

**AMENDMENT NO. 2**

**TO THE LEASE AGREEMENT ON NON-  
RESIDENTIAL PREMISES DATED 12  
SEPTEMBER 2011**

by and between

**DB Real Estate II KC s.r.o.,**  
With its registered seat in Prague 1, Jung-  
mannova 34/750, Postal Code 110 00,  
Company Identification No. 457 91 180  
registered in the Commercial Register kept  
by the Municipal Court in Prague,  
file No. C 13768  
represented by Martin Scharpey and Armin  
Weckmann, executive directors

(the "Lessor")

and

**Státní fond životního prostředí České  
republiky,**  
with its registered seat in Prague 11-  
Chodov, Kaplanova 1931/1, Postal Code  
148 00,  
Company Identification No. 00020729  
correspondence address: Olbrachtova  
2006/9, Prague 4, Postal Code 140 00,  
represented by Ing. Petr Valdman, director

(the "Lessee")

(the Lessor and the Lessee are together re-  
ferred to as the "Parties")

**DODATEK Č. 2**

**KE SMLouvĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH  
PROSTOR ZE DNE 12.09.2011**

mezi

**DB Real Estate II KC s.r.o.,**  
se sídlem Praha 1, Jungmannova 34/750,  
110 00, PSČ 110 00  
IČO 457 91 180  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, sp. zn. C  
13768,  
zastoupená panem Martinem Scharpeyem a  
panem Arminem Weckmannem, jednatelem

(„Pronajímatel")

a

**Státní fond životního prostředí České  
republiky,**  
se sídlem Kaplanova 1931/1, Praha 11  
Chodov, PSČ 148 00  
IČO 00020729  
korespondenční adresa: Olbrachtova  
2006/9, Praha 4, PSČ 140 00,  
zastoupený Ing. Petrem Valdmanem,  
ředitelem SFŽP ČR

(„Nájemce")

(Pronajímatel a Nájemce společně také jen  
„Strany")

**(A) Preamble**

- (i) On 12 September 2011, the Lessor and the Lessee concluded the Lease Agreement on Non-Residential Premises, as amended by Amendment No. 1 dated 21 October 2013, on the basis of which the Non-Residential Premises and the Parking Spaces in the Building were leased to the Lessee (the "Lease Agreement").
- (ii) The Parties intend to extend the Subject of the Lease, the Term of Lease and to make other changes to the Lease Agreement and for this purpose they enter into this amendment No. 2 (the "Amendment No. 2")
- (iii) Definitions used in this Amendment No. 2 shall have the same meaning associated with definitions in the Lease Agreement, unless explicitly stated otherwise in this Amendment No. 2.
- (iv) The Parties agree that the Lease Agreement shall be in full replaced by the following complete wording of the Lease Agreement, as amended by Amendment No. 1 and Amendment No. 2, and that with effect from 1 January 2015, except for the provisions of points 2.10 and 11.7 which shall become effective upon conclusion of this Amendment No. 2:

**(A) Preamble**

- (i) Dne 12.09.2011 uzavřeli Pronajímatel a Nájemce smlouvu o nájmu nebytových prostor, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 21.10.2013, na základě které si Nájemce pronajal Nebytové Prostory a Parkovací Místa v Budově („Nájemní Smlouva“).
- (ii) Strany zamýšlí rozšířit Předmět Nájmu, prodloužit Dobu Nájmu a provést další změny Nájemní Smlouvy a za tímto účelem uzavírají tento dodatek č. 2 („Dodatek č. 2“).
- (iii) Definice používané v tomto Dodatku č. 2 mají stejný význam jako v Nájemní Smlouvě, ledaže tento Dodatek č. 2 výslovně stanoví jinak.
- (iv) Strany sjednávají, že Nájemní Smlouva bude zcela nahrazena tímto Úplným Zněním Nájemní Smlouvy ve znění dodatku č. 1 a Dodatku č. 2, a to s účinností od 01.01.2015, s výjimkou ustanovení bodů 2.10 a 11.7 které nabývají účinnosti dnem uzavření tohoto Dodatku č. 2:

**COMPLETE WORDING OF THE LEASE  
AGREEMENT ON NON-RESIDENTIAL  
PREMISES**

(the "Agreement")

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ SMLOUVY O NÁJMU  
NEBYTOVÝCH PROSTOR**

("Smlouva")

by and between

mezi

**DB Real Estate II KC s.r.o.**  
with its registered seat in Prague 1, Jung-  
mannova 34/750, postal code: 110 00,  
Company Identification No.: 45791180,  
registered in the Commercial Register kept  
by the Municipal Court in Prague,  
File No. C 13768

(the "Lessor")

**DB Real Estate II KC s.r.o.**  
se sídlem Praha 1, Jungmannova 34/750,  
110 00, PSČ: 110 00, IČO: 45791180, za-  
psaná v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, sp. zn. C 13768

(dále jen „Pronajímatel“)

and

a

**Státní fond životního prostředí České  
republiky**

with its registered seat in Prague 11-  
Chodov, Kaplanova 1931/1, postal code:  
148 00, Company Identification No.  
00020729,  
correspondence address: Olbrachtova  
2006/9, Prague 4, postal code: 140 00

(the "Lessee")

**Státní fond životního prostředí České  
republiky**

se sídlem Kaplanova 1931/1, Praha 11 -  
Chodov, PSČ: 148 00, IČO: 00020729,  
korespondenční adresa: Olbrachtova  
2006/9, Praha 4, PSČ: 140 00

(dále jen „Nájemce“)

(the Lessor and the Lessee are together re-  
ferred to as the "Parties")

(Pronajímatel a Nájemce společně také jen  
„Strany“)

**1. Preamble**

The Lessor is the sole owner of the  
office building with indication No.

**1. Preambule**

Pronajímatel je výlučným vlastníkem  
budovy č.p. 2006, zapsané na listu

(č.p.) 2006 registered on ownership deed No. 5372 for the cadastral area of Krč, municipality Prague, municipality part Krč, maintained by the Cadastral Office of Prague City, erected on plots Nos. 1254/25, 1254/76, 1254/80, 1254/83, 1254/84, 1254/87 (the "Plots") in the cadastral area of Krč, with its address at Prague 4, Olbrachtova 9 (the "Building").

## 2. Subject of the Lease

2.1 The Lessor hereby leases to the Lessee and the Lessee rents from the Lessor non-residential premises in the Building and outside parking spaces consisting of:

- (i) office space on the 2nd floor of the Building (3rd above-ground floor) as marked in light green in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1a with a net area of 1,365.32 m<sup>2</sup>, office space on the 3rd floor of the Building (4th above-ground floor) as marked in light green in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1a with a net area of 1,365.32 m<sup>2</sup>, office space on the 4th floor of the Building (5th above-ground floor) as marked in light green in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1a with a net area of 1,369.21 m<sup>2</sup>, office space on the 5th floor of the Building (6th above-ground floor) as marked in light green in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1a with a net area of 1,328.10

vlastnictví č. 5372 pro katastrální území Krč, obec Praha, část obce Krč, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, vybudované na pozemcích parc. č. 1254/25, 1254/76, 1254/80, 1254/83, 1254/84, 1254/87 (dále jen „**Pozemky**“) v katastrálním území Krč, nacházející se na adrese Praha 4, Olbrachtova 9 (dále jen „**Budova**“).

## 2. Předmět nájmu

2.1 Pronajímatel tímto pronajímá a Nájemce si od Pronajímatele nájímá nebytové prostory v Budově a venkovní parkovací místa sestávající z:

- (i) kancelářské plochy v 2. patře Budovy (3. nadzemní podlaží) vyznačené světle zeleně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1a s čistou podlahovou plochou 1.365,32 m<sup>2</sup>, kancelářské plochy v 3. patře Budovy (4. nadzemní podlaží) vyznačené světle zeleně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1a s čistou podlahovou plochou 1.365,32 m<sup>2</sup>, kancelářské plochy v 4. patře Budovy (5. nadzemní podlaží) vyznačené světle zeleně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1a s čistou podlahovou plochou 1.369,21 m<sup>2</sup>, kancelářské plochy v 5. patře Budovy (6. nadzemní podlaží) vyznačené světle zeleně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1a s čistou podlahovou plochou

*m<sup>2</sup> and office space on the 6th floor of the Building (7th above-ground floor) as marked in dark green in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1a with a net area of 202.60 m<sup>2</sup> (jointly the the "New Premises"); and*

*office space on the 9th floor (10th aboveground floor) with a net area of 1,063.73 m<sup>2</sup> as marked in dark green in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1a;*

*(all premises in this point of the Agreement hereinafter jointly as the "Non-Residential Premises"). The total net area of the Non-Residential Premises amounts to 6,694.28 m<sup>2</sup> ("Net Rentable Office Space");*

- (ii) *37 underground parking spaces on the 1st and 2nd underground floor of the Building as marked in red in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1b and 10 underground parking spaces in the 3rd underground floor of the Building as marked in red in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1b (all underground parking spaces hereinafter jointly as the "Underground Parking Spaces");*

*1.328,10 m<sup>2</sup> a kancelářské plochy v 6. patře Budovy (7. nadzemní podlaží) vyznačené tmavě zeleně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1a s čistou podlahovou plochou 202,60 m<sup>2</sup>, společně dále jen „Nové Prostory“); a*

*kancelářské plochy v 9. patře (10. nadzemním podlaží) s čistou podlahovou plochou 1.063,73 m<sup>2</sup>, vyznačené tmavě zeleně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1a;*

*(všechny prostory dle tohoto bodu Smlouvy společně dále jen „Nebytové Prostory“). Celková čistá podlahová plocha Nebytových Prostor činí 6.694,28 m<sup>2</sup> (dále jen „Čistá Pronajmaná Kancelářská Plocha“);*

- (ii) *37 podzemních parkovacích míst v 1. a 2. podzemním podlaží Budovy vyznačených červeně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1b a 10 parkovacích míst ve 3. podzemním podlaží Budovy vyznačených červeně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1b (všechna podzemní parkovací místa společně dále jen „Podzemní Parkovací Místa“);*

(iii) 10 outside parking spaces on the plot No. 1254/1, cadastral area of Krč, as marked in red in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1c (the "Outside Parking Spaces"; the Underground Parking Spaces and Outside Parking Spaces hereinafter jointly as the "Parking Spaces");

(iv) storage space on the 2nd underground floor of the Building as marked in red in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1d with a net area of 184.20 m<sup>2</sup> (the "Current Storage") and storage space on the 3rd underground floor of the Building as marked in red in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1d with a net area of 46.00 m<sup>2</sup> (the "Additional Storage") (the Current Storage and the Additional Storage, hereinafter jointly the "Storage"). The total net area of the Storage amounts to 230.20 m<sup>2</sup> ("Net Rentable Storage Space")

The Parties agree that the Net Rentable Office Space shall be increased for the purposes of Rent and Service Charges calculation by (i) the area of shared toilets marked in yellow in Exhibit 1a to this Agreement amounting to 11.42 m<sup>2</sup> (7th above-ground floor), (ii) the area of shared toilets marked in light green in Exhibit 1a to this Agreement amounting to 22.45 m<sup>2</sup> (10th

(iii) 10 venkovních parkovacích míst na pozemku parc. č. 1254/1, katastrální území Krč, vyznačených červeně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1c („Venkovní Parkovací Místa“; Podzemní Parkovací Místa a Venkovní Parkovací Místa společně dále jen „Parkovací Místa“);

(iv) skladovací plochy ve 2. podzemním podlaží Budovy vyznačené červeně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1d s čistou podlahovou plochou 184,20 m<sup>2</sup> („Stávající Sklad“) a skladovací plochy ve 3. podzemním podlaží Budovy vyznačené červeně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1d s čistou podlahovou plochou o výměře 46,00 m<sup>2</sup> („Dodatečný Sklad“), (Stávající Sklad a Dodatečný Sklad společně dále jen „Sklad“). Celková čistá plocha Skladu činí 230,20 m<sup>2</sup> („Čistá Pronajímaná Skladovací Plocha“).

Strany sjednávají, že Čistá Pronajímaná Kancelářská Plocha bude pro účely výpočtu Nájemného a Vedlejších Nákladů navýšena (i) o výměru společných toalet vyznačených žlutě v Příloze č. 1a této Smlouvy ve výši 11,42 m<sup>2</sup> (7. nadzemní podlaží), (ii) o výměru společných toalet vyznačených světle zeleně v Příloze č. 1a této Smlouvy ve výši 22,45 m<sup>2</sup> (10. nadzemní podlaží), (společně dále

above-ground floor) (hereinafter jointly the "Pro-Rata Share of the Floor"), whereas these increased areas shall be further increased by an add-on factor (the Lessee's pro-rata share of the common areas of the Building) amounting to 8.69% (the "Add On Factor") of the Net Rentable Office Space increased by the Pro-Rata Share of the Floor, and the gross rentable office space shall therefore be 7,312.83 m<sup>2</sup> (the "Gross Rentable Office Space"). The Parties further agree that the Net Rentable Storage Space shall be increased by a share of the hall pertaining to the Additional Storage amounting to 9.45 m<sup>2</sup> as marked in yellow in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1d, whereas these increased areas shall be further increased by the Add On Factor amounting to 8.69% for the purpose of Rent and Service Charges calculation; the gross rentable storage space shall therefore be 260.48 m<sup>2</sup> (the "Gross Rentable Storage Space"). Overview of areas of the premises in the Building is attached as Exhibit 5 to this Agreement.

The Non-Residential Premises, the Parking Spaces and the Storage are together referred to as the "Subject of the Lease".

2.2 The Net Rentable Office Space and the Net Rentable Storage Space has been calculated as follows: clear measurements have been taken between the internal face of the external walls and in-

jen „Plocha Podílu na Patře“), přičemž takto navýšená plocha bude dále navýšena o tzv. add-on factor (poměrný podíl Nájemce na společných prostorách Budovy) ve výši 8,69% (dále jen „Add On Factor“) z Čisté Pronajímané Kancelářské Plochy, navýšené o Plochu Podílu na Patře s tím, že hrubá pronajímaná kancelářská plocha tak činí 7.312,83 m<sup>2</sup> (dále jen „Hrubá Pronajímaná Kancelářská Plocha“). Strany dále sjednávají, že Čistá Pronajímaná Skladovací Plocha bude pro účely výpočtu Nájemného a Vedlejších Nákladů navýšena o podíl na chodbě náležící k Dodatečnému Skladu, vyznačenému žlutě v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1d o výměře 9,45 m<sup>2</sup>, přičemž takto navýšená plocha bude dále navýšena o Add On Factor ve výši 8,69%; hrubá pronajímaná skladovací plocha tak činí 260,48 m<sup>2</sup> („Hrubá Pronajímaná Skladovací Plocha“). Přehled výměr ploch Budovy tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy.

Nebytové Prostory, Parkovací Místa a Sklad budou dále společně označovány jako „Předmět Nájmu“.

2.2 Čistá Pronajímaná Kancelářská Plocha a Čistá Pronajímaná Skladovací Plocha byly vypočteny následovně: měření bylo provedeno mezi vnitřním povrchem konstrukce obvodového pláště a

*ternal face of the structural walls. Support columns, pillars and shafts are not calculated as a floor space. The floor space of a partition wall between rented units is split into halves and allocated to the two adjoining tenants.*

2.3 The Add On Factor will be adjusted only if the Lessee's pro-rata share of the common areas in the Building changes, in particular as a result of the extension of the Building or the reduction of the total rentable area in the Building for any reason.

2.4 *The Lessee is anytime during the Term of Lease entitled to ask the Lessor in writing for the extension of the Subject of the Lease under the terms stipulated herein by spaces in the Building which are not leased or promised to potential lessee on the date of the Lessee's request (the "Expansion Space"). The Expansion Space has to be technically and commercially separable (especially with respect to access). The Lessor is obliged to carry out the constructional adjustments of the Expansion Space according to the agreement with the Lessee in the form of amendment hereto so that the lease commences within 9 months from the day on which the Parties agreed on the specification of the Expansion Space. The Lessee will be entitled to rent-free period regarding the payment of rent for the usage of the Expansion Space in the amount of 1/10 of the respective monthly rent, and that from the*

*vnitřním povrchem nosných zdí s odečtením nosných sloupů, pilířů a prostupů a šachet. Plocha dělicích konstrukcí mezi sousedními nájemními jednotkami je započtena polovinou.*

2.3 Výše Add On Factoru bude upravena pouze v případě, pokud se změní poměrný podíl Nájemce na společných prostorách v Budově, zejména v důsledku rozšíření Budovy nebo snížení celkové pronajímatelné plochy v Budově, a to z jakéhokoli důvodu.

2.4 Nájemce je kdykoli během Doby Nájmu oprávněn písemně požádat Pronajímatele o rozšíření Předmětu Nájmu o prostory v Budově, které nejsou v době žádosti pronajaté nebo přislíbené potenciálnímu nájemci („**Expanzní Prostory**“), a to za podmínek dle této Smlouvy. Expanzní Prostory musí být technicky a komerčně oddělitelné (zejména z hlediska přístupu k nim). Pronajímatel je povinen provést stavební úpravy Expanzních Prostor dle dohody s Nájemcem ve formě dodatku k této Smlouvě tak, aby nájem započal nejpozději do 9 měsíců ode dne, kdy se Smluvní strany na vymezení Expanzních Prostor dohodly. Nájemce bude mít právo na nájemní prázdniny ohledně placení nájemného za užívání Expanzních Prostor ve výši 1/10 příslušného nájemného za kalendářní měsíc, a to od začátku doby nájmu Expanzních Prostor až do uplynutí Doby Nájmu. Nájemce bude oprávněn převést

*lease commencement date of the Expansion Space until the elapse of the Term of Lease. The Lessee will be entitled to transfer the monetary amount of the rent-free period into the form of the fit-out contribution of the Lessor to the adjustments of the Subject of the Lease. The transfer to the form of the fit-out contribution shall be calculated without VAT. The Lessee's right to ask the Lessor for the extension of the Subject of the Lease by spaces in the Building which are not leased or promised to potential lessee shall not apply to retail and business premises on the ground floor and on the 1st underground floor of the Building. Storage space and underground and outside parking spaces shall not be deemed as Expansion Space for the purpose of this provision.*

- 2.5 *If there is a person interested in leasing any non-leased space in the Building (the "Offered Space") the Lessor shall notify the Lessee of this always before the Lessor executes the basic conditions of the lease with such interested person (Heads of Terms). The Lessee is entitled to declare within 10 days from the delivery of this notification whether it is interested in the lease of the Offered Space according to the conditions of this Agreement. In case that no declaration of the Lessee is made within the aforementioned period, it is considered that the Lessee is not interested. In case of the Lessee's interest, the Lessee has the right to lease the Offered Space*

peněžitou hodnotu nájemních prázdnin do formy příspěvku Pronajímatele na úpravy Předmětu Nájmu. Převod na příspěvek bude kalkulován v hodnotách bez DPH. Právo Nájemce žádat Pronajímatele o rozšíření Předmětu Nájmu o prostory v Budově, které nejsou v době žádosti pronajaté, nebo příslibené potenciálnímu nájemci, se nevztahuje na prodejní a obchodní prostory v přízemí a 1. podzemním podlaží Budovy. Expanzními Prostory se pro účely tohoto ustanovení nerozumí skladovací prostory a podzemní či venkovní parkovací místa.

- 2.5 Pokud bude mít Pronajímatel zájemce o jakékoli nepronajaté prostory v Budově („Nabízené Prostory“), oznámí to Nájemci vždy předtím, než Pronajímatel se zájemcem uzavře základní obchodní podmínky nájmu Nabízených Prostor (Heads of Terms). Nájemce má právo se do 10 dnů od doručení oznámení vyjádřit, zda má o pronájem Nabízených Prostor zájem, a to za podmínek dle této Smlouvy. Nevyjádří-li se Nájemce ve výše uvedené lhůtě, má se za to, že zájem nemá. V případě zájmu má Nájemce právo na pronájem Nabízených Prostor za podmínek dle této Smlouvy. Nájem Nabízených Prostor s úpravami provedenými dle dohody s Nájemcem započne



*according to the conditions of this Agreement. The lease of the Offered Space, with modifications made under the agreement with the Lessee contained in an amendment hereto, shall commence not later than 6 months from the delivery of the notification to the Lessee, or from the date on which the lease would commence according to the agreement with the interested person (however not earlier than 3 months from the date of the delivery of the notification to the Lessee); and that always depending on which event occurs first. The Lessee shall have the right for rent-free period regarding the payment of the rent for the usage of the Offered Space of 1/10 of the relevant rent per calendar month and that from the lease commencement date of the Offered Space until the expiration of the Term of Lease. The Lessee shall be entitled to transfer the monetary value of the rent-free period to the form of the Lessor's fit-out contribution. The transfer to the form of the fit-out contribution shall be calculated without VAT. In the case that the remaining Term of Lease is longer than 24 months and the state of the Offered Space will be unsatisfactory (specifically, in terms of the condition of the carpet and the paint), the Lessor will equip the Offered Space with a new carpet and fresh paint and that at its own cost, unless the Parties have agreed otherwise. The obligation of the Lessor to inform the Lessee about the interested person in*

dle příslušného dodatku k této Smlouvě nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení oznámení Nájemci, nebo ode dne, kdy by začal nájem dle smlouvy se zájemcem o pronájem Nabízených Prostor (ne však dříve než za 3 měsíce ode dne doručení oznámení Nájemci), a to vždy podle toho, která událost nastane dříve. Nájemce bude mít právo na nájemní prázdniny ohledně placení nájemného za užívání Nabízených Prostor ve výši 1/10 příslušného nájemného za kalendářní měsíc, a to od začátku doby nájmu Nabízených Prostor až do uplynutí Doby Nájmu. Nájemce bude oprávněn převést peněžitou hodnotu nájemních prázdnin do formy příspěvku Pronajímatele na úpravy Předmětu Nájmu. Převod na příspěvek bude kalkulován v hodnotách bez DPH. V případě, že bude zbývající Doba Nájmu delší než 24 měsíců a stav Nabízených Prostor bude nevyhovující (konkrétně z hlediska stavu/životnosti koberce a vymalování), vybaví Pronajímatel na vlastní náklady Nabízené Prostory novým kobercem a vymaluje je, ledaže se Strany dohodnou jinak. Povinnost Pronajímatele informovat Nájemce o zájemci o nepronajaté prostory v Budově se nevztahuje na prodejní a obchodní prostory v přízemí a 1. podzemním podlaží Budovy a na kancelářské jednotky, jejichž podlahová plocha je menší než ¼ příslušného patra v Budově. Nabízenými Prostorami se pro účely tohoto ustanovení nerozumí skladovací prostory a podzemní či venkovní

*non-leased premises in the Building does not apply to retail and commercial space on the ground floor and 1st underground floor of the Building and to office premises with an area smaller than ¼ of the respective floor in the Building. Storage space and underground and outside parking spaces shall not be deemed as Offered Space for the purpose of this provision.*

**2.6** *In case of the lease of more than 10 outside parking spaces, the Lessee is entitled to reduce the relevant number of underground parking spaces located in the Building corresponding to the number of additional outside parking spaces exceeding 10, and that on the basis of the written notification confirmed by the Lessor, the annex of which will be the specification of the relevant outside and underground parking spaces, whereas the Lessor shall confirm the Lessee's notification within 10 calendar days after the receipt of such notification by the Lessor.*

**2.7** *The Parties have agreed that in case of the lease of more than 10 outside parking spaces, the Lessor shall have the right to terminate the lease of the relevant number of the parking spaces exceeding 10 without stating a reason with a notice period of 3 months commencing from the day following the delivery of the termination notice to the Lessee. Along with the notice, the Lessor also is obliged to send a notification of the transfer of the relevant*

parkovací místa.

**2.6** V případě pronájmu více než 10 venkovních parkovacích míst je Nájemce oprávněn redukovat příslušný počet podzemních parkovacích míst v Budově o počet odpovídající počtu dodatečných venkovních parkovacích míst přesahující počet 10, a to na základě písemného oznámení potvrzeného Pronajímatelem, jehož přílohou bude vyznačení dotčených venkovních a podzemních parkovacích míst, přičemž Pronajímatel potvrdí oznámení Nájemce do 10 kalendářních dnů od jeho obdržení.

**2.7** Strany sjednávají, že při pronájmu venkovních parkovacích míst v počtu vyšším než 10 bude Pronajímatel oprávněn nájem příslušného počtu parkovacích míst přesahujícího 10 vypovědět bez udání důvodu, s výpovědní dobou 3 měsíce, plynoucí ode dne následujícího po doručení výpovědi Nájemci. Spolu s výpovědí je Pronajímatel povinen zaslat Nájemci také oznámení o přesunutí příslušného počtu vypovídaných venkovních parkovacích míst do

*Prof. A.*

*number of terminated outside parking spaces to the underground garage of the Building, including the specification of the relevant underground parking spaces so that the total number of parking spaces remains the same, and that for the Term of Lease. The Lessee is obliged to confirm the relevant notification of the Lessor within 10 calendar days after the receipt of such notification by the Lessee. If the Lessee does not want to lease the offered underground parking spaces specified in the notification sent by the Lessor to the Lessee, it is under conditions stipulated in point 2.8 of this Agreement entitled to deliver to the Lessor a written notification, whereas if this notification of the Lessee is delivered within 3 months after delivery of Lessor's notification (however in each case prior to expiry of the 3-month termination period regarding the outside parking spaces), the lease of the offered underground parking spaces shall not commence. If the Lessee accepts the lease of the offered underground parking spaces, it is under conditions stipulated in point 2.8 of this Agreement anytime entitled to terminate the lease of these underground parking spaces with a 1-month termination period. The amount of the parking spaces, the lease of which was terminated or did not commence at all, shall be calculated to the total amount of max. 15 parking spaces which may be reduced pursuant to point 2.8 of this Agreement.*

podzemních garáží Budovy, včetně specifikace příslušných podzemních parkovacích míst tak, aby byl zachován celkově stejný počet parkovacích míst, a to na Dobu Nájmu. Nájemce je povinen příslušné oznámení Pronajímatele potvrdit do 10 kalendářních dnů od jeho obdržení. V případě, že Nájemce neprojeví zájem o pronájem nabízených podzemních parkovacích míst určených v oznámení zaslaném Pronajímatelem Nájemci, je Nájemce při splnění podmínek dle bodu 2.8 této Smlouvy oprávněn toto písemně oznámit Pronajímateli, přičemž je-li oznámení Nájemce doručeno Pronajímateli ve lhůtě 3 měsíců po obdržení oznámení Pronajímatele (vždy však před uplynutím 3 měsíční výpovědní doby ohledně venkovních parkovacích míst), nájem nabízených podzemních parkovacích míst nevznikne. V případě, že Nájemce přijme pronájem nabízených podzemních parkovacích míst, je, při splnění podmínek dle bodu 2.8 této Smlouvy, oprávněn v souladu s bodem 2.8 této Smlouvy kdykoli vypovědět nájem těchto podzemních parkovacích míst s jednoměsíční výpovědní dobou. Počet parkovacích míst, jejichž nájem bude takto ukončen nebo nevznikne, se započítává do celkového počtu max. 15 parkovacích míst, o který lze parkovací místa v souladu s bodem 2.8 této Smlouvy redukovat.

- 2.8 *The Lessee is entitled at any time during the Term of Lease to ask the Lessor in writing for an extension of the Subject of the Lease to at maximum further 15 underground parking spaces (also repeatedly, but always for a maximum of 15 additional parking spaces in total, even if added repeatedly), whereas the lease will commence according to the relevant amendment hereto no later than 4 months from the date of the delivery of such request to the Lessor. The Lessee is entitled to terminate the lease of these at maximum 15 parking spaces at any time during the Term of Lease on the basis of the written termination notice with a notice period of 1 month commencing from the day following the delivery of the termination notice to the Lessor whereas in case of termination the Parties may conclude a respective amendment hereto.*
- 2.8 Nájemce je kdykoli během Doby Nájmu oprávněn písemně požádat Pronajímatele o rozšíření Předmětu Nájmu o dalších až 15 podzemních parkovacích míst (i opakovaně, vždy však v součtu do max. celkového počtu 15 dalších parkovacích míst), přičemž doba nájmu začne dle příslušného dodatku k této Smlouvě plynout nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení žádosti Pronajímateli. Nájemce je oprávněn kdykoli během Doby Nájmu ukončit nájem těchto dalších až 15 parkovacích míst, a to na základě písemné výpovědi s výpovědní dobou 1 měsíc plynoucí ode dne následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli s tím, že Strany v případě výpovědi mohou uzavřít příslušný dodatek ke Smlouvě.
- 2.9 *The Lessee shall be entitled to terminate the Lease of the Additional Storage anytime during the Term of Lease by written termination notice with a termination period of 3 months commencing from the day following the delivery of the termination notice to the Lessor.*
- 2.9 Nájemce je oprávněn ukončit nájem Dodatečného Skladu kdykoli během Doby Nájmu, a to na základě písemné výpovědi s výpovědní dobou 3 měsíce plynoucí ode dne následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
- 2.10 *The Lessee is at the latest within 14 days from the execution hereof by both Parties entitled to request the Lessor to remove the defects of the New Premises, which shall be removed by the Lessor under points 12.1 and 12.2 of this Agreement. The Les-*
- 2.10 Nájemce je oprávněn nejpozději ve lhůtě 14 dnů po podpisu Dodatku č. 2 oběma Stranami vyzvat Pronajímatele k odstranění závad Nových Prostor, které je Pronajímatel dle bodu 12.1 a 12.2 této Smlouvy povinen odstranit. Pronajímatel je povinen

*sor shall remove the defects within a time period adequate to the defects.*

### **3. Use of the Subject of the Lease**

**3.1** *The Non-Residential Premises shall be used by the Lessee solely for office use, the Parking Spaces for parking of motor vehicles and the Storage for storing and archiving, all in connection with the activities entrusted to the Lessee by the Statute of the State Environmental Funds of the Czech Republic and strictly in accordance with all laws and other legal acts (the "Permitted Use"). The Lessee, its employees and visitors have the right of access to the Subject of the Lease throughout the Term of Lease (as this term is defined below) 24 hours a day, 7 days a week over and along the common parts within the Building for all purposes reasonably connected with the use and occupation of the Subject of the Lease.*

**3.2** The Lessee shall, at its own expense and cost and its own responsibility: (a) comply with all legal acts and public-law regulations affecting the Subject of the Lease; and (b) comply with all rules, requirements and regulations affecting the Subject of the Lease, such as, but not limited to, the Subject of the Lease Rules and Regulations attached hereto as Exhibit 2 (the "**Rules and Regulations for the Use of the Subject of the Lease**") and those of the Fire Brigade.

tyto závady odstranit ve lhůtě přiměřené charakteru závady.

### **3. Užívání Předmětu Nájmu**

**3.1** *Nájemce je povinen užívat Nebytové Prostory výhradně k administrativním účelům, Parkovací Místa výhradně za účelem parkování motorových vozidel a Sklad za účelem skladování a archivování, vše v souvislosti s činnostmi svěřenými do působnosti Nájemce na základě statutu Státního fondu životního prostředí České republiky a v souladu se zákony a ostatními právními předpisy (dále jen „Povolené Užívání“). Nájemce, zaměstnanci a návštěvníci Nájemce mají právo přístupu k Předmětu Nájmu přes společné prostory v Budově po celou dobu Nájmu (jak je tento termín definován níže) 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, a to v míře přiměřené užívání Předmětu Nájmu.*

**3.2** Nájemce je povinen na svoje náklady a svoji odpovědnost: (a) dodržovat právní předpisy a veřejnoprávní rozhodnutí týkající se Předmětu Nájmu; a (b) dodržovat veškerá pravidla, požadavky a předpisy týkající se Předmětu Nájmu, zejména Pravidla pro užívání předmětu nájmu připojená k této Smlouvě jako Příloha č. 2 (dále jen „**Pravidla pro užívání Předmětu Nájmu**“) a pravidla na úseku požární ochrany.

3.3 The Lessee and the Lessee's agents, employees, visitors, contractors and other persons connected with the Lessee shall comply with all applicable laws while such persons are In the Building and in the Subject of the Lease. The Lessee and the persons listed above shall not (a) use or permit the use of the Subject of the Lease for any purpose other than the Permitted Use; (b) use, or permit the use of the Subject of the Lease for any purpose that is in contradiction with applicable laws or which may be dangerous to life or property; (c) disturb the quiet enjoyment of other lessees in the Building; (d) cause or permit any to be generated in or about the Subject of the Lease anything which may be or may cause a nuisance, dust, vibration or odour; (e) do or allow anything on or about the Subject of the Lease that would cause the cancellation of insurance coverage or increase the insurance rate on the Building or its contents or appurtenances; (f) cause or permit the use, generation, storage, or disposal in, on, or about the Building and the Plots or the Subject of the Lease of any substances, materials, or wastes subject to regulation under any from time to time in effect concerning hazardous, toxic, or radioactive materials; (g) exceed the maximum floor load(s) set out in the Rules and Regulations for the Use of the Subject of the Lease.

3.4 *The Lessor reserves the right to lease premises in the Building to*

3.3 Nájemce, osoby pověřené Nájemcem, zaměstnanci, návštěvníci, smluvní partneři a jiné osoby mající vztah k Nájemci jsou povinny v Budově a Předmětu Nájmu dodržovat veškeré právní předpisy. Nájemce ani osoby uvedené shora nesmí (a) užívat či dovolit užívání Předmětu Nájmu k jinému účelu než Povolenému Užívání, (b) užívat nebo povolit užívání Předmětu Nájmu pro účel, který je v rozporu s příslušnými právními předpisy nebo jenž může ohrožovat život či majetek, (c) rušit výkon nájemního práva ostatních nájemců v Budově; (d) nezpůsobit ani neumožnit v Předmětu Nájmu vznik čehokoli, co je nebo by mohlo být příčinou hluku, prachu, vibrací nebo pachů; (e) nezpůsobit ani neumožnit v Předmětu Nájmu vznik čehokoli, co by mohlo způsobit zánik pojistného krytí nebo zvýšit pojistné na Budovu nebo její součásti a příslušenství, (f) nezpůsobit nebo nepovolit v Budově, na Pozemcích nebo v Předmětu Nájmu užívání, vznik, uskladnění nebo nakládání s látkami, materiály nebo odpady, které jsou považovány podle aktuálně platných právních předpisů za nebezpečné, toxické nebo radioaktivní, (g) překročit maximální zatížení příslušného podlaží Budovy stanovené v Pravidlech pro užívání Předmětu Nájmu.

3.4 *Pronajímatel si vyhrazuje právo pronajmout prostory v Budově*

*subjects at his choice except for subject that would directly in the Building operate e.g. casinos, night clubs, sale of erotic tools or other operations with reputation risks.*

#### **4. Delivery of the Subject of the Lease**

4.1 The Subject of the Lease was delivered to the Lessee on 30 September 2011 and 1 November 2013, except for the New Premises, Additional Storage and Parking Spaces which will be handed over on 5 January 2015. (the "Delivery Date").

4.2 At the Delivery Date the Subject of the Lease shall be in the condition according to the technical specifications attached hereto as Exhibit 3 (the "Technical Specifications") and shall be ready for the Lessee to install its furniture.

4.3 Insignificant deficiencies and deficiencies not substantially hindering the use of the Subject of the Lease and which may be removed without such hindrances may not delay the Delivery Date.

4.4 *No later than the Delivery Date the Lessee must notify the Lessor in writing of all apparent defects of the Subject of the Lease. This notification will be attached to the Delivery Report upon delivery of the Subject of the Lease thereto*

*subjektům podle svého výběru s výjimkou subjektů, jež by přímo v Budově provozovaly např. kasina, noční kluby, prodej erotických pomůcek či jiné provozy s reputačním rizikem.*

#### **4. Předání Předmětu Nájmu**

4.1 K předání Předmětu Nájmu Nájemci došlo dne 30. září 2011 a 1. listopadu 2013, s výjimkou Nových Prostor, Dodatečného Skladu a Parkovacích Míst, které budou předány dne 5. ledna 2015 (dále jen „Den Předání Předmětu Nájmu“).

4.2 Den Předání Předmětu Nájmu bude Předmět Nájmu ve stavu odpovídajícím technické specifikaci připojené k této Smlouvě jako Příloha č. 3 (dále jen „Technická Specifikace“) a bude připraven pro umístění nábytku Nájemcem.

4.3 K předání Předmětu Nájmu dojde v Den Předání Předmětu Nájmu i v případě, pokud Předmět Nájmu vykazuje drobné nedostatky nebo nedostatky, jež podstatným způsobem nebrání v užívání Předmětu Nájmu a jež mohou být odstraněny, aniž by při jejich odstranění došlo k podstatnému omezení užívání Předmětu Nájmu.

4.4 *Nejpozději v Den Předání Předmětu Nájmu je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli písemně veškeré zjevné vady Předmětu Nájmu. Toto oznámení bude připojeno k předávacímu protokolu při předání Předmětu Nájmu Ná-*

*(the "Delivery Report"). The Delivery Report must be signed by both Parties. The hidden defects of the Subject of the Lease, which are in contradiction to the agreed state of the Subject of the Lease upon delivery, must be notified by the Lessee to the Lessor in writing within 2 weeks from the delivery of the Subject of the Lease at the latest. In case of default with notification of the apparent or hidden defects the Lessor is not obliged to remove them, unless this obligation follows from other provisions hereof. The hand-over and defects of the New Premises shall be governed by point 2.10 and 4.1 hereof.*

- 4.5 By signing the Delivery Report the Lessee expressly states that the Subject of the Lease together with all equipment and any and all fixtures, accessories and utilities located therein or thereon as described in the Technical Specifications, are delivered to the Lessee and accepted by the Lessee in their contractual condition and repaired upon Delivery if not otherwise stated in the Delivery Report. The Lessor will repair or remove all defects stated in the Delivery Report without undue delay and will inform the Lessee upon remedying all defects. If the Lessee does not take over possession of the Subject of the Lease and/or does not sign the Delivery Report, although the Subject of the Lease is in contractual condition, delivery is deemed effective as of the Delivery Date and the Lessee is deemed to have consented to the Delivery Report issued by the

*jemci (dále jen „Předávací Protokol“). Předávací Protokol musí být podepsán oběma Stranami. Skryté vady Předmětu Nájmu, které jsou v rozporu s dohodnutým stavem Předmětu Nájmu při předání, je Nájemce povinen písemně vytknout Pronajímateli nejpozději do 2 týdnů od předání Předmětu Nájmu. Při pozdním vytknutí zjevných nebo skrytých vad není Pronajímatel povinen tyto vady odstranit, ledaže tato povinnost vyplývá z jiných ustanovení této Smlouvy. Ohledně předání a vad Nových Prostor se užíje bod 2.10 a 4.1 Smlouvy.*

- 4.5 Podpisem Předávacího Protokolu Nájemce výslovně potvrzuje, že Předmět Nájmu spolu s veškerým vybavením, příslušenstvím a zařízením umístěným v Předmětu Nájmu, jak je popsáno v Technické Specifikaci, jsou při předání Předmětu Nájmu Nájemci předány a Nájemcem přijaty ve stavu odpovídajícím této Smlouvě, pokud není v Předávacím Protokolu uvedeno jinak. Pronajímatel opraví nebo odstraní nedostatky Předmětu Nájmu uvedené v Předávacím Protokolu bez zbytečného odkladu a o tomto odstranění vyrozumí Nájemce. Pokud Nájemce nepřevzme Předmět Nájmu a/nebo nepodepíše Předávací Protokol, ačkoli se Předmět Nájmu nacházel ve stavu odpovídajícím této Smlouvě, považuje se předání Předmětu Nájmu za uskutečněné v Den Předání Předmětu Nájmu a platí, že Nájemce souhlasí s obsahem Předá-

- Lessor.
- 4.6 *The Lessee acknowledges that renovation and/or maintenance work may be required during the Term of Lease (as this term is defined below) in other parts of the Building and/or on the Plots. The Lessor undertakes to have this work carried out with the greatest possible care regarding the interests of the Lessee. The Lessee is not entitled to claim rent reduction because of or as a consequence of such works unless such works substantially restricts the usage of the Subject of the Lease or its part and this restriction lasts at least 7 days.*
- 4.7 The Lessor carried out on its own costs adjustments to the office space on the 9th floor of the Building (10th aboveground floor) before 1 November 2013.
5. **Term of Lease and Extension of the Term of Lease**
- 5.1. This lease according to this Agreement shall commence on 1 January 2015 (the "**Lease Commencement Date**") and shall terminate on 31 December 2020, except for office space on the 6th (7th above-ground floor) floor with the area of 232.62 m<sup>2</sup> (total area including the Pro-Rata Share of the Floor and Add On Factor, i.e. 202.60 + 11.42 increased by the Add On Factor amounting to 8.69%) and 2 Underground Parking Spaces F38 and F39 on the third underground floor of the Building, the lease of which shall terminate on 31 March 2016 (the
- vacího Protokolu zhotoveného Pronajímatelem.
- 4.6 *Nájemce je srozuměn s tím, že během Doby Nájmu (jak je tento termín definován níže) může vyvstát potřeba provést renovaci či údržbu v ostatních částech Budovy a/nebo na Pozemcích. Pronajímatel se zavazuje provést tyto práce co možná nejšetrněji s ohledem na zájmy Nájemce. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z důvodu nebo v důsledku provádění takových prací, ledaže takové práce podstatným způsobem omezují užívání Předmětu nájmu nebo jeho částí a toto omezení trvá alespoň 7 dní.*
- 4.7 Pronajímatel provedl na své náklady před datem 01.11.2013 úpravy kancelářských ploch v 9. patře Budovy (10 nadzemním podlaží).
5. **Doba Nájmu a Prodloužení Doby Nájmu**
- 5.1 *Nájem podle této Smlouvy začne 1. ledna 2015 (dále jen „**Den Zahájení Nájmu**“) a skončí 31. prosince 2020, s výjimkou kancelářské plochy v 6. patře (7. nadzemním podlaží) o výměře 232,62 m<sup>2</sup> (celková výměra včetně Plochy Podílu na Patře a Add On Factor, tj. 202,60 + 11,42 m<sup>2</sup> navýšené o Add On Factor 8,69%) a 2 Vnitřních Parkovacích Míst F38 a F39 ve třetím podzemním podlaží Budovy, u kterých nájem skončí 31. března 2016 (dále jen „**Doba Nájmu**“). Povinnost Nájemce platit Nájemné a Zálohy na Vedlejší Náklady*

"Term of Lease"). The Lessee's obligation to pay Rent and Advance Payments on Service Charges (as these terms are defined below) commences on the Lease Commencement Date.

5.2 *The Lessee is entitled to unilaterally extend the lease relationship and the Term of Lease on the basis of a written notice delivered to the Lessor at least 9 months before expiry of the Term of Lease ("Notice 1") under the same conditions for next 36 - 48 months ("Option 1"). Option 1 may be used by the Lessee also for a part of the Subject of the Lease (with allquot number of Parking Spaces dedicated for the area after the reduction based on the total number of Parking Spaces for whole Non-Residential Premises before the reduction) provided that the remaining parts are technically and commercially separable, i.e. leasable. Notice 1 must contain the concrete specification of the extension of the Term of Lease (36 - 48 months) and specification of the part of the Subject of the Lease relevant for the extension. The Lessee is entitled to use the Option 1 three times, always at least 9 months before the expiry of the Term of Lease, alternatively of the extended Term of Lease. The Parties have agreed that if the Option 1 is used for the second or third time, the amount of the Rent and incentives (e.g. rent-free period or fit-contribution) shall be agreed by the Parties according to current market conditions in the form of an amendment hereto. If*

*(jak jsou tyto termíny definovány níže) vzniká v Den Zahájení Nájmu.*

5.2 *Nájemce je oprávněn na základě písemného oznámení, doručeného Pronajímateli alespoň 9 měsíců před uplynutím Doby Nájmu, („Oznámení 1“) jednostranně prodloužit nájemní vztah dle Smlouvy a tím Dobu Nájmu o dalších 36 - 48 měsíců, a to za stejných podmínek uvedených ve Smlouvě („Opce 1“). Opce 1 může být Nájemcem využita také pouze pro část Předmětu Nájmu (s alikvótním počtem Parkovacích Míst připadajících na plochu po redukci z celkového počtu Parkovacích Míst pro Nebytové Prostory před redukcí), to však pouze za předpokladu, že zbylé části Předmětu Nájmu budou technicky a komerčně oddělitelné, tedy pronajmutelné. Oznámení 1 musí obsahovat konkrétní dobu prodloužení Doby Nájmu (36 - 48 měsíců) a vymezení části Předmětu Nájmu, které se prodloužení týká. Nájemce je oprávněn využít Opce 1 třikrát po sobě, a to vždy na základě Oznámení 1 doručeného Pronajímateli alespoň 9 měsíců před uplynutím Doby Nájmu, resp. prodloužené Doby Nájmu. Strany dále sjednávají, že pokud Nájemce využije Opce 1 podruhé či potřetí, bude výše Nájemného a pobídek (např. nájemní prázdniny či příspěvek na úpravy Předmětu Nájmu) Stranami určena v souladu s aktuálními tržními podmínkami ve formě do-*

*Handwritten signature*

*the Parties do not agree on the Heads of Terms (signed) within 2 months from the delivery of Notice 1 to the Lessor at the latest, the Lessee's right for second or third application of Option 1 shall cease to exist.*

- 5.3 *The Lessee is entitled to extend the lease relationship and the Term of Lease on the basis of a written notice delivered to the Lessor at least 10 months before expiry of the Term of Lease ("Notice 2") under the same conditions at once for next 6 - 12 months ("Option 2"). Option 2 may be used by the Lessee also for a part of the Subject of the Lease (with aliquot number of Parking Spaces dedicated for the area after the reduction based on the total number of Parking Spaces for whole Non-Residential Premises before the reduction) provided that the remaining parts are technically and commercially separable, i.e. leasable. Notice 2 must contain the concrete specification of the extension of the Term of Lease (6 - 12 months) and specification of the part of the Subject of the Lease relevant for the extension. The Lessee is entitled to use the Option 2 only once. The Parties have agreed that by usage of Option 2 the right to use Option 1 shall cease to exist.*

5.4

*datku k této Smlouvě. V případě, že se Strany nedohodnou na obchodních podmínkách prodloužení ve formě podepsaných základních obchodních podmínek (Heads of Terms) nejpozději do 2 měsíců ode dne doručení Oznámení 1 Pronajímateli, pak právo Nájemce na druhé či třetí využití Opce 1 zaniká.*

- 5.3 *Nájemce je oprávněn na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli alespoň 10 měsíců před uplynutím Doby Nájmů („Oznámení 2“) jednorázově prodloužit nájemní vztah dle Smlouvy a tím Dobu Nájmů o dalších 6 - 12 měsíců, a to za stejných podmínek uvedených ve Smlouvě („Opce 2“). Opce 2 může být Nájemcem využita také pouze pro část Předmětu Nájmů (s aliquotním počtem Parkovacích Míst připadajících na plochu po redukci z celkového počtu Parkovacích Míst pro Nebytové Prostory před redukcí), to však pouze za předpokladu, že zbylé části Předmětu Nájmů budou technicky a komerčně oddělitelné, tedy pronajmutelné. Oznámení 2 musí obsahovat konkrétní dobu prodloužení Doby Nájmů (6 - 12 měsíců) a vymezení části Předmětu Nájmů, které se prodloužení týká. Nájemce je oprávněn využít Opce 2 pouze jednou. Smluvní strany dále sjednávají, že využitím Opce 2 zaniká právo využít Opce 1.*

5.4



- |       |  |       |   |
|-------|--|-------|---|
| 5.6   | <p><i>If the option according to point 5.4 of the Agreement is used, the Lessor shall be also entitled to terminate the lease of proportional number of Parking Spaces, corresponding to the percentage of the Abandoned Premises from the total area of Non-Residential Premises and Storage on the basis of written termination notice and without any compensation. The termination period shall be 8 months from the date of delivery of the notice to the Lessor. If the proportional number of Parking Spaces does not form a whole number, the respective number shall be rounded down (e.g. 7.6 shall be rounded down to 7).</i></p> | 5.6   | <p>Pokud Nájemce využije svého práva dle bodu 5.4 Smlouvy, je oprávněn na základě písemné výpovědi ukončit také nájem poměrného počtu Parkovacích Míst, který odpovídá procentuální výměře Opouštěných Prostor z celkové výměry Nebytových Prostor a Skladu, a to bez jakékoli kompenzace. Výpovědní doba je 8 měsíců a počíná plynout ode dne doručení výpovědi Pronajímateli. V případě, že poměrný počet Parkovacích Míst nedosahuje celého čísla, zaokrouhlí se tento počet na celé číslo směrem dolů (např. 7,6 se zaokrouhlí na 7).</p> |
| 6.    | <p><b>Default and Earlier Termination</b></p>  | 6.    | <p><b>Případy porušení a předčasné ukončení</b></p>   |
| 6.1   | <p>The following events will be considered as breach of contractual obligations under this Agreement on the part of the Lessee:</p>  | 6.1   | <p>Následující případy budou považovány za porušení povinností podle této Smlouvy ze strany Nájemce:</p>  |
| 6.1.1 | <p>the Lessee uses the Subject of the Lease for uses other than the Permitted Use;</p>   | 6.1.1 | <p>Nájemce užívá Předmět Nájmu k jinému než Povolenému Užívání;</p>   |
| 6.1.2 | <p>the Lessee fails to perform any of the Lessee's other obligations under this Agreement, and such failure continues for ten (10) days after written notice by the Lessor specifying such default is delivered to the Lessee. The Lessor may set in the written notice pur-</p>   | 6.1.2 | <p>Nájemce porušuje jiné povinnosti vyplývající Nájemci z této Smlouvy, a toto porušení trvá po dobu deseti (10) dní od doručení písemného oznámení, zasláního Pronajímatelem Nájemci, ve kterém je konkrétní porušení smluvní povinnosti specifikováno. Prona-</p>   |

- suant to the previous sentence an appropriate period for the remedy of the failure;
- 6.1.3 the Lessee does not provide the Security (as this term is defined below) in its full amount and/or for the requested term as provided in point 11.1 of this Agreement or fails to restore it to its original amount according to point 11.3 of this Agreement or fails to supplement the Security pursuant to point 11.7 of this Agreement;
- 6.1.4 *the Lessee fails to pay when due any instalments of Rent and/or Advance Payments on Service Charges and/or Payment of Service Charges (as these terms are defined below) and such failure is not remedied, including payment of default interest according to point 10.4. of this Agreement, within twenty (20) days after notice from the Lessor on the basis of which the Lessee will be informed about the delay in settling the respective payment;*
- 6.1.5 the Lessee uses the Subject of the Lease in a manner that seriously infringes peace and public order.
- 6.2 The following events will be considered as breach of contractual obligations under this Agreement on the part of the Lessor:
- 6.2.1 *the Lessor fails to perform any of the its obligations under this Agreement and does remedy such breach within a reasonable period (at least 10 days) stipulated in the written notice by the Lessee specifying such default.. In case*
- jímatel může v oznámení podle předchozí věty stanovit přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy;
- 6.1.3 Nájemce neposkytne Zajištění (jak je tento termín definován níže) v plné výši a/nebo pro stanovenou dobu v souladu s bodem 11.1 této Smlouvy nebo Zajištění nedoplní do původní výše podle bodu 11.3 této Smlouvy nebo Zajištění nedoplní podle bodu 11.7 této Smlouvy;
- 6.1.4 *Nájemce neuhradí ke dni splatnosti platby Nájemného, Zálohy na Vedlejší Náklady či Platby Vedlejších Nákladů (jak jsou tyto termíny definovány níže) a příslušná dlužná částka, a to včetně úroků z prodlení podle bodu 10.4 této Smlouvy, není uhrazena Pronajímateli do dvaceti (20) dnů poté, co Nájemce obdrží oznámení od Pronajímatele, ve kterém bude upozorněn na prodlení s uhrazením příslušné platby;*
- 6.1.5 Nájemce užívá Předmět Nájmů způsobem, který vážně narušuje klid a veřejný pořádek.
- 6.2 Následující případy budou považovány za porušení povinností podle této Smlouvy ze strany Pronajímatele:
- 6.2.1 *Pronajímatel porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy a Pronajímatel neodstraní závadný stav ani v přiměřené lhůtě (nejméně však 10 dní) stanovené v písemném oznámení zaslaném Nájemcem Pronajímateli, ve kte-*

*of breaches due to technical defects, this reasonable period must be appropriate with respect to the type of defect.*

### 6.3 Earlier Termination

6.3.1 Upon the occurrence of any event of default by the Lessee according to point 6.1 of the Agreement, the Lessor shall be entitled to terminate this Agreement upon sending a written termination notice to the Lessee with a termination period of two (2) months, which starts to run from the first day of the month following the month when the termination notice was delivered to the Lessee.

6.3.2 *In the case of breach of obligations which may lead to termination according to point 6.3.1 of this Agreement, the Lessee shall pay to the Lessor a contractual penalty amounting to the entire Rent for the part of the Term of Lease remaining after the delivery of the termination notice to the Lessee. The contractual penalty is due after delivery of the Lessor's termination notice and the invoice issued by the Lessor with due date (20) days after the issuance thereof. The Lessor is entitled to claim damages in the amount exceeding the contractual penalty.*

6.3.3 *If the Agreement is terminated in accordance with point 6.3.1 of the Agreement, then the Lessee shall, no later than by the day of termination of the Agreement entirely and duly vacate (as stipulated in points 20.1 and 20.2 of this*

*Agreement) je konkrétní porušení smluvní povinnosti specifikováno. Jedná-li se o porušení z důvodu závady technického charakteru, musí tato přiměřená lhůta odpovídat charakteru závady.*

### 6.3 Předčasné ukončení

6.3.1 Nastane-li případ porušení smluvní povinnosti na straně Nájemce podle bodu 6.1 této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s výpovědní lhůtou dvou (2) měsíců, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.

6.3.2 *V případě porušení povinností, které mohou vést k výpovědi Smlouvy podle bodu 6.3.1 této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši celkového Nájemného pro část Doby Nájmu zbývající od okamžiku doručení výpovědi Nájemci. Smluvní pokuta je splatná po doručení výpovědi Pronajímatelem a faktury vystavené Pronajímatelem se splatností dvacet (20) dnů od data vystavení faktury. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty.*

6.3.3 *Pokud dojde k vypovězení Smlouvy podle bodu 6.3.1 této Smlouvy, je Nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy zcela a řádně vyklidit (jak upraveno v bodech 20.1 a 20.2 této Smlouvy) Předmět*

*Agreement) the Subject of the Lease and surrender the Subject of the Lease to the Lessor; otherwise the Lessor or the Lessor's representatives may take over the Subject of the Lease by any appropriate action (including legal force) or other legal means (without being liable to prosecution or damages) and may dispossess the Lessee from the Subject of the Lease and remove any and all of the Lessee's property from the Subject of the Lease at the costs of the Lessee. If this Agreement is terminated with an immediate effect (i. e. without termination period), then the Lessee shall, within 30 days from the date of termination of the Agreement at the latest, fulfil the obligations under the preceding sentence, while from 6th to 30th day after the termination of the Agreement with an immediate effect the Lessor shall be entitled to charge a fee (Instead of Rent) for the use corresponding to twice the daily Rent (as such term is defined below) payable for the month immediately preceding the month in which the termination of the Agreement occurred, and daily Advance Payments on Service Charges. For the purposes of this provision, the daily rent is defined as 1/30 of monthly Rent and the daily Advance Payments on Service Charges as 1/30 of the monthly Advance Payments on Service Charges.*

6.3.4 Upon the occurrence of any event of default by the Lessor according to point 6.2 of the Agreement, the Lessee shall be entitled to

*Nájmu a předat jej Pronajímateli, jinak budou Pronajímatel či zástupci Pronajímatele oprávněni Předmět Nájmu převzít jakýmkoli přiměřeným způsobem (včetně právního donucení) či jinými právními prostředky (aniž by se v důsledku toho vystavovali stíhání nebo odpovědnosti za škodu) a budou oprávněni znemožnit Nájemci užívání Předmětu Nájmu a odstranit veškerý majetek Nájemce z Předmětu Nájmu na náklady Nájemce. Pokud bude tato Smlouva ukončena s okamžitou účinností (bez výpovědní doby), pak je Nájemce povinen splnit povinnosti dle předchozí věty nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení Smlouvy, přičemž od 6. do 30. dne od ukončení Smlouvy s okamžitou účinností je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci poplatek (namísto Nájemného) za užívání odpovídající dvojnásobku denního Nájemného (jak je tento termín definován níže) splatného za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, ve kterém došlo k ukončení Smlouvy ze strany Pronajímatele a denním Zálohám na Vedlejší Náklady. Pro účely tohoto ustanovení se denním Nájemným a denními Zálohami na Vedlejší Náklady rozumí 1/30 měsíčního Nájemného a 1/30 měsíčních Záloh na Vedlejší Náklady.*

6.3.4 Nastane-li případ porušení smluvní povinnosti na straně Pronajímatele podle bodu 6.2 této Smlouvy, je Nájemce oprávněn

*terminate this Agreement upon sending a written termination notice to the Lessor by setting a termination period of two (2) months, which shall commence on the day following the delivery of the notice to the Lessor. In case of breach of Lessor's obligations leading to the termination by the Lessee, the Lessee shall be also entitled to claim damages (in this case the damages shall mean also the cost associated with remaining in the Building after the expiry of the termination period).*

## **7. Rent**

### **7.1 The Rent is:**

EURO 13,99 monthly per 1 m<sup>2</sup> Gross Rentable Office Space;

EURO 95 monthly per one Underground Parking Space;

EURO 80 monthly per one Outdoor Parking Space;

EURO 7 monthly per 1 m<sup>2</sup> Gross Rentable Storage Space;

(All items hereinafter the "Rent").

In case of replacement of Parking Spaces pursuant to points 2.6 and 2.7 of this Agreement, the Rent for replaced Parking Spaces shall be amended correspondingly under consideration of Indexation. For the purposes of Security, it is based on the assumption that the Lessee uses 47 Underground Parking Spaces and 10 Outdoor Parking Spaces. The change in the amount of Parking Spaces during the Term of the

*vypovědět tuto Smlouvu na základě písemné výpovědi zaslané Pronajímateli se stanovením výpovědní doby v délce trvání dvou (2) měsíců počítáno od dne následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli. V případě porušení povinností Pronajímatele, které vedou k výpovědi ze strany Nájemce, je Nájemce oprávněn požadovat také náhradu škody tím způsobenou (škodou se rozumí v tomto případě také náklady spojené se setrváním v Budově po uplynutí výpovědní doby).*

## **7. Nájemné**

### **7.1 Nájemné činí:**

EURO 13,99 měsíčně za 1 m<sup>2</sup> Hrubé Pronajímané Kancelářské Plochy;

EURO 95 měsíčně za jedno Podzemní Parkovací Místo;

EURO 80 měsíčně za jedno Venkovní Parkovací Místo;

EURO 7 měsíčně za 1 m<sup>2</sup> Hrubé Pronajímané Skladovací Plochy;

(všechny položky nájemného dále společně jen „Nájemné“).

V případě výměny Parkovacích Míst dle bodů 2.6 a 2.7 této Smlouvy se odpovídajícím způsobem změní i výše Nájemného příslušající na tato vyměněná Parkovací Místa se zohledněním indexace. Pro účely Zajištění se vychází ze skutečnosti, že Nájemce užívá 47 Podzemních Parkovacích Míst a 10 Venkovních Parkovacích Míst. Změna počtu Parkovacích Míst v průběhu Doby Nájmů nebude mít na výši Zajiš-

Lease shall have no effect on the amount of Security.

*In view of the fact that the Lessee is not subject to VAT, the Rent will be charged without the VAT.*

- 7.2 If the Lessor decides at any time during Term of Lease to apply VAT on the Rent and the obligation to apply the VAT does not arise from the relevant legislation, the Lessor is required to adjust the amount of Rent including VAT to be identical with the amount of Rent before the application of VAT. If the Lessor is obliged to charge VAT on the Rent, the Lessee is obliged to pay the increased Rent in full.

7.3

tění žádný vliv.

*S ohledem na skutečnost, že Nájemce není plátcem DPH, Nájemné bude účtováno bez DPH.*

- 7.2 Pokud se kdykoli během Doby Nájmu Pronajímatel rozhodne uplatnit DPH na Nájemné a povinnost uplatnit DPH mu neplyne z příslušných právních předpisů, pak je Pronajímatel povinen upravit výši Nájemného tak, aby výše Nájemného včetně DPH byla shodná s výší Nájemného před uplatněním DPH. Pokud bude Pronajímatel povinen DPH na Nájemné účtovat, pak je Nájemce povinen hradit takto navýšené Nájemné v celé výši.

7.3

z. J. 11/11

n

n

n

n

n

Vertical text on the right margin

7.4 In the event of earlier termination of this Agreement or its part by the Lessee, including lease termination pursuant to point 5.4 of this Agreement and earlier lease termination by the Lessee by application of Sec. 1765 and 1766 of the Act. No. 89/2012 Coll., Civil Code (the „Civil Code“), or in the event of earlier termination because of a breach of its obligations, the Lessee shall no later than 30 days after termination of this Agreement pay the Lessor a proportional part of the Applicable Rent, the payments of which the Lessor had pardoned the Lessee in connection with the Rent-free period up until the moment of the premature termination of this Agreement and which were overdrawn by the Lessee with regard to the real Term of Lease; the proportional part of the Applicable Rent is determined based on formula stipulated in point 7.5 hereof. In the event of the premature termination of this Agreement for breach of duties of the Lessor, including premature termination by the Lessor by application of Sec. 1765 and 1766 of the Civil Code, the Lessor shall pay the compensation corresponding to the Applicable Rent excused during

7.4 V případě předčasného ukončení této Smlouvy nebo její části z důvodů na straně Nájemce, včetně ukončení dle bodu 5.4 této Smlouvy a předčasného ukončení ze strany Nájemce dle § 1765 a 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský Zákoník“) či v případě předčasného ukončení z důvodů porušení jeho povinností je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli poměrnou část Aplikovatelného Nájemného, jehož platby Pronajímatel Nájemci do okamžiku předčasného ukončení této Smlouvy v rámci Nájemních Prázdnin odpustil, a které Nájemce vzhledem ke skutečné Době Nájmů přečerpal, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení této Smlouvy; poměrná část Aplikovatelného Nájemného se určí dle vzorce upraveného v bodě 7.5 Smlouvy. Pokud by došlo k předčasnému ukončení této Smlouvy z důvodů porušení povinností Pronajímatele, včetně předčasného ukončení ze strany Pronajímatele dle § 1765 a 1766 Občanského Zákoníku, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci kompenzaci ve výši odpovídající Aplikovatelnému Nájemnému promlunutému během poměrné části Nájemních Prázdnin, které

the proportional part of the Rent-free Period, which the Lessee did not draw as of the day of the termination of this Agreement; proportional part of the Rent-free Period is determined based on formula stipulated in point 7.5 hereof.

7.5

This provision regulates formulas for calculation of proportional parts according to point 7.4 hereof:

*T = period from 1 January 2015 until the premature termination hereof;*

*EI = proportional part of the Rent-free Period which the Lessee is entitled to claim until the premature termination hereof;*

*CI = Rent-free Period actually drawn by the Lessee until the premature termination hereof;*

*PI = (i) proportional part of the Applicable Rent (calculated according to the length of the Rent-free Period) to be paid by the Lessee to the Lessor according to point 7.4 first sentence hereof, (ii) proportional part of the Rent-free Period for which the Lessor is obliged to pay the compensation according to point 7.4 second sentence hereof, or (iii) zero, if amounts calculated in line with (i) or (ii) above are negative;*

*LP = Term of Lease;*

$$EI = CI \times (T / LP)$$

*Formula for calculation of the proportional part of Rent according to point 7.4 first sentence hereof:*

$$PI = CI - EI$$

Nájemce nestihl ke dni ukončení Smlouvy vyčerpat; poměrná část Nájemních Prázdnin se určí dle vzorce upraveného v bodě 7.5 Smlouvy.

7.5

Toto ustanovení upravuje vzorce pro výpočet poměrných částí dle bodu 7.4 Smlouvy:

*T = doba od 01.01.2015 do předčasného ukončení Smlouvy;*

*EI = poměrná část Nájemních Prázdnin, na kterou má Nájemce do předčasného ukončení Smlouvy nárok;*

*CI = Nájemní Prázdniny skutečně vyčerpané Nájemcem do předčasného ukončení Smlouvy;*

*PI = (i) poměrná část Aplikovatelného Nájemného (vypočtená dle délky Nájemních Prázdnin), kterou je Nájemce dle bodu 7.4 první věta Smlouvy povinen Pronajímateli uhradit, (ii) poměrná část Nájemních Prázdnin, za níž je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci kompenzaci dle bodu 7.4 věty druhé Smlouvy, nebo (iii) nula, pokud částky dle (i) a (ii) jsou záporné;*

*LP = Doba Nájmu;*

$$EI = CI \times (T / LP)$$

*Vzorec pro výpočet poměrné části Nájemného dle bodu 7.4 první věty Smlouvy:*

$$PI = CI - EI$$

*Formula for calculation of the proportional part of the Rent-free Period for which the Lessor is obliged to pay the compensation according to point 7.4 second sentence hereof:*

$$PI = EI - CI$$

## **8. Rent Indexation**

**8.1** The Rent shall be indexed according to the Harmonised Index of Consumer Prices (HICP) published by Eurostat or, if this index should cease to be published, according to a similar index which is closest to this index.

**8.2** *The first indexation of the Rent shall take place on 1 July 2015 and shall be calculated by comparing the index of October 2014 to the index of April 2015. Each sub-subsequent indexation of the Rent shall take place on 1 July for the current year and shall be calculated by comparing the index for April of the respective calendar year to the index for April of the calendar year before. The thereby calculated indexed Rent is the valid Rent for the Subject of the Lease as of the date of indexation. For each indexation, the assessment basis for the indexation shall be the level of rent determined by the previous indexation.*

**8.3** The adjustment of the Rent pursuant to point 8.1 and 8.2 of this Agreement shall be carried out only if it results in the increase of the then applicable Rent, not the reduction thereof. If the HICP has decreased, the adjustment of the

*Vzorec pro výpočet poměrné části Nájemních Prázdnin, za níž je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci kompenzaci dle bodu 7.4 věty druhé Smlouvy:*

$$PI = EI - CI$$

## **8. Indexace Nájemného**

**8.1** Nájemné bude indexováno podle harmonizovaného Indexu spotřebitelských cen pro celou Evropskou unii (HICP) vyhlášeného Statistickým úřadem pro Evropskou unii (Eurostat), nebo podle obdobného Indexu, pokud by HICP přestal být vyhlášen.

**8.2** *První indexace Nájemného bude provedena 1. července 2015 a její výše bude stanovena na základě porovnání Indexu vyhlášeného pro říjen 2014 a Indexu pro duben 2015. Každá následná indexace Nájemného bude uskutečněna vždy k 1. červenci příslušného roku, a to na základě porovnání Indexu, vyhlášeného pro duben příslušného kalendářního roku, s indexem vyhlášeným pro duben předcházejícího (minulého) kalendářního roku. Pro každou indexaci platí, že základem pro indexaci je výše Nájemného určená na základě předchozí indexace.*

**8.3** Úprava Nájemného podle bodu 8.1 a 8.2 této Smlouvy bude provedena pouze v případě, pokud dojde při indexaci ke zvýšení aktuálně platného Nájemného, nikoli k jeho snížení. Pokud dojde ke snížení HICP, úprava Nájem-

Rent according to this Clause of the Agreement shall not be carried out.

8.4

The Lessor shall calculate the adjusted Rent according to the rules set out in Sec. 8 of this Agreement after data on HICP for the agreed index are published by EUROSTAT and inform the Lessee in writing about the results of the calculation. If the adjusted Rent reaches an amount higher than the amount of the Rent borne by the Lessee for the previous period (12 months), the Lessor is entitled to charge the new amount of Rent as of 1 July of the respective year. If the Index is published after the issuance of the invoice regarding Rent for the third calendar quarter, the Lessor shall send the Lessee an Invoice (tax document) to pay an amount equal to the difference between the amount of Rent that the Lessee paid in the respective period (from the 1 July) and the adjusted amount of Rent. The amount is payable within twenty (20) calendar days from the receipt of the Invoice (tax document) by the Lessee. The Lessee hereby notes and expressly agrees that the adjusted Rent will always be invoiced to it in arrears always as of 1 July of the respective calendar year, in one Invoice (tax document).

8.5

If the Increase in the HICP is not used by the Lessor for a longer period during the Term of Lease to index the Rent for any reason this shall not be considered a waiver of the right of the Lessor

ného podle tohoto článku Smlouvy nebude provedena.

8.4

Pronajímatel provede kalkulaci upraveného Nájemného dle pravidel uvedených v článku 8 této Smlouvy poté, co Evropský statistický úřad publikoval údaje o aplikovaném Indexu a bude písemně Informovat Nájemce o výsledcích provedené kalkulace. Pokud upravené Nájemné dosáhne vyšší částky než je výše Nájemného hrazeného Nájemcem za předchozí období (12 měsíců), je Pronajímatel oprávněn účtovat novou výši Nájemného počínaje 1. červencem příslušného roku. V případě, že je Index publikován po datu vystavení fakturace za Nájemné za 3. čtvrtletí, Pronajímatel zašle Nájemci fakturu (daňový doklad) na doplatek částky rovnající se rozdílu mezi výší Nájemného, které Nájemce již uhradil v příslušném období (od 1. července), a výší upraveného Nájemného. Částka je splatná do dvaceti (20) kalendářních dnů od doručení faktury (daňového dokladu) Nájemci. Nájemce tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že upravené Nájemné mu bude zpětně dofakturováno vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku jednou fakturou (daňovým dokladem).

8.5

Pokud Pronajímatel neprovede po delší dobu během Doby Nájmů úpravu Nájemného v důsledku zvýšení HICP, a to z jakéhokoli důvodu, nejedná se o vzdání se práva Pronajímatele na indexaci

to Index the Rent. The Lessor shall be entitled to charge back the Rent Increased after consideration of Indexation to the Lessee, no later than twelve (12) months after the end of the respective period (12 months) to which the Indexation applies, otherwise the Lessor's right to charge back the Rent Increased after consideration of indexation for the respective calendar year shall cease to exist.

## 9. Service Charges

- 9.1. In addition to the Rent the Lessee shall bear the expenses (the "Service Charges") of services rendered by the Lessor in connection with the use of the Subject of the Lease on a pro-rata basis determined by dividing the aggregate of (i) the Net Rentable Office Space and the Pro-Rata Share of the Floor and (ii) Net Rentable Storage Space and a share of the hall pertaining to the Additional Storage by the total net lettable area of the Building. Based on the above, the Lessee's share of the service expenses is fixed at 39,61% % (Net Rentable Office Space increased by the Pro-Rata Share of the Floor and Net Rentable Storage Space increased by share of the hall pertaining to the Additional Storage is 6,967.80 m<sup>2</sup>; total net lettable area of the entire Building = 17,592.98 m<sup>2</sup>). The Lessee's pro-rata share on Service Charges may be adjusted if the total lettable area of the entire Building is subject to change or the area of the Subject of the Lease,

Nájemného. Pronajímatel je oprávněn Nájemci zpětně vyúčtovat zvýšené Nájemné po zohlednění Indexace, a to nejpozději do dvanácti (12) měsíců po skončení příslušného období (12 měsíců), kterého se Indexace týká, jinak právo Pronajímatele na zpětné vyúčtování zvýšeného Nájemného za daný kalendářní rok zaniká.

## 9. Vedlejší náklady

- 9.1 *Nájemce je povinen hradit Pronajímateli vedle Nájemného také náklady za plnění poskytovaná Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu Nájmu (dále jen „Vedlejší Náklady“), a to na základě poměrného podílu Nájemce, který se určí vydělením součtu (i) Čisté Pronajímané Kancelářské Plochy a Plochy Podílu na Patře a (ii) Čisté Pronajímané Skladovací Plochy a plochu podílu na chodbě náležející k Dodatečnému Skladu celkovou čistou pronajímatelnou plochou v Budově. Na základě shora uvedeného je podíl Nájemce na Vedlejších Nákladech stanoven procentní sazbou 39,61% (Čistá Pronajímaná Kancelářská Plocha navýšená o Plochu Podílu na Patře a Čistá Pronajímaná Skladovací Plocha navýšená o plochu podílu na chodbě náležející k Dodatečnému Skladu činí 6.967,80 m<sup>2</sup>, celková čistá pronajímatelná plocha v Budově = 17.592,98 m<sup>2</sup>). Poměrný podíl Nájemce na Vedlejších Nákladech může být upraven, pokud dojde*

*Michal A.*

specifically of Non-Residential Premises and/or Storage. The Lessee shall not bear any costs of the Lessor connected with the non-leased premises in the Building in the form of Service Charges.

9.2

*The costs and expenses typically included in the Service Charges (but not limited to these expenses) are listed in Exhibit 4 to this Agreement. Any costs that may be attributed to the Subject of the Lease (e.g., costs for consumption of electricity) shall be paid exclusively by the Lessee and shall be recharged by the Lessor to the Lessee. To the extent that the Subject of the Lease is served by any utilities metered in common with other Lessees of the Building, the Lessee shall pay as Service Charge the Lessee's pro-rata share on any hook-up, maintenance and consumption fees charged for such services. To the extent that utilities serving the Subject of the Lease are separately metered, the Lessee shall at its own responsibility and at its costs for maintaining and repair for the metering device and shall bear any costs charged for such services. The Lessor retains the right to install or remove at/from the Subject of the Lease separate meters at any time, upon ten (10) days prior written notice to the Lessee. If installation of a separate meter of utilities supplied to the Lessee is necessary due to technical reasons*

*ke změně výměry celkové pronajímatelné plochy v Budově nebo ke změně výměry Předmětu Nájmu, konkrétně Nebytových Prostor a/nebo Skladu. Jakékoliv náklady Pronajímatele na nepronajaté prostory v Budově se nepromítnou do výše Vedlejších Nákladů.*

9.2

*Příkladný výčet nákladů a výdajů zahrnutých do Vedlejších Nákladů je uveden v Příloze č. 4 k této Smlouvě. Náklady, které připadají výlučně na Předmět Nájmu (např. náklady za spotřebu energie) budou hrazeny výlučně Nájemcem, a budou Pronajímatelem přeúčtovány Nájemci. Pokud je Předmět Nájmu zásobován médii, jejichž spotřeba je měřena pro všechny nájemce společně, hradí Nájemce poměrný podíl Nájemce na poplatcích za připojení, údržbu a spotřebu účtovaných v souvislosti s dodávkou těchto médií. Pokud je dodávka médií, dodávaných do Předmětu Nájmu, měřena samostatně zvláštním měřicím zařízením, nese Nájemce odpovědnost a náklady za údržbu a opravy měřicího zařízení a nese veškeré náklady spojené s těmito dodávkami. Pronajímatel si vyhrazuje právo nainstalovat nebo odstranit na/z Předmět Nájmu/Předmětu Nájmu samostatná měřicí zařízení, o čemž bude Nájemce písemně informovat alespoň deset (10) dnů předem. Je-li z technických důvodů zapotřebí instalovat zvláštní měřicí zařízení určitého média dodávaného Nájemci, je Pronajímatel oprávněn přeúčtovat náklady na instalaci takového*

*the Lessor may charge the Lessee the cost of installing the separate meter. Notwithstanding the foregoing provisions of this Clause and the stipulation of the Lessee's pro-rata share on Service Charges in point 9.1 of this Agreement, If the Lessee is served by any utility metered in common with some, but not all of the rentable area of the Building, the Lessee's share with respect to the utility shall be deemed to be equal to the amount of Net Rentable Office Space divided by the number of that part of the rentable area in the Building applicable to the space served by the commonly metered utility (from the number of this part of the rentable area in the Building the area which is not leased to the Lessee and/or third party in this part of the rentable area in the Building will be deducted). The specific Lessee's share according to the previous sentence will be notified to the Lessee no later than with the appropriate calculation.*

- 9.3 The Lessor shall have no responsibility whatsoever for any disruptions or damage caused to or by any utilities provided to the Subject of the Lease, provided that such disruption or damage was not caused (also by omission) by the Lessor. If the Lessor did not cause the disruption or damage (also by omission), the Lessee is not entitled to terminate or withdraw from this Agreement either from the reasons stipulated herein or from statutory reasons.

*měřicího zařízení Nájemci. Bez ohledu na shora uvedené, a odchýlně od úpravy poměrného podílu Nájemce na Vedlejších Nákladech podle bodu 9.1 této Smlouvy Strany sjednávají, že u médií, u kterých je měřena společná spotřeba a která nezásobují celou pronajimatelnou plochu v Budově, ale jen část z ní, bude poměrný podíl Nájemce na nákladech za spotřebu těchto médií určen vydělením Čisté Pronajímané Kancelářské Plochy a výměry té části pronajimatelné plochy v Budově, která je zásobována těmito médii (z výměry této části pronajimatelné plochy v Budově bude odečtena plocha, která není v této části pronajimatelné plochy v Budově pronajata Nájemci a/nebo třetím osobám). Konkrétní poměrný podíl dle předchozí věty bude Nájemci sdělen nejpozději společně s příslušným vyúčtováním.*

- 9.3 Pronajímatel není odpovědný za přerušení dodávek médií či škody způsobené dodávkou médií do Předmětu Nájmu, pokud přerušení dodávek nebo takovou škodu svým jednáním nebo opomenutím nezpůsobil. Pokud Pronajímatel přerušení dodávek nebo škodu svým jednáním nebo opomenutím nezpůsobil, není Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit, ať už z důvodů sjednaných v této Smlouvě nebo ze zákona

- 9.4 The Lessee shall in his own name and its own account conclude respective agreements with providers of telephone, telecommunication and cleaning services, except for the cleaning services regarding the common areas of the Building, and directly pay charges for such services to the providers thereof. The Lessee is responsible for the cleaning of its own exclusively used areas.
- 9.5 If the Lessee does not use the common areas of the Building including related areas, this shall not release him from the obligation to pay the pro-rata share on Service Charges in relation thereto.
- 9.6 *The Lessee shall pay advance payments for the Service Charges, including advance payments on electricity consumption, and that in the amount of CZK 125 + statutory VAT/ 1 m<sup>2</sup> for Net Rentable Office Space and Net Rentable Storage Space increased by area of Pro-Rata-Share of the Floor and area of share of the hall pertaining to the Additional Storage per month, i.e., in total CZK 870,975,00 per month, plus statutory VAT ("Advance Payments on Service Charges").*
- 9.7 The Lessor shall calculate the Service Charges for the previous calendar year and deliver the calculation to the Lessee by 30 June of the respective calendar year at the latest. The Lessee is entitled to raise objections regarding obvious incorrectness or incompleteness
- 9.4 Nájemce je povinen svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvy s příslušnými dodavateli telefonních, telekomunikačních a úklidových služeb pronajatých prostor, s výjimkou úklidu společných prostor Budovy, a hradit náklady za tyto služby přímo příslušnému dodavateli. Nájemce je zodpovědný za úklid prostor užívaných výlučně Nájemcem.
- 9.5 Pokud Nájemce neužívá příslušné společné prostory v Budově včetně souvisejících ploch, nezbujuje ho to povinností platit příslušný poměrný podíl Nájemce na Vedlejších Nákladech i ve vztahu k těmto prostorám.
- 9.6 *Nájemce se zavazuje hradit zálohy na Vedlejší Náklady včetně záloh na spotřebu elektrické energie ve výši 125 Kč + zákonná DPH / 1 m<sup>2</sup> Čisté Pronajímané Kancelářské Plochy a Čisté Pronajímané Skladovací Plochy navýšené o Plochu Podílu na Patře a o plochu podílu na chodbě náležící k Dodatečnému Skladu měsíčně, tj. celkem 870.975,00 Kč měsíčně, navýšené o DPH v příslušné výši (dále jen „Zálohy na Vedlejší Náklady“).*
- 9.7 *Pronajímatel provede nejpozději do 30.06 příslušného kalendářního roku vyúčtování Vedlejších nákladů za předchozí rok a doručí toto vyúčtování Nájemci. Nájemce má právo vznést k doručenému vyúčtování připomínky týkající se zjevných nesprávností*

ness of the calculation within 30 days from its delivery at the latest. The Lessor is entitled to issue an invoice (tax document) regarding any balance due or overpayments as soon as the Lessee agreed with the calculation after the elapse of the period of 30 days according to preceding sentence, whatever comes earlier ("Payment of the Service Charges"). The Lessee shall pay to the Lessor the Payment of the Service Charges within twenty (20) days after the receipt of the respective Invoice from the Lessor. If the amount paid by the Lessee to the Lessor in the previous calendar year as Advance Payments on Service Charges exceeds the respective pro-rata share of the Lessee on the Service Charges, the difference shall be returned to the Lessee by the Lessor into a bank account designated by the Lessee based on the appropriate correction tax document within twenty (20) days after receipt of the respective invoice. The Advance Payments on Service Charges in the following calendar year will be based on the Service Charges assessed for the previous year.

9.8 The Lessee undertakes that it will not install in the Subject of the Lease any equipment that will exceed or overload the capacity of any utility facilities. If any equipment installed in the Subject of the Lease by the Lessee shall require an additional utility facility, the same shall be installed at the Lessee's sole cost and expense in accordance with plans and speci-

ční neúpiností ve vyúčtování, a to do nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu (daňový doklad) ohledně případného nedoplatku či přeplatku, jakmile Nájemce s vyúčtováním vyslovil souhlas, nebo po uplynutí lhůty 30 dnů dle předchozí věty, cokoliv je dřívější (dále jen „Platba Vedlejších Nákladů“). Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli Platbu Vedlejších Nákladů do dvaceti (20) dnů poté, co od Pronajímatele obdržel příslušnou fakturu. Přesahuje-li částka uhrazená Nájemcem Pronajímateli v předchozím kalendářním roce na Zálohách na Vedlejší Náklady poměrný podíl Nájemce na Vedlejších Nákladech, vrátí Pronajímatel rozdíl Nájemci na bankovní účet určený Nájemcem na základě příslušného opravného daňového dokladu, a to do dvaceti (20) dnů po doručení příslušné faktury Nájemci. Zálohy na Vedlejší Náklady pro následující kalendářní rok budou určeny podle skutečné výše Vedlejších Nákladů za uplynulý rok.

9.8 Nájemce souhlasí, že v Předmětu Nájmu nenainstaluje žádné zařízení, které by překročilo kapacitu nebo přetížilo stávající inženýrské síť. Pokud by si jakékoli zařízení umístěné do Předmětu Nájmu Nájemcem vyžádalo instalaci dodatečné inženýrské sítě či zařízení, budou tato síť či zařízení nainstalovány na náklady Nájemce v souladu s plány a specifikacemi,

fications to be approved by the Lessor in writing, which approval shall not be unreasonably withheld.

9.9

*The Lessee is at any time during the Term of Lease (but at the most once per calendar year) entitled to require the submission of the relevant documentation from the Lessor determining the amount of the Service Charges and to submit this documentation for audit purposes to a third party. If the Lessee finds out by audit a discrepancy, the Lessor is obliged to pay to the Lessee the identified surplus not later than 30 days from the date when the Lessor consented to the deviation. In case the identified discrepancy consented by the Lessor is more than 3%, which means that the Lessor requires from the Lessee an amount of 3% and more than the Lessor is entitled to under the Agreement, then the Lessor is obliged to pay to the Lessee the cost of the audit pursuant to this point of the Agreement, but not exceeding EUR 2,500/year. If the Parties do not agree on the identified surplus within 30 days from delivery of the audit to the Lessor, then each of the Parties may approach the branch of the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) in the Czech Republic that shall nominate the respective person without undue delay who will check the amount of the surplus. The opinion executed by this person shall be binding for both Parties. The respective person shall execute the opinion within 30 days from instruction.*

jež podléhají předchozímu písemnému schválení Pronajímatelem, které nebude bezdůvodně odloženo.

9.9

Nájemce je kdykoli během Doby Nájmu (nejvíce však 1x za kalendářní rok) oprávněn požadovat po Pronajímateli předložení dokumentace relevantní pro stanovení výše Vedlejších Nákladů a tuto dokumentaci předložit pro účely auditu třetí osobě. Pokud Nájemce při auditu zjistí odchylku, je Pronajímatel povinen uhradit zjištěný přeplatek Nájemci nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Pronajímatel s odchylkou projevil souhlas. Pokud je zjištěná odchylka, se kterou Pronajímatel vyslovil souhlas, vyšší než 3%, tedy v případě že Pronajímatel požaduje po Nájemci částku o 3 či více procent vyšší než je dle Smlouvy oprávněn, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci náklady auditu podle tohoto bodu Smlouvy, nejvíce však EUR 2.500/rok. V případě, že se Strany nedohodnou na výši odchylky nejpozději do 30 dnů ode dne doručení auditu Pronajímateli, pak se může kterákoliv ze Stran obrátit na zastoupení RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) v České republice, které bez zbytečného odkladu určí osobu, která výši odchylky prověří. Posudek vypracovaný takto určenou osobou bude závazný pro obě Strany. Příslušná osoba vyhotoví posudek do 30 dnů od obdržení instrukce.

9.10 *The Parties have agreed that costs for repairs or replacements of capital nature, i.e. major reconstruction or modernization of the building (roof, facade, technology and related management systems, elevators, heating systems, cooling, ventilation, etc.) shall be excluded from Service Charges. The Lessor undertakes to conclude the price of services provided in connection with the lease according to this Agreement (Service Charges) in an amount usual with respect to the place and time of the performance and it is obliged to proceed with due diligence, it is especially obliged to organise tenders. The Lessor is not entitled to increase the prices for services rendered by third parties unless this Agreement expressly stipulates otherwise (coordination fee).*

**10. Payment Terms**

10.1 The Rent, the Advance Payments on Service Charges and all applicable taxes (together the "Payments") are due in advance on the 26<sup>th</sup> day of the calendar quarter, for which the Rent is payable, based on an invoice (tax document) issued by the Lessor and delivered to the Lessee always by the 6<sup>th</sup> day of the relevant quarter at the latest. For the conversion of the Rent from Euro to Czech crowns, the exchange rate used will be the one published by the Czech National Bank on the first working day of each calendar quarter for which the Rent shall be paid. Payments of Rent must be credited by such a due date to

9.10 Strany sjednávají, že z Vedlejších Nákladů budou vyloučeny náklady na opravy či výměny položek kapitálové povahy, tj. zásadní rekonstrukce nebo modernizace struktury Budovy (střecha, fasáda, nosná konstrukce, technologické systémy a příslušná vedení, výtahy, systémy topení, chlazení, ventilace apod.). Pronajímatel se dále zavazuje sjednávat cenu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy (Vedlejší Náklady) ve výši obvyklé s ohledem na místo a čas plnění a je přitom povinen postupovat s péčí řádného hospodáře, zejména je povinen organizovat výběrová řízení. Pronajímatel není oprávněn cenu za služby poskytované třetími osobami navyšovat, ledaže tato Smlouva stanoví výslovně jinak (koordináční poplatek).

**10. Platební podmínky**

10.1 Nájemné, Zálohy na Vedlejší Náklady a příslušné daně (společně dále jen „Platby“) jsou po Dobu Nájmů splatné předem vždy k 26. dni kalendářního čtvrtletí, za něž Nájemné přísluší, a to na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného Pronajímatelem a doručeného Nájemci nejpozději vždy k 6. dni příslušného čtvrtletí. Pro přepočítání Nájemného z eur na české koruny se použije kurz zveřejněný ČNB k prvnímu pracovnímu dni každého kalendářního čtvrtletí, za něž má být Nájemné hrazeno. Platby Nájemného musí být připsány v den splatnosti na účet Pronajímatele vedený u společnosti

the Lessor's account at |

or any other account specified on the Lessor's Invoice and Advance Payments on Service Charges must be credited by such a due date to the Lessor's account at

or any other account specified on the Lessor's invoice. The Rent for the first lease quarter as well as the Advance Payments for Service Charges for the first lease quarter shall be payable within twenty six (26) days after the Lease Commencement Date based on an invoice (tax document) issued by the Lessor and delivered to the Lessee by the 6<sup>th</sup> day after the Lease Commencement Date at the latest.

- 10.2 Rent, Advance Payments on Service Charges as well as Payments for Service Charges are payable in Czech crowns.
- 10.3 Should the currency of Euro be replaced by another currency, the Rent shall be denominated in this new currency based on the official exchange rate between the Euro and the new currency at the date of the currency's conversion.
- 10.4 *As a result of non-payment of the Payments in accordance with point 10.1 of the Agreement or other monetary covenants of the Lessee under this Agreement on the due date, the Lessee shall pay agreed default interest on accumulated arrears at the rate of 0.05% of the accumulated arrears*

popř. na jiný účet uvedený ve faktuře vystavené Pronajímatelem, platba Záloh na Vedlejší Náklady musí být připsána v den splatnosti na účet Pronajímatele vedený u společnosti

popř. na jiný účet uvedený ve faktuře vystavené Pronajímatelem. Nájemné za první čtvrtletí Doby Nájmů, jakož i Zálohy na Vedlejší Náklady za první čtvrtletí Doby Nájmů jsou splatné do dvaceti šesti (26) dnů po Dni Zahájení Nájmů na základě faktury (daňového dokladu), vystavené Pronajímatelem a doručeného nejméně k 6. dni ode Dne Zahájení Nájmů.

- 10.2 Nájemné, Zálohy na Vedlejší Náklady, jakož i Platby Vedlejších Nákladů se platí v českých korunách.
- 10.3 Pokud by byla měna euro nahrazena jinou měnou, bude Nájemné hrazeno v této nové měně podle oficiálního směnného kursu mezi eurem a touto novou měnou platného ke dni konverze měny.
- 10.4 *Pokud Nájemce neuhradí Platby v souladu s bodem 10.1 této Smlouvy, nebo jiná peněžítá plnění podle této Smlouvy ve lhůtě splatnosti, je Nájemce povinen platit smluvní úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, a to až do úplného uhrazení dlužné*

*per each commenced day of delay up to the date of actual payment. In addition, the Lessor is entitled to charge to the Lessee an administrative fee of EUR 50 per written reminder for the respective payment not received by the Lessor at the due date, however max. for two reminders. The administrative fee is not a penalty, but a payment that covers administrative and related expenses incurred by the Lessor due to late payment. Notwithstanding the imposition of the interest and the administrative fee, the Lessee shall be liable to pay the Lessor actual damage incurred by the Lessor due to late payment by the Lessee. If the Lessor is in default with payments, it is obliged to pay agreed default interests at the rate of 0.05% of the due amount per each commenced day of delay up to the date of actual payment, unless this Agreement expressly stipulates otherwise. Notwithstanding the imposition of the interest, the Lessor shall be liable to pay the Lessee actual damage incurred by the Lessee due to late payment by the Lessor.*

- 10.5 The Parties hereby acknowledge that the payments according to this Agreement are independent covenants under this Agreement, and under no circumstances they shall be entitled to unilaterally set off any claim under this Agreement against any claim under this Agreement.
- 10.6 If at any time during the Term of Lease, any additional taxes on the

*částky. Pronajímatel má právo účtovat Nájemci administrativní poplatek ve výši EUR 50,- za každou písemnou upomínku k zaplacení příslušné platby, která nebyla Nájemcem uhrazena ke dni splatnosti, maximálně však za dvě upomínky. Administrativní poplatek podle předchozí věty není smluvní pokutou, ale platbou, jež pokrývá administrativní a související náklady vzniklé Pronajímateli v důsledku prodlení s úhradou příslušné platby. Bez ohledu na vzniklý úrok z prodlení a administrativní poplatek je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli skutečnou škodu vzniklou Pronajímateli v důsledku opožděné platby Nájemcem. Pokud je Pronajímatel v prodlení s peněžitým plněním dle této Smlouvy, je povinen platit smluvní úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, a to až do úplného uhrazení dlužné částky, ledaže tato Smlouva stanoví výslovně jinak. Bez ohledu na vzniklý úrok z prodlení je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci skutečnou škodu vzniklou Nájemci v důsledku opožděné platby Pronajímatelem.*

- 10.5 Smluvní strany berou na vědomí, že všechny platby podle této Smlouvy jsou samostatnými závazky podle této Smlouvy a že nemají za žádných okolností právo na jednostranné započtení jakéhokoli nároku podle této Smlouvy vůči jinému nároku dle této Smlouvy.
- 10.6 Pokud jsou Pronajímateli kdykoli během trvání Doby Nájmu práv-

Payments are imposed upon the Lessor by the legal regulations and the Lessor is obliged to pay these taxes, the Lessee agrees to pay the Lessor the amount of such tax as an additional Service Charge payable by the Lessee hereunder, or the Lessee agrees to pay the Rent increased by such tax, if such tax applies to Rent. If the Lessor decides at any time during Term of Lease to apply these additional taxes on the Payments and the obligation does not arise from the relevant legal regulations, the Lessor is required to adjust the amount of Payments to be identical with the amount of Payments before the application of the additional taxes.

10.7 The Lessor shall issue invoices in line with the respective tax laws for all payments due under this Agreement, for which an invoice as a tax document is required.

## 11. Security

11.1 The Lessee paid after the signing of this Agreement, into the Lessor's bank account, Account No.

crowns a security deposit in the amount of the sum of (a) 3 months' Rent; (b) 3 months of Advance Payments for Service Charges in accordance with Article 9; and (c) applicable VAT thereon, i.e., EUR 38,572.71 for the Rent and CZK 354,294 for the Advance Payments for the Service Charges. For the conversion of the security deposit from Euro to Czech crowns, the exchange rate

ními předpisy uloženy jakékoli další daně z Plateb a Pronajímatel je povinen tyto daně platit či odvádět, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli celou částku této daně jako další položku Vedlejších Nákladů, jež Nájemce hradí dle této Smlouvy, nebo pokud se tyto daně vztahují k Nájemnému, zavazuje se Nájemce hradit Nájemné navýšené o tyto daně. Pokud se kdykoli během Doby Nájmu Pronajímatel rozhodne uplatnit tyto další daně z Plateb a povinnost mu neplyne z příslušných právních předpisů, pak je Pronajímatel povinen upravit výši Platby tak, aby výše Plateb včetně dalších daní byla shodná s výší Plateb před jejich uplatněním.

10.7 Pronajímatel je povinen vystavovat faktury v souladu s příslušnými daňovými předpisy pro všechny platby splatné podle této Smlouvy, u nichž se vyžaduje faktura jako daňový doklad.

## 11. Zajištění

11.1 Nájemce složil po uzavření Smlouvy na bankovní účet Pronajímatele v českých korunách kauci ve výši součtu aktuálních částek (a) 3 plateb měsíčního Nájemného, (b) 3 měsíčních Záloh na Vedlejší Náklady a (c) příslušné DPH, tj. EUR 38.572,71 za Nájemné a 354.294,- Kč za Vedlejší Náklady. Pro přepočítání kauce z eur na české koruny se použil kurz zveřejněný ČNB k podpisu smlouvy druhou Stranou. Alternativně je Nájemce oprávněn předložit Pronajímateli neodvolatelnou, ne-

used was the one published by the Czech National Bank on the signing day of this Agreement by the other Party. Alternatively, the Lessee shall be entitled to deliver to the Lessor an irrevocable, unconditional and on first demand payable bank guarantee in the above amount valid for the Term of Lease and an additional (30) thirty days. The security deposit and the bank guarantee shall be collectively referred to as the "Security".

11.2 The Security shall secure the full and faithful performance of each and every covenant and obligation of the Lessee pursuant to this Agreement.

11.3 *The Lessor is entitled to satisfy any receivables against the Lessee arising from this Agreement on the Security (including, without limitation, administrative costs and attorneys' fees resulting from the breach of the respective obligation by the Lessee) if the Lessee does not fulfil the obligation within 5 business days from the day on which the Lessor provably notified the breach to the Lessee in writing. The Lessor shall notify the Lessee without undue delay after having drawn on, appropriated and applied the Security. In such event, the Lessee shall forthwith restore the security deposit to its original sum or deliver a new bank guarantee to the Lessor that shall conform to the requirements of point 11.1 of the Agreement, and that at the latest within ten (10) days after notice of appropriation and the*

podmíněnou a na první výzvu splatnou bankovní záruku znějící na výše uvedené částky platnou po celou Dobu Nájmu a dalších (30) třiceti dnů. Kauce a bankovní záruka budou dále společně označovány též jako „Zajištění“.

11.2 Zajištění slouží k zajištění úplného a řádného plnění veškerých závazků a povinností Nájemce podle této Smlouvy.

11.3 *Pronajímatel je oprávněn uspokojit jakékoli své pohledávky za Nájemcem vzniklé dle této Smlouvy ze Zajištění (včetně, ale nikoli výlučně, administrativních nákladů a nákladů na právní zastoupení souvisejících s porušením příslušné povinnosti Nájemcem), pokud Nájemce nespíní své povinnosti ani do 5 pracovních dnů ode dne, kdy byl Nájemce na porušení Pronajímatelem prokazatelně písemně upozorněn. Pronajímatel oznámí Nájemci bez zbytečného odkladu, že čerpal a použil Zajištění. Nájemce je v takovém případě povinen neprodleně doplnit kauci do původní výše, nebo poskytnout Pronajímateli novou bankovní záruku, která musí být v souladu s požadavky stanovenými v bodě 11.1 této Smlouvy, a to nejpozději do deseti (10) dnů poté, co bylo Nájemci doručeno oznámení o čerpání Zajiště-*

*amount thereof is delivered to the Lessee.*

- 11.4 *Upon termination of this Agreement and surrender of the Subject of the Lease to the Lessor in accordance with the provisions of this Agreement, the Lessor shall draw on, appropriate and apply the Security for any amounts due in accordance with point 11.3 of this Agreement; the Lessor shall return the Security to the Lessee, or the remaining part of the Security, if any, including remaining interests, except for the amount of CZK 1,200,000 (the "Hold-back Amount"), within thirty (30) days after fulfillment of the last of the following conditions: (i) termination of this Agreement and (ii) hand-over of the Subject of the Lease in accordance with this Agreement. The Lessor shall return the Hold-back Amount to the Lessee within thirty (30) days after the payment of potential arrears based on the settlement of the Service Charges delivered to the Lessee after the termination hereof, otherwise (if no arrears exist) within thirty (30) days after the delivery of the respective settlement to the Lessee. The bank account on which the Security will be deposited according to point 11.7 will be established in the name of the Lessor by Raiffeisenbank, a.s. as a separate account with a common interest rate. The interests shall be added to the principal continuously and shall be paid to the Lessee after deduction of potential corresponding fees (fees for account administration or transfers) once a year, al-*

*ní a jeho výši.*

- 11.4 *Po ukončení této Smlouvy a předání Předmětu Nájmu Pronajímateli v souladu s ustanoveními této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn čerpat a použít Zajištění na úhradu všech dlužných částek v souladu s bodem 11.3 této Smlouvy; Pronajímatel vrátí Nájemci Zajištění, případně zbývající část Zajištění, včetně doposud nevyplacených úroků, s výjimkou CZK 1.200.000 („Zádržné“), ve lhůtě třiceti (30) dnů od po splnění poslední z následujících podmínek (i) ukončení Smlouvy, a (ii) předání Předmětu Nájmu Pronajímateli v souladu s ustanoveními této Smlouvy. Pronajímatel je povinen vrátit Nájemci Zádržné nejpozději do třiceti (30) dnů od uhrazení případného nedoplatku na základě vyúčtování Vedlejších nákladů doručeného Nájemci po ukončení Smlouvy, jinak (v případě neexistence nedoplatku) nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení příslušného vyúčtování Nájemci. Účet, na kterém bude v souladu s bodem 11.7 složeno Zajištění, bude veden jako samostatný účet na jméno Pronajímatele u Raiffeisenbank, a.s., a bude úročen běžnou sazbou. Úroky k jistně, složené na tomto účtu, budou průběžně na účet připisovány a Nájemci budou vypláceny, po odečtení případných souvisejících poplatků (např. za vedení účtu či za převod), 1x ročně, a to vždy do 31.1. následujícího kalendářního roku.*

*ways by 31 January of the following calendar year.*

- |      |  |      |  |
|------|--|------|--|
| 11.5 | The Security may be assigned and transferred by the Lessor to any legal successor of the Lessor, however the Lessee shall be notified in writing about this fact.  | 11.5 | Zajištění může být postoupeno a převedeno Pronajímatelem na právního nástupce Pronajímatele, o této skutečnosti však musí být Nájemce písemně informován.  |
| 11.6 | In 2013 the Lessee supplemented the Security up to the amount corresponding to the sum of (a) three months' Rent effective as of 1 November 2013; (b) three months' of Advance Payments for Service Charges effective as of 1 November 2013; and (c) applicable VAT thereon by supplementing the security deposit up to the above-mentioned amount or by delivering an Irrevocable, unconditional and on first demand payable bank guarantee in the above amount valid for the Term of Lease and an additional (30) thirty days. The Security was provided in Czech crowns, whereas the exchange rate published by the Czech National Bank on 3 October 2013 (EUR 1= CZK 25.555) was used for the conversion from Euro to Czech crowns. The amount of the Security is CZK 1.906.440,12 as of 1 November 2013. The amount of cash deposit received by the Lessor as of 1 November 2013 is CZK 1.300.097. Lessee is obliged to deliver on Lessor's account additional amount of CZK 606.344 by the 15 November 2013. | 11.6 | Nájemce v roce 2013 doplnil na základě zálohové faktury vystavené Pronajímatelem Zajištění na částku odpovídající součtu (a) 3 plateb měsíčního Nájemného účinného od 01.11.2013, (b) 3 měsíčních Záloh na Vedlejší Náklady účinných od 01.11.2013 a (c) příslušné DPH, a to doplněním peněžité kauce do výše uvedené částky nebo předložením neodvolatelné, nepodmíněné a na první výzvu splatné bankovní záruky znějící na výše uvedenou částku, která bude platná po celou dobu Nájmu a dalších (30) třiceti dnů. Zajištění bylo poskytnuto v českých korunách, přičemž pro přepočítání z Eur na české koruny se použil kurz zveřejněný ČNB k 03.10.2013 (EURO 1= 25,555 Kč). Výše Zajištění činila ke dni 01.11.2013 celkem 1.906.440,12 Kč. Výše peněžité kauce, doručené Nájemcem na účet Pronajímatele, činí ke dni 01.11.2013 celkem 1.300.097 Kč. Nájemce doplnil na účet Pronajímatele Zajištění ve výši 606.344 Kč do 15. 11. 2013. |
| 11.7 | <i>By 15 December 2014 at the latest, based on a Lessor's written notification to be delivered to the Lessee by 30 November at the latest, the Lessee is obliged to</i>  | 11.7 | Nájemce je povinen doplnit Zajištění na částku odpovídající součtu (a) 3 plateb měsíčního Nájemného účinného od 01.01.2015, (b) 3 měsíčních Záloh na Vedlejší Ná-  |

*supplement the Security up to the amount corresponding to the sum of (a) three months' Rent effective as of 1 January 2015; (b) three months' of Advance Payments for Service Charges effective as of 1 January 2015; and (c) applicable VAT thereon by supplementing the security deposit up to the above-mentioned amount (the specific amounts are mentioned below). The Security shall be provided in Czech crowns, whereas the exchange rate published by the Czech National Bank on 3 November 2014 shall be used for the conversion from Euro to Czech crowns. The Lessor's written notification shall contain also the bank account No. and calculation and conversion of the Euro amount to Czech crowns. The Parties agree that the already provided part of Security will be transferred to the separate bank account mentioned in point 11.4 hereof whereas this account shall be maintained by Raiffeisenbank, a.s. in the name of the Lessor and notified by the Lessor in the notification regarding supplementing of the Security. The Lessee shall bear any costs that the Lessor will incur in connection with account administration and with drawing the Security (in particular any fees payable to the bank for account administration or transfers), whereas the Lessor is entitled to satisfy such receivables from the Security including accrued interests. In case of reduction of the Subject of the Lease by the Abandoned Premises pursuant to*

klady účinných od 01.01.2015 a (c) příslušné DPH, a to doplněním peněžité kauce do výše uvedené částky (konkrétní částky jsou uvedeny níže), a to nejpozději do 15.12.2014 na základě písemné výzvy Pronajímatele doručené Nájemci nejpozději do 30.11.2014. Zajištění bude poskytnuto v českých korunách, přičemž pro přepočet z eur na české koruny se použije kurz zveřejněný ČNB k 03.11.2014. Součástí písemné výzvy Pronajímatele bude číslo bankovního účtu, stejně tak i kalkulace, resp. přepočet dále uvedené částky v Euro jen na české koruny. Smluvní strany sjednávají, že stávající již uhrazená část Zajištění bude převedena na samostatný bankovní účet, uvedený v bodě 11.4., vedený na jméno Pronajímatele u Raiffeisenbank, a.s., identifikovaný Pronajímatelem ve výzvě Nájemci k doplnění Zajištění. Nájemce ponese veškeré náklady, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s vedením účtu a čerpáním Zajištění (zejména poplatky, které je Pronajímatel povinen uhradit bance za vedení účtu či převody), přičemž Pronajímatel je oprávněn uspokojit tyto svoje pohledávky ze Zajištění včetně připsaných úroků. V případě redukce Předmětu Nájmu o Opouštěné Prostory podle bodu 5.4 Smlouvy a případného souvisejícího ukončení nájmu poměrného počtu Parkovacích Míst podle bodu 5.6 této Smlouvy bude ke dni účinnosti takové redukce Předmětu Nájmu výše Zajištění poměrně uprave-

*point 5.4 of the Agreement and, if applicable, connected termination of the lease of proportional number of Parking Spaces pursuant to point 5.6 of the Agreement, the amount of the Security shall be adjusted proportionally. An extension/reduction of the Subject of the Lease solely by the respective number of Parking Spaces shall, however, have no impact on the amount of the Security. According to this provision the Lessee shall supplement the Security up to the amount of (I) EUR 328,184.56 (three months' Rent effective as of 1 January 2015), (ii) CZK 2,612,925 (three months' of Advance Payments for Service Charges effective as of 1 January 2015) and (iii) CZK 526,765.68 (VAT added to the Advance Payments for Service Charges effective as of 1 January 2015).*

**12. Maintenance, Repairs and Use**

12.1 The Lessor shall repair and maintain the roof, foundation, structural elements, and the exterior surface of exterior walls of the Building (exclusive of the inner surfaces of the windows and doors, which are part of the Subject of the Lease and are to be maintained by the Lessee according to point 12.2 of this Agreement and the common areas in the Building. Repair costs shall be finally borne by the Lessor (unless otherwise provided for elsewhere in this Agreement) and maintenance costs shall be charged to Lessee as Service Charges (at the Lessee's pro-rata share). *The Lessor carries out maintenance*

na. Rozšíření/redukce Předmětu Nájmů pouze o příslušný počet Parkovacích Míst však nebude mít vliv na výši Zajištění. Nájemce doplní dle tohoto ustanovení Zajištění do celkové výše (I) EUR 328.184,56 (3 platby měsíčního Nájemného účinného od 01.01.2015), (ii) 2.612.925 Kč (3 platby měsíčních Záloh na Vedlejší Náklady účinných od 01.01.2015) a (iii) 526.765,68 Kč (DPH připočtená k Zálohám na Vedlejší Náklady účinných od 01.01.2015).

**12. Údržba, opravy a využití**

12.1 Pronajímatel je povinen opravovat a provádět údržbu střechy, základní stavby, strukturálních prvků a vnějšího povrchu obvodových stěn Budovy (bez vnitřních povrchů oken a bez dveří, které jsou součástí Předmětu Nájmů a musí být udržovány Nájemcem podle odstavce 12.2 této Smlouvy) a společných prostor v Budově. Náklady na opravu jsou hrazeny Pronajímatelem (není-li stanoveno jinak na jiném místě této Smlouvy) a náklady na údržbu jsou hrazeny Nájemcem jako Vedlejší Náklady (podle poměrného podílu Nájemce). *Pronajímatel provádí údržbu a opravy vytápění, větrání a klimatizačních*

and repairs of all heating, ventilating and air-conditioning equipment, situated on or in the Subject of the Lease and maintenance and repairs of windows and doors, including frames and fitting installed on the facade and borders of lease units, whereas the costs of this maintenance form a part of the Service Charges. The Lessee shall provide the Lessor with written notice for any necessary repairs which the Lessor shall undertake under this Agreement. The Lessee shall notify the Lessor immediately of any damage on and within the Plots, the Building and the Subject of the Lease (not limited to serious damages and defaults), which have come to the notice of the Lessee. The Lessee is liable for all damage due to delayed notification. In cases of imminent danger, the Lessee himself shall take necessary measures to prevent further damage to the Lessor. The Lessor is not obliged to maintain and repair technologies and items listed in the list attached as Exhibit 6 hereto (the "**Technologies Maintained by the Lessee**"). Technologies Maintained by the Lessee shall be maintained by the Lessee on its own costs, alternatively from Fit-Out Contribution (as defined below), and the Lessor does not bear the responsibility for them.

12.2 *The Lessee at its own cost and expense shall maintain the Subject of the Lease in a condition corresponding to the standards of the "A" class Office Building in Prague (except for items that the*

*zařízení, která se nacházejí v Předmětu Nájmu a údržbu a opravy oken a dveří včetně rámu a kování instalovaných ve fasádě a na hranici nájemních úseků, přičemž náklady na jejich údržbu jsou součástí Vedlejších Nákladů. Nájemce písemně oznámí Pronajímateli potřebu provedení nezbytných oprav, které má podle této Smlouvy provádět Pronajímatel. Nájemce je povinen Pronajímateli neprodleně oznámit jakékoli škody na Pozemcích, Budově a Předmětu Nájmu (včetně méně závažných poškození a vad), které Nájemce zaznamenal. Nájemce je odpovědný za všechny škody způsobené zpožděným oznámením. V případě bezprostředního nebezpečí je Nájemce sám povinen přijmout nezbytná opatření, aby zabránil vzniku dalších škod Pronajímateli. Pronajímatel není povinen udržovat a opravovat technologie a předměty uvedené v Příloze č. 6 této Smlouvy (dále jen "**Technologie Udržované Nájemcem**"). Technologie Udržované Nájemcem je povinen udržovat Nájemce na svoje náklady, případně prostřednictvím Fit-Out Příspěvků (jak definováno níže), a Pronajímatel za ně nenesé žádnou odpovědnost.*

12.2 *Nájemce na vlastní náklady udržuje Předmět Nájmu ve stavu odpovídajícím standardu Kancelářské Budovy „A“ v Praze (s výjimkou předmětů, za jejichž opravu a údržbu je zodpovědný Pronají-*

*Lessor is responsible for repairing and maintaining), including, but not limited to, repairing, maintaining and (if necessary) replacing (1) the interior of the Subject of the Lease, including non structural walls and wall, floor and ceiling treatments; (2) all interior doors, including frames, glass, moulding and hardware; (3) all wires and plumbing within, or devoted to, the Subject of the Lease which exclusively serve the needs of the Lessee; (4) all signs relating to the Lessee's activities, wherever situated, and signs for the convenience and direction of customers and guests of the Building that are located on or about the Subject of the Lease; (5) all of the Lessee's additions and alterations of and to the Subject of the Lease, and all of the Lessee's equipment, trade fixtures and other Lessee's; and (6) any other facilities that are not expressly made the Lessor's responsibility hereunder. All such maintenance and repair work shall be conducted in a good and workmanlike manner. In addition, the Lessee shall be responsible for any and all repairs or maintenance to the Subject of the Lease, the Building or any portion of the Building necessitated by the Lessee's negligence or that of its agents, employees, invitees, visitors or contractors or other persons connected with the Lessee, even if such repairs or maintenance would otherwise be the responsibility of the Lessor hereunder. As part of its maintenance*

*matel), včetně a mimo jiné oprav, údržby a (v případě potřeby) nahrazení (1) interiéru Předmětu Nájmu, včetně nenosných stěn, zdí, podlah a stropů, (2) všech interiérových dveří, včetně rámců, skla, lišt a kování, (3) všech kabelů a instalací uvnitř Předmětu Nájmu nebo připojených k Předmětu Nájmu sloužících výlučně potřebám Nájemce, (4) všech štítů (cedul) souvisejících s činností Nájemce, ať se nachází kdekoli, a informačního značení a směrovek pro zákazníky a návštěvníky Budovy, které jsou umístěny v nebo kolem Předmětu Nájmu, (5) všech úprav a změn, které Nájemce provedl v Předmětu Nájmu, a veškerého vybavení Nájemce, obchodního příslušenství, a dalšího majetku Nájemce, a (6) veškerého dalšího vybavení, za jehož opravy či údržbu není podle této Smlouvy odpovědný Pronajímatel. Všechny tyto údržbové práce a opravy musí být prováděny s odbornou péčí. Vedle toho Nájemce odpovídá za veškeré opravy a údržby Předmětu Nájmu, Budovy nebo části Budovy poničené nedbalostí Nájemce nebo jeho zástupců, zaměstnanců, hostů, návštěvníků nebo dodavatelů, popř. jiných osob majících vztah k Nájemci, i když by za provedení údržby nebo oprav byl dle této Smlouvy odpovědný Pronajímatel. V rámci své povinnosti k údržbě Nájemce poskytne Pronajímatel na žádost Pronajímatele kopie všech rozpisů údržby, zpráv a oznámení, které Nájemce zhotovil nebo nechal zhotovit. V*

*obligations hereunder, the Lessee shall, at the Lessor's request, provide the Lessor with copies of all maintenance schedules, reports and notices prepared by, for or on behalf of the Lessee. If the Lessee fails to fulfil any of its maintenance or repair duties hereunder within ten (10) days of receiving notice from the Lessor specifying the maintenance or repairs needed, or in any event in the case of an emergency, the Lessor may (but need not) perform such maintenance or repair duties instead of the Lessee, subsequently charging the Lessee the full reasonable costs of the maintenance or repairs, plus a service charge of ten (10) percent of the costs for supervising the works.*

**13. Alterations by the Lessee**

- 13.1 The Lessee shall not make any significant additions to or alterations of the Subject of the Lease without the Lessor's prior written approval. "Significant additions to or alterations of the Subject of the Lease" shall mean any construction, demolition or modification involving, or movement of, all or any part of (1) any wall, window, door, lock, ceiling or floor treatment; (2) existing heating, ventilation or air-conditioning, or electricity, plumbing, cable, gas, or wastewater lines, pipes, conduits or facilities; (3) intervention into those parts of the Building to be maintained pursuant to point 12.1 of the Agreement; or (4) any portion of the Subject of the Lease in a manner reasonably likely to (1)

*případě, že Nájemce nespíní některou ze svých povinností provést údržbu nebo opravy podle této Smlouvy do deseti (10) dnů od obdržení oznámení od Pronajímatele se specifikací potřebné údržby nebo opravy, nebo kdykoli v případě nutnosti, Pronajímatel může (ale nemusí) provádět takové údržby nebo opravy místo Nájemce a poté vyúčtovat Nájemci náklady na tyto údržbové práce a opravy (jež budou v přiměřené výši), a dále servisní poplatek ve výši deseti (10) procent těchto nákladů za dohled nad těmito pracemi.*

**13. Úpravy prováděné Nájemcem**

- 13.1 Nájemce nesmí provádět žádné podstatné úpravy v / na Předmětu Nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. „Podstatnými úpravami v Předmětu Nájmu“ se rozumí jakákoli stavba, demolice nebo změna nebo přestěhování všech nebo libovolné části (1) stěn, oken, dveří, zámků, řešení stropů nebo podlahy, (2) stávajícího topení, ventilací a klimatizací nebo elektřiny, kanalizace, kabelů, plynu nebo vedení odpadních vod, potrubí, kanálů nebo zařízení, (3) zásah do těch částí Budovy, jejichž údržbu provádí Pronajímatel dle bodu 12.1 této Smlouvy, nebo (4) jakékoli části Předmětu Nájmu, kdy je pravděpodobné, že (i) provedení příslušných prací bude trvat déle než dva dny, ne-

take more than two days to complete; or (ii) affect the rate of insurance for the Subject of the Lease Individually, or the Building as a whole; or (iii) any warranty claims. Approval by the Lessor of any such additions or alterations shall be at the Lessor's reasonable discretion, and may be conditioned upon the Lessor's review of plans and specifications, proposed contractors, the Lessee's or Lessee's contractor's acquisition of suitable builder's risk insurance and/or performance and payment bonds in connection with the work to be performed (covering at least 125% of the estimated costs of such work), naming the Lessor as an additional insured party and the anticipated work schedule. All such additions and alterations of the Subject of the Lease shall be performed in a good and workmanlike manner and in accordance with all applicable laws. In case of termination of this Agreement, the Lessee shall, at the Lessor's option, either remove all or any part of such additions and alterations of the Lessee at/in the Subject of the Lease at the Lessee's expense, repairing any damage to the Subject of the Lease that may result from such removal, or leave the additions and alterations, in the Subject of the Lease, in which case the same shall thereupon become the property of the Lessor. The Lessor's consent to any alteration of the Subject of the Lease does not constitute a representation or warranty as to the efficacy or legal compliance of such altera-

bo (ii) bude ovlivněna výše pojistného za částí Předmět Nájmů samostatně, nebo Budovu jako celek, nebo (iii) to ovlivní jakékoliv případné nároky ze záruky. Udělení souhlasu Pronajímatele s takovými změnami je na jeho uvážení a může být podmíněn Pronajímatelovým přezkumem plánů a specifikací, navržených dodavatelů, pojištění Nájemce nebo Nájemcova dodavatele ohledně stavebních rizik a / nebo pojištění řádného plnění povinností z příslušné smlouvy (zahrnující alespoň 125% z odhadovaných nákladů na tyto práce), uvedením Pronajímatele v pojistné smlouvě jako dalšího pojištěného a přezkumem pracovního rozvrhu. Všechny tyto úpravy a změny Předmětu Nájmů musí být provedeny odborným způsobem a v souladu s platnými zákony. Jestliže se Pronajímatel rozhodne vypovědět tuto Smlouvu, Nájemce podle volby Pronajímatele buď odstraní zcela, nebo z části úpravy a změny Nájemce provedené na / v Předmětu Nájmů na své náklady, přičemž opraví všechny škody na Předmětu Nájmů, které vznikly odstraněním těchto úprav a změn, nebo zanechá, tyto úpravy a změny v Předmětu Nájmů a v takovém případě se tyto poté stávají vlastnictvím Pronajímatele. Pronajímatelův souhlas k jakékoli úpravě Předmětu Nájmů nepředstavuje žádnou garanci ani záruku, že je provedení úprav Nájemcem po technické stránce v pořádku a v souladu s právními předpisy.

tions.

- |      |   |      |  |
|------|---|------|--|
| 13.2 | The Lessee shall reimburse the Lessor for all third-party fees (architects, lawyers, engineers, etc.) in connection with reviewing the Lessee's specifications, plans and other documents, plus a Lessor supervision fee of 8% of the aggregate of third-party fees.  | 13.2 | Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré poplatky pro třetí strany (architektury, právníky, inženýry apod.) v souvislosti s přezkumem specifikací, plánů a dalších dokumentů Nájemce, a dále poplatků za dohled ve výši 8% ze součtu poplatků hrazených třetími stranám.   |
| 13.3 | The Lessee shall not have the right or authority to create any encumbrances in relation to the Plots, the Building or the Subject of the Lease.   | 13.3 | Nájemce nemá právo ani zmocnění jakkoli zatížit Pozemky, Budovu nebo Předmět Nájmu.  |
| 13.4 | The Lessee's obligation to repair and maintain according to point 12.2 of the Agreement shall also extend to all alterations carried out by the Lessee on the Subject of the Lease. The Lessee shall regularly inspect such alterations to ensure that they are secure. In the event of additional insurance costs due to such alterations, the Lessee shall bear the respective costs. | 13.4 | Povinnost Nájemce provádět opravy a údržbu podle bodu 12.2 této Smlouvy se rovněž vztahuje na všechny změny na Předmětu Nájmu provedené Nájemcem. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat tyto změny, aby byla zajištěna jejich bezpečnost. V případě dodatečných nákladů na pojištění v důsledku takových změn Nájemce, nese Nájemce příslušné náklady. |
| 13.5 | If the Lessee carries out alterations on the Lased Premises according to this Clause of the Agreement, the Lessee shall be obliged to provide the Lessor with adjusted "as is" documents (e.g., maps/floor plans) for the Subject of the Lease.   | 13.5 | V případě, že Nájemce provede změny na Předmětu Nájmu podle tohoto článku Smlouvy, je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli upravené dokumenty současného stavu (např. mapy/plány podlaží) Předmětu Nájmu.  |
| 13.6 | <i>The Lessor declares that the floor slab (not the raised floor panels) load capacity within the office premises being part of the Subject of the Lease or within the office premises, which will be leased by the Lessee within the</i>   | 13.6 | Pronajímatel deklaruje, že stropní konstrukce (ne však zdvojená podlaha) v rámci kancelářských prostor, které tvoří část Předmětu Nájmu, nebo v kancelářských prostorech, které si Nájemce pronajme v rámci expanze, má a  |

*expansion, is and will be 400 Kg/m<sup>2</sup> at least. The Lessor shall ensure at his own expense that the Building and the Subject of the Lease meet all technical and hygienic conditions prescribed by the respective legal regulations at the date of Building use permit issued and will allow the access and movement for physically disabled people (the toilets, lifts, etc.) throughout the Term of Lease.*

- 13.7 *Based on the prior written consent of the Lessor the Lessee is entitled to gratuitous use of shafts and similar communication spaces of the Building for purpose of the telecommunication wiring or another cable connection between the individual parts of the Subject of the Lease. Based on the prior written consent of the Lessor the Lessee is entitled to gratuitously place antennas or a satellite dishes on the roof of the Building. The Lessee is obliged to obtain all potential public permits on its own costs.*

13.8

bude mít nosnost alespoň 400 kg/m<sup>2</sup> jako standard Pronajímatele. Pronajímatel vlastním nákladem zajistí, že Budova a Předmět nájmu budou po Dobu Nájmu vyhovovat všem technickým a hygienickým požadavkům stanoveným v příslušných právních předpisech v době kolaudace Budovy a umožní přístup a pohyb tělesně postiženým (toalety, výtahy atd.).

- 13.7 Nájemce je oprávněn, na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, bezúplatně užívat šachty a podobné komunikační prostory v Budově pro účely telekomunikačního či jiného kabelového propojení jednotlivých částí Předmětu Nájmu. Nájemce je oprávněn, na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, bezúplatně umístit antény anebo satelit na střechu Budovy. Nájemce je povinen si na vlastní náklady obstarat veškerá případná veřejnoprávní povolení.

13.8



13.9 *In the event of earlier termination of this Agreement or its part by the Lessee, including the termination of the lease pursuant to point 5.4 of this Agreement and earlier lease termination by the Lessee by application of Sec. 1765 and 1766 of the Civil Code or in the event of earlier termination because of a breach of its obligations the Lessee shall pay the proportional part of the Fit-Out Contribution to the Lessor which the Lessor has provided the Lessee until the moment of the premature termination of this Agreement and which was overdrawn by the Lessee with regard to the real Term of Lease, whereas the Lessee shall do so no later than 30 days from the date of termination of this Agreement; the proportional part of the Fit-Out Contribution is determined similarly based on the formula stipulated in point 7.5 hereof ( $PI = CI - EI$ ). In the event of the premature termination of this Agreement for breach of duties by the Lessor, including premature termination by the Lessor by application of Sec. 1765 and 1766 of the Civil Code, the Lessor shall pay the compensation corresponding to the proportional part of the Fit-Out Contribution, which the Lessee did not manage use by the date of the termination of the*

13.9 V případě předčasného ukončení této Smlouvy či její části z důvodů na straně Nájemce, včetně ukončení dle bodu 5.4 této Smlouvy a předčasného ukončení ze strany Nájemce dle § 1765 a 1766 Občanského Zákoníku či v případě předčasného ukončení z důvodů porušení jeho povinností je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli poměrnou část Fit-Out Příspěvku, jež Pronajímatel Nájemci do okamžiku předčasného ukončení této Smlouvy poskytl, a to v rozsahu, v jakém byl Fit-Out Příspěvek vzhledem ke skutečné Době Nájmů Nájemcem přečerpan, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení této Smlouvy; poměrná část Fit-Out Příspěvku se určí obdobně dle vzorce upraveného v bodě 7.5 Smlouvy ( $PI = CI - EI$ ). Pokud by došlo k předčasnému ukončení této Smlouvy z důvodů porušení povinností Pronajímatele, včetně předčasného ukončení ze strany Pronajímatele dle § 1765 a 1766 Občanského Zákoníku, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci kompenzaci ve výši odpovídající poměrné části Fit-Out Příspěvku, kterou Nájemce nestihl ke dni ukončení Smlouvy vyčerpat; poměrná část Fit-Out Příspěvku, se určí obdobně dle vzorce upraveného v bodě 7.5 Smlouvy ( $PI = EI - CI$ ).

*Agreement; the proportional part of the Fit-Out Contribution is determined similarly based on the formula stipulated in point 7.5 hereof ( $PI = EI - CI$ ).*

**13.10** *On the request of the Lessee signed by the statutory representative of the Lessee, the Lessor is obliged to implement the required alterations of the Subject of the Lease or supplies through contracts negotiated directly between the Lessor and the relevant supplier (including agreements on the purchase of moveables – the equipment of the Subject of the Lease). The request of the Lessee must contain the accurate description of the requested alterations or supplies. The relevant contracts will be concluded with the supplier determined by the Lessee and subsequently approved by the Lessor, alternatively determined by the Lessee the supplier in a tender. In this case, the Lessee is entitled to determine the tenderers and the Lessor is obliged to inform the Lessee about the results of the tender, the Lessee is entitled to determine the winner of the tender. The winner must be subsequently approved by the Lessor. The right to request alterations of the Subject of the Lease is not applicable for technological systems of the Building as a whole, for which only the Lessee is entitled to choose an appropriate supplier. The Lessee is entitled to attend a meeting with the relevant suppliers and subsequently modify its requirements. The Lessor shall require the prior consent*

**13.10** Pronajímatel je na základě žádosti Nájemce, podepsané statutárním zástupcem Nájemce, povinen realizovat požadované úpravy Předmětu Nájmu či dodávky prostřednictvím smluv, uzavřených přímo mezi Pronajímatelem a příslušným dodavatelem (včetně smluv o koupi movitých věcí – vybavení Předmětu Nájmu). Součástí žádosti Nájemce musí být i přesný popis požadovaných úprav či dodávek. Příslušné smlouvy budou uzavřeny s dodavatelem, určeným Nájemcem a následně odsouhlaseným Pronajímatelem, případně dodavatelem, vybraným Nájemcem ve výběrovém řízení. V tomto případě je Nájemce oprávněn určit účastníky výběrového řízení a Pronajímatel je povinen Nájemce s výsledky tohoto výběrového řízení seznámit, Nájemce je oprávněn určit vítěze výběrového řízení, přičemž vítěz musí být následně schválen ze strany Pronajímatele. Právo požadovat úpravy Předmětu Nájmu se neuplatní u technologických systémů Budovy jako celku, u kterých je pouze Pronajímatel oprávněn vybrat příslušného dodavatele. Nájemce je oprávněn zúčastnit se jednání s příslušnými dodavateli a dodatečně upravovat svoje požadavky. Pronajímatel je povinen vyžádat si předchozí souhlas Nájemce s uzavřením příslušné smlouvy. Pronajímatel přenechá Nájemci

*of the Lessee with the conclusion of the respective agreement. The Lessor shall leave to the Lessee's usage all items acquired under the relevant agreements. The respective agreements concluded directly between the Lessor and the respective supplier may, according to Lessor's consideration, contain provisions based on which the Lessee will be entitled to deal with all matters connected with the respective agreement, including asserting of rights arising from the liability for defects. The Lessee undertakes to accept such authorisation and to deal with the matters regarding the respective agreement properly.*

**13.11** *If the alterations of the Subject of the Lease or other supplies are made through agreements concluded directly between the Lessor and the appropriate supplier, the Lessor is entitled to offset such price of these alterations and supplies unilaterally against the Fit-Out Contribution. If the price of alternations or supplies exceeds the amount of the Fit-Out Contribution, then the Lessor is entitled to increase the Rent by an amount exceeding the amount of the Fit-Out Contribution. The Lessor is entitled to spread this increase proportionally out up to a period of 12 months. The amount by which the Rent was increased, is not a subject to adjustment pursuant to Section 8. Of the Agreement.*

**13.12** *If the alterations of the Subject of the Lease or other supplies are performed through agreements*

do užívání věci nabyté na základě příslušných smluv. Příslušné smlouvy uzavřené přímo mezi Pronajímatelem a konkrétním dodavatelem mohou dle uvážení Pronajímatele obsahovat ustanovení, na základě kterých bude Nájemce zmocněn vyřizovat veškeré záležitosti týkající se příslušné smlouvy, a to včetně uplatňování práv z odpovědnosti za vady. Nájemce se zavazuje toto zmocnění přijmout a příslušné záležitosti ohledně smlouvy řádně vyřizovat.

**13.11** Pokud budou úpravy Předmětu Nájmu či jiné dodávky realizovány prostřednictvím smluv uzavřených přímo mezi Pronajímatelem a příslušným dodavatelem, pak je Pronajímatel oprávněn cenu těchto úprav a dodávek jednostranně započíst vůči Fit-Out Příspěvku. Pokud cena úprav či dodávek přesáhne výši Fit-Out Příspěvku, pak je Pronajímatel oprávněn jednorázově zvýšit Nájemné o částku přesahující výši Fit-Out Příspěvku. Pronajímatel je oprávněn toto navýšení Nájemného poměrně rozložit až na dobu 12 měsíců. Částka, o kterou bylo Nájemné navýšeno, nepodléhá úpravám dle čl. 8. Smlouvy.

**13.12** Pokud budou úpravy Předmětu Nájmu či jiné dodávky realizovány prostřednictvím smluv uzavře-

*concluded directly between the Lessor and the appropriate supplier, then the Lessor is entitled to charge the Lessee a coordination fee of up to 8% of the price of the alterations or supplies (the price includes goods, labour force, material, transport, exclusive of the VAT) . This right does not apply to alterations and supplies consisting in the exchange of floor coverings, painting and purchase of movable equipment, all this under the condition that the coordination and realisation will be executed solely by the Lessee without the cooperation of the Lessor or an authorized third person, e.g. the Building manager.*

**13.13** *The Lessee undertakes to provide the Lessor with a written summary of amounts drawn within the Fit-Out Contribution and Rent-free Period in the previous calendar year by 28 February of the respective calendar year at the latest.*

#### **14. Damage**

**14.1** *If the Subject of the Lease is completely or substantially destroyed by fire, an accident or another destructive event, to an extent above 38% of the total area of the Subject of the Lease, excluding the Parking Spaces, then this Agreement may be terminated by both Parties under the following conditions:*

**14.1.1.** *The Lessor or the Lessee informs the other Party within 30 days of the occurrence of the destruction of the Subject of the Lease, that*

ných přímo mezi Pronajímatelem a příslušným dodavatelem, pak je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci koordinační poplatek až do výše 8% ceny úprav či dodávek (rozumí se celková cena včetně zboží, práce, materiálu, dopravy bez DPH). Toto právo se neuplatní u úprav a dodávek spočívajících ve výměně podlahové krytiny a vymalování a nákupu movitého vybavení, to však pouze za předpokladu, že koordinace a realizace bude prováděna pouze Nájemcem bez součinnosti Pronajímatele či jím pověřené třetí osoby, např. Správce Budovy).

**13.13** *Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli vždy nejpozději do 28.02. příslušného kalendářního roku písemný přehled o částkách čerpaných v rámci Fit-Out Příspěvku a Nájemních Prázdnin za předchozí kalendářní rok.*

#### **14. Poškození**

**14.1** *Je-li Předmět Nájmu zcela nebo značně, a to v rozsahu nad 38% celkové plochy Předmětu nájmu bez Parkovacích Míst, poničen požárem, nehodou nebo jinou neovlivnitelnou událostí, pak tato Smlouva může být vypovězena oběma Stranami za následujících podmínek:*

**14.1.1** *Pronajímatel nebo Nájemce ve lhůtě 30 dní ode dne poškození Předmětu nájmu informuje druhou Stranu, že (I) výměra poško-*

*(I) the area of the destroyed area of the Subject of the Lease amounts to at least 38% of the total area of the Subject of the Lease, excluding the Parking Spaces and (II) the repair of the Subject of the Lease shall take longer than 180 days as of the occurrence of destruction, and the other Party confirms in writing receiving the information and consents to it. For the purposes of proving facts the Parties may provide for the execution of an expert opinion;*

**14.1.2** *If the Parties agree on the extent of destruction of the total area of the Subject of the Lease, excluding the Parking Spaces, in accordance with the period under point 14.1.1 (30 days) and on the period necessary for the repair, which shall exceed 180 days as of the occurrence of the destruction, then the Parties are entitled to terminate this Agreement. The right to terminate this Agreement expires if it is not exercised within 15 days after the consent under point 14.1.1 was delivered to the other Party;*

**14.1.3** *If the Parties do not agree on the extent of destruction of the Subject of the Lease or on the period necessary for its repair within the period under point 14.1.1 (30 days), they shall authorise an expert or another specialised person on which they agree to execute an (expert) opinion. This opinion shall be prepared by the respective person within 30 days from the instruction and shall be binding upon both Parties. The Parties*

*zené plochy Předmětu Nájmu dosahuje alespoň 38% celkové plochy Předmětu Nájmu bez Parkovacích Míst a (II) oprava Předmětu nájmu do stavu před poničením bude trvat déle než 180 dnů ode dne poškození, a druhá Strana potvrzení informací písemně potvrdí a projeví s nimi souhlas. Za účelem prokázání si mohou Strany nechat vypracovat posudek;*

**14.1.2** *Pokud se Strany ve lhůtě dle bodu 14.1.1 (30 dnů) shodnou na rozsahu poškození Předmětu Nájmu, který bude činit více než 38% celkové plochy Předmětu Nájmu bez Parkovacích Míst, a lhůtě potřebné k jeho opravě, která bude činit více než 180 dnů ode dne poškození, pak jsou Strany oprávněny tuto Smlouvu vypovědět. Právo vypovědět Smlouvu zaniká, není-li vykonáno nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy příslušná Strana projeví souhlas dle bodu 14.1.1 a tento souhlas je doručen druhé Straně;*

**14.1.3** *Pokud se Strany neshodnou ve lhůtě dle bodu 14.1.1 (30 dnů) na rozsahu poškození Předmětu nájmu nebo lhůtě potřebné k jeho opravě, pověří znalce či jinou odbornou osobu, kterou společně určí, aby vypracovala (znalecký) posudek. Tento posudek bude pověřenou osobou vypracován do 30 dnů od obdržení instrukce a bude závazný pro obě Strany. Náklady na vyhotovení posudku nesou Strany stejným dílem;*

*share the costs for the execution of the expert opinion evenly;*

- 14.1.4** *If the opinion under 14.1.3 or 14.1.5 determines that the area of the destroyed area of the Subject of the Lease amounts to at least 38% of the total area of the Subject of the Lease, excluding the Parking Spaces and (ii) the repair of the Subject of the Lease into the state prior to the destruction exceeds 180 days from the day of the opinion, then both Parties are entitled to terminate this Agreement. The right to terminate this Agreement expires if it is not exercised within 15 days after delivery of the opinion to the respective Party;*
- 14.1.5** *If the Parties do not agree on the person that shall execute an opinion within 15 days from the expiry of the period under point 14.1.1 (30 days) then each of the Parties may approach the branch of the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) in the Czech Republic that shall nominate the respective person without undue delay. The opinion executed by this person shall be binding for both Parties. The respective person shall execute the opinion within 30 days from instruction;*
- 14.1.6** *The notice period is 3 months and it begins on the first day of the month following after the month in which the termination was delivered to the other Party.*
- 14.2** *If the Subject of the Lease is completely or substantially destroyed by fire, an accident or another destructive event to the*
- 14.1.4** *Určí-li posudek dle bodu 14.1.3 či 14.1.5, že výměra poškozené plochy Předmětu Nájmu dosahuje alespoň 38% celkové plochy Předmětu Nájmu bez Parkovacích Míst a (ii) oprava Předmětu nájmu do stavu před poničením bude trvat déle než 180 dnů ode dne vyhotovení posudku, pak jsou Strany oprávněny tuto Smlouvu vypovědět. Právo vypovědět Smlouvu zaniká, není-li vykonáno nejpozději do 15 dnů ode dne doručení posudku příslušné Straně;*
- 14.1.5** *Pokud se Strany nejpozději do 15 dnů od uplynutí lhůty dle bodu 14.1.1 (30 dnů) neshodnou na osobě, která vypracuje posudek, pak se může kterákolik ze Stran obrátit na zastoupení RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) v České republice, které bez zbytečného odkladu příslušnou osobu určí. Posudek vypracovaný takto určenou osobou bude závazný pro obě Strany. Příslušná osoba vyhotoví posudek do 30 dní od obdržení instrukce;*
- 14.1.6** *Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Straně.*
- 14.2** *Je-li Předmět Nájmu poničen požárem, nehodou nebo jinou neovlivnitelnou událostí tak, že je Nájemce podstatným způsobem*

*extent that the Lessee is substantially limited in its disposition with the Subject of the Lease, then the Lessee shall have the right for a proportionate rent reduction and a reduction of the Service Charges in proportion to the extent of destruction.*

**15. Sublease, Assignment**

15.1 The Lessee shall not assign this Agreement or sublet the Subject of the Lease, in whole or in part, without the prior written consent of the Lessor, which consent shall not be unreasonably withheld. The Lessor shall be entitled to consider all factors which it deems relevant to any requested consent including, but not limited to, the following:

- the credit solvency of the proposed sub-lessee or assignee;
- the intended use by sublessee;
- the reputation of the proposed sub-lessee or assignee; and
- the need for alteration and/or repair of the Subject of the Lease.

15.2 The Lessor shall be free to assign or transfer without the Lessee's consent any and all of the Lessor's rights under this Agreement. The Lessee hereby grants its consent that the Lessor may transfer any duties under this Agreement to a third party. The Lessor shall inform the Lessee in writing of the transfer of rights and duties.

15.3 *The Lessee is entitled to sublet the Subject of the Lease or its*

*omezen v užívání Předmětu Nájmu nebo jeho částí, pak má Nájemce nárok na poměrnou slevu z Nájemného a Vedlejších Nákladů dle rozsahu poškození.*

**15. Podnájem, Postoupení**

15.1 Nájemce není oprávněn tuto Smlouvu postoupit nebo podpronajmout Předmět Nájmu nebo jeho část bez předchozího souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odmítnut. Pronajímatel je oprávněn vzít v úvahu všechny skutečnosti, které považuje za významné k udělení požadovaného souhlasu, a to mimo jiné následující:

- platební schopnost navržených podnájemců nebo postupníků;
- zamýšlené užití podnájemcem;
- pověst navrženého podnájemce nebo postupníka; a
- potřebu úprav a/nebo oprav Předmětu Nájmu.

15.2 Pronajímatel je oprávněn postoupit nebo převést bez souhlasu Nájemce veškeré své práva z této Smlouvy. Nájemce tímto uděluje souhlas s tím, aby Pronajímatel převedl jakékoli povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu. O převodu práv a povinností je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat.

15.3 Nájemce je oprávněn přenechat Předmět Nájmu nebo jeho část do

*part or leave it for similar usage to the state administration bodies of the Czech Republic without the prior consent of the Lessor. The Lessee shall Inform the Lessor about conclusion of the sublease or a similar agreement within 3 days of its conclusion.*

**16. Insurance and Indemnification**

**16.1** The Lessor agrees to secure and keep in full force and effect from the Date of Delivery and throughout the Term of Lease and which shall be charged at the Lessee's pro-rata share of the Lessee through the Service Charges:

- comprehensive general liability insurance for the Building; and
- Insurance against damage of fire, storm, water drainage.

**16.2** The Lessee agrees to secure and keep in full force and effect from the Date of Delivery and throughout the Term of Lease, at the Lessee's sole cost and expense (whereas the respective insurance policy must be effective as of the Date of Delivery or at the Lease Commencement Date, whichever occurs earlier) in particular:

- comprehensive general liability insurance, including all damage to the Lessor (e.g., damage on and in the Subject of the Lease, the Land and the Building);

podnájmů či obdobného užívání orgánům státní správy České republiky bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o uzavření podnájemní či jiné obdobné smlouvy, a to nejpozději do 3 dnů ode dne jejího uzavření.

**16. Pojištění a odškodnění**

**16.1** Pronajímatel se zavazuje zajistit a udržet v platnosti a účinnosti ode Dne Předání Předmětu Nájmu a po celou Dobu Nájmu následující pojištění, jejichž náklady budou účtovány Nájemci podle poměrného podílu Nájemce jako Vedlejší Náklady:

- komplexní všeobecné pojištění Budovy; a
- pojištění proti škodám způsobeným ohněm, bouřkou, vodou, povodní.

**16.2** Nájemce se zavazuje zajistit a udržet v platnosti a účinnosti ode Dne Předání Předmětu Nájmu a po celou Dobu Nájmu na své vlastní náklady (s tím, že pojištění musí být účinné ode Dne Předání Předmětu Nájmu nebo ke Dni Zahájení Nájmu, podle toho, který den nastane dříve) zejména:

- komplexní všeobecné pojištění odpovědnosti za škodu, včetně škod způsobených Pronajímateli (např. poškození Předmětu Nájmu, Pozemků a Budovy);

- comprehensive Insurance for the Inventory (any policy exclusions under the above Insurance policies have to be agreed to in writing by Lessor);
  - Insurance on personal injury;
- 16.3 Any Increase in cost of Insurance premiums to the Lessor as a result of the operations of the Lessee and alterations of the Lessee on the Subject of the Lease shall be borne by the Lessee.
- 16.4 The Lessee shall give prompt written notice to the Lessor in case of damage, fire or accidents on or to the Subject of the Lease, or defects therein, or on or to any fixtures or equipment.
- 16.5 The Lessee shall indemnify and defend the Lessor from lawsuits, damage, liability and expenses in connection with loss of life, bodily or personal injury or property damage arising in connection with the occupancy or the use by the Lessee of the Subject of the Lease, or occasioned wholly or in part by any act or omission of the Lessee, its agents, contractors, employees, suppliers or other persons connected with the Lessee. The Lessee undertakes to release the Lessor from any claims asserted by third parties against the Lessor in connection with the above.
- 16.6 *The Lessor's liability to the Lessee for any damage whatsoever incurred by the Lessee in connection with this Agreement due to breach of the Lessor's obligations*
- komplexní pojištění majetku (jakékoli výluky z výše uvedeného pojištění musí písemně odsouhlaseny Pronajímatelem);
  - pojištění újmy na zdraví;
- 16.3 Případné zvýšení nákladů na pojistném hrazeném Pronajímatelem v důsledku provozu Nájemce či úprav Nájemce na Předmětu Nájmu nese Nájemce.
- 16.4 V případě škody, požáru nebo nehody na nebo v Předmětu Nájmu, vybavení nebo zařízení je Nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Pronajímátele.
- 16.5 Nájemce je povinen odškodnit, a chránit Pronajímatele před žalobami, škodou, odpovědností a náklady v souvislosti se ztrátami na životech, zdraví nebo zranění osob nebo poškození majetku vzniklými v souvislosti s užíváním Předmětu Nájmu Nájemcem, nebo způsobené zcela nebo zčásti jednáním nebo opomenutím Nájemce, jeho zástupců, smluvních partnerů, zaměstnanců, dodavatelů či jiných osob majících vztah k Nájemci. Nájemce se zavazuje zprostit Pronajímatele veškerých nároků třetích osob uplatněných vůči Pronajímátele v souvislosti se shora uvedeným.
- 16.6 *Odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci za škody vzniklé Nájemci v souvislosti s porušením povinností Pronajímatele dle této Smlouvy je omezena částkou,*

*under this Agreement shall be limited by the amount recovered by the Lessor from any of its insurances under clause 16.1 of this Agreement. If the amount recovered from the insurances is reduced by the insurance company solely due to reasons on the Lessor's side (it might be reduced also due to contributory fault of the Lessee) and due to this the amount does not cover the caused damage then the Lessor shall compensate the damage in the amount corresponding to the reduction. If the Lessor breaches its obligation to maintain the insurances under clause 16.1 hereof, the limitation according to the first sentence of this clause shall not apply. If the caused damage is not covered by the insurances under clause 16.1 hereof, the Lessor's liability for any damage shall be limited by the amount of EUR 350,000. Notwithstanding any provision of this Agreement to the contrary, the Lessor shall in no event be liable to the Lessee for any damage resulting from force majeure, acts of civil disobedience or insurrection, acts or omissions (criminal or otherwise) of any third parties. The Lessor is obliged to compensate only the actual damage, but not the loss of profit. In accordance with Sec. 2898 of the Civil Code, any limitation of damages under this clause shall not apply if the damage is caused deliberately or due to gross negligence.*

**17. Declarations**

*kteřá bude Pronajímatelem v daném pŕípadě vyplacena jako pojistné plnění z pŕíslušného pojištění Pronajímatele dle bodu 16.1 této Smlouvy. Pokud je takto vyplacená částka ze strany pojišťovny snížena pouze z důvodů na straně Pronajímatele (můž e být snížena také z důvodu spoluzavinění Nájemce) a vyplacená částka nepokřívá způsobenou škodu, pak je Pronajímá tel povinen nahradit škodu v rozsahu odpovídajícím tomuto snížení. Pokud Pronajímá tel poruší svoji povinnost udržovat pojištění dle bodu 16.1 této Smlouvy, pak se omezení dle první věty tohoto ustanovení neuplatní. Pokud způsobená škoda není kryta pojištěním dle bodu 16.1 Smlouvy, pak je odpovědnost Pronajímatele za škodu omezena částkou ve výši EUR 350.000. Pronajímá tel není v žádném pŕípadě odpovědný vůči Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, hostům a dalším osobám majícím vztah k Pronajímá telu za škodu vzniklou Nájemci v důsledku vyšší moci, občanské neposlušnosti nebo povstání či jednání nebo opomenutí (trestní nebo jiné) jakékoli třetí strany. Pronajímá tel je povinen uhradit pouze skutečnou škodu, nikoli ušlý zisk. V souladu s § 2898 Občanského Zákoníku, se omezení náhrady škody neuplatní v pŕípadě, kdy škoda byla způsobena úmyslně či hrubou nedbalostí.*

**17. Prohlášení**

17.1 The Lessee shall, at any time upon not less than fifteen (15) days' prior written notice from the Lessor, execute, acknowledge and deliver to the Lessor, in any form that the Lessor may reasonably require, a statement in writing (i) certifying that this Agreement is unmodified and in full force and effect (or, if modified, stating the nature of the modification and certifying that this Agreement, as modified, is in full force and effect) and stating the dates to which the Rent, Advance Payments on Service Charges or other payments have been paid in advance, if any; and (ii) acknowledging that, to the Lessee's knowledge, there are no defaults of the Agreement on the part of the Lessor, or specifying each default if any are claimed; and (iii) setting forth all further information that the Lessor may reasonably require. The Lessee's statement may be requested only for the purpose of delivery to prospective purchaser of the Building or any person in whose favour a security or an encumbrance of any kind may be created.

**18. Access by the Lessor**

18.1 For the following reasons and in addition to the rights of access of the Lessor into the Subject of the Lease according to point 6.3 of this Agreement, the Lessor or his agents shall be entitled to access the Subject of the Lease at any time during working hours of the Lessee, provided that appropriate notice - at least 24 hours in advance - is given to the Lessee:

17.1 Nájemce je povinen kdykoliv na základě předchozí písemné výzvy Pronajímatele ve stanovené nejméně patnáctidenní (15) lhůtě vyhotovit, uznat a předat Pronajímateli ve formě, kterou Pronajímatel požaduje, prohlášení v písemné formě (i) potvrzující, že tato Smlouva nebyla změněna a je platná a účinná (nebo, pokud byla Smlouva změněna, s uvedením povahy změny a potvrzením, že tato změněná Smlouva je platná a účinná) a obsahující údaje o datech, kdy bylo zapláceno Nájemné a Zálohy na Vedlejší Náklady nebo jiné platby placené předem, pokud takové existují, a (ii) potvrzující, že dle vědomí Nájemce neexistují žádná porušení Smlouvy na straně Pronajímatele, nebo specifikující každé takové jednotlivé porušení, pokud je tvrzeno, a (iii) obsahující veškeré další informace, které Pronajímatel může rozumně požadovat. Prohlášení Nájemce může být požadováno pouze z důvodu předání potenciálnímu kupujícímu Budovy nebo osobě, v jejíž prospěch má být zřízeno zajištění či zatížení jakéhokoli druhu.

**18. Přístup Pronajímatele**

18.1 Z níže uvedených důvodů má Pronajímatel nebo jeho zástupci vedle práva přístupu Pronajímatele do Předmětu Nájmu podle bodu 6.3 této Smlouvy právo na přístup do Předmětu Nájmu kdykoliv v průběhu pracovní doby Nájemce za předpokladu, že tuto skutečnost Nájemci oznámí alespoň 24 hodin předem:

- In order to prepare and implement urgent structural alterations or repairs, which the Lessee may be required to tolerate in an emergency;
  - to carry out maintenance work on technical equipment in the Subject of the Lease;
  - to inspect the condition of the Subject of the Lease;
  - to show the Subject of the Lease or parts of the Subject of the Lease to any Interested party, e.g., prospective purchasers, mortgagees, appraisers, other potential lessees, etc.; Subject of the Lease can be shown to potential lessees only during the termination period or at the earliest 6 months before the expiry of the Term of the Lease; and
  - for any other important reason specified in the notice.
- 18.2 In cases of imminent danger, the Lessor or his agents shall be entitled to access the Subject of the Lease at any time without prior notice. The Lessee shall provide the Lessor with an emergency contact (names, addresses, telephone, fax, pager number, etc.)
- 18.3 The Lessee shall ensure that access to the Subject of the Lease is also possible during his absence.
- 19. Signs**
- 19.1 The Lessee may place signs in the Building, on the Plots or in the
- za účelem přípravy a realizace naléhavých stavebních úprav nebo oprav, jejichž strpění může být od Nájemce požadováno v naléhavém případě;
  - provádění údržby na technickém vybavení v Předmětu Nájmu;
  - kontrola stavu Předmětu Nájmu;
  - ukázka Předmětu Nájmu nebo částí Předmětu Nájmu jakémukoli zájemci, např. budoucímu kupujícímu, zástavnímu věřiteli, odhadci, jinému potenciálnímu nájemci apod.; ukázka Předmětu Nájmu potenciálním nájemcům je možná pouze během výpovědní doby či nejdříve 6 měsíců před uplynutím Doby Nájmu; a
  - pro jiné důležité důvody specifikované v oznámení.
- 18.2 V případě bezprostředního ohrožení má Pronajímatel nebo jeho zástupci právo na přístup do Předmětu Nájmu v jakoukoli dobu a bez předchozího upozornění. Nájemce poskytne Pronajímateli kontakt na osobu pro naléhavé případy (jména, adresy, telefon, fax, číslo pageru apod.)
- 18.3 Nájemce je povinen dbát, aby přístup do Předmětu Nájmu byl možný i během jeho nepřítomnosti.
- 19. Vývěsní štíty**
- 19.1 Jakékoli štíty či cedule je Nájemce oprávněn umístit v Budově či

surroundings thereof only with the Lessor's prior written consent. When the Lessor grants its consent, the Lessee shall obtain all required permits from the responsible local authorities and ensure that all regulations of the local authorities are complied with. Any and all costs accruing in this connection shall be borne by the Lessee.

19.2 The Lessee shall ensure the proper and safe fastening of the signs so that damage to persons and property is avoided. The Lessee shall be liable for all damages whatsoever caused by the signs or the erection thereof, independent of fault, and agrees to indemnify and hold harmless the Lessor from any liability, loss, expense or claim arising out of any such damage.

19.3 Upon the termination of this Agreement, the Lessee shall remove all signs placed in the Building, on the Plots or in the surroundings in accordance with this Clause of the Agreement.

## 20. Termination

20.1 *The Lessee shall surrender the Subject of the Lease no later than by the day of termination of the Lease, in case termination with immediate effect within 30 days from the termination at the latest, vacated and in the same condition as it will be upon termination of the Lease, subject to reasonable wear and tear, unless it uses its right to uninstall and remove*

na Pozemcích či v jejich okolí pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pokud Pronajímatel souhlas udělí, je Nájemce povinen získat veškerá potřebná povolení od příslušných orgánů, je-li to zapotřebí, a zajistit, aby byly splněny podmínky stanovené v rozhodnutí příslušného veřejnoprávního orgánu. Veškeré náklady vzniklé v této souvislosti nese Nájemce.

19.2 Nájemce je povinen zajistit řádné a bezpečné upevnění štítů či cedulí, aby bylo zabráněno vzniku škody osobám nebo na majetku. Nájemce odpovídá za všechny škody jakkoli způsobené štíty či cedulemi nebo jejich vztyčením bez ohledu na zavinění a souhlasí s odškodněním Pronajímatele a zbavením jej jakékoliv odpovědnosti uhrazením ztráty, nákladů či nároků vyplývajících z této škody.

19.3 Při ukončení této Smlouvy je Nájemce povinen odstranit veškeré štíty či cedule umístěné v Budově či na Pozemcích či v jejich okolí podle tohoto článku Smlouvy.

## 20. Ukončení

20.1 *Nájemce se zavazuje odevzdat Předmět Nájmu Pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu, v případě ukončení s okamžitou účinností pak nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení, vyklizený a ve stavu, v jakém se bude Předmět Nájmu nacházet ke dni ukončení nájmu, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení, ledaže využije svého*

property according to point 20.2 of this Agreement. Together with the hand-over of the Subject of the Lease the Lessee shall deliver also all keys to the Lessor. Any damage or deterioration of the Subject of the Lease shall not be deemed ordinary wear and tear if the same could have been prevented by good maintenance practices by the Lessee.

20.2 Upon vacating the Subject of the Lease, the Lessee shall remove from the Subject of the Lease all its moveable property and equipment, and all fixtures, decorations. The Lessor is entitled to uninstall and remove any property in ownership of the Lessee or tax deductible property including repairs of the Subject of the Lease. The Lessee shall repair any damage caused by aforesaid procedures. The Lessee is entitled to repurchase from the Lessor for the price of CZK 1000 all moveable property – equipment of the Subject of the Lease, which has been financed via Fit-Out Contribution.

20.3 If the Lessee fails to remove its property according to point 20.2 and fails to vacate Subject of the Lease by the day of termination of this Agreement, or, if the Agreement is terminated with immediate effect, within 30 days from the day of termination, the Lessor is entitled to store this property on the cost of the Lessee.

20.4 If the Subject of the Lease is not vacated by the Lessee pursuant to points 20.1 and 20.2 by the

práva odinstalovat a odstranit majetek dle bodu 20.2 této Smlouvy. Spolu s předáním Předmětu Nájmu je Nájemce povinen předat také všechny klíče Pronajímateli. Jakékoliv poškození nebo zničení Předmětu Nájmu se nepovažuje za běžné opotřebení, pokud mu bylo možno zabránit správným prováděním údržby ze strany Nájemce.

20.2 Při vyklizení Předmětu Nájmu je Nájemce povinen odstranit z Předmětu Nájmu veškerý svůj movitý majetek a zařízení a všechno příslušenství a dekorace. Nájemce je dále oprávněn odinstalovat a odstranit jakýkoli Nájemcem vlastněný či daňově odepisovaný majetek včetně úprav Předmětu Nájmu. Nájemce je dále povinen opravit jakékoliv škody způsobené výše uvedenými postupy. Nájemce je oprávněn za 1000 Kč odkoupit od Pronajímatele veškerý movitý majetek – vybavení Předmětu Nájmu, který byl financován prostřednictvím Fit-Out Příspěvku.

20.3 Pokud Nájemce neodstraní svůj majetek dle bodu 20.2 a nevyklidí Předmět Nájmu ke dni ukončení této Smlouvy, nebo pokud je Smlouva ukončována s okamžitou účinností, nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení, je Pronajímatel oprávněn uskladnit tento majetek na náklady Nájemce.

20.4 V případě že Předmět Nájmu není v souladu s body 20.1 a 20.2 vyklizen ke dni ukončení nájmu,

*day of termination of the lease, or in case of immediate termination of the Lease within 30 days from the day of termination of the lease, the Lessee is obliged to pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of (i) double the daily Rent (as this term is defined below) due for the month immediately preceding the month in which the termination of the Agreement occurred, and (ii) daily Advance Payments on Service Charges for each day of delay in complying with obligations. For the purposes of this provision, the daily rent is defined as 1/30 of the monthly Rent and the daily Advance Payments on Service Charges as 1/30 of the monthly Advance Payments on Service Charges.. The Lessor's claim for damages exceeding the amount of the contractual penalty according to this point of the Agreement remains unaffected.*

**21. Resolution of Disputes and Applicable Law**

21.1 Any dispute arising under this Agreement or incurred in connection with this Agreement will be decided in a binding decision of the competent court of the defendant in accordance with the relevant legal acts.

**22. Final provisions**

22.1 This Agreement and the Exhibits set forth thereto constitute the entire agreement between the parties and replaces all possible prior agreements between the Parties.

*nebo v případě okamžitého ukončení nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení nájmu, pak je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu vypočtenou ve výši (i) dvojnásobku denního Nájemného (jak je tento termín definován níže) splatného za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, ve kterém došlo k vypořádání Smlouvy ze strany Pronajímatele, a (ii) denních Záloh na Vedlejší Náklady, a to za každý i započatý den prodlení se splněním povinností. Pro účely tohoto ustanovení se denním Nájemným a denními Zálohami na Vedlejší Náklady rozumí 1/30 měsíčního Nájemného a 1/30 měsíčních Záloh na Vedlejší Náklady. Sjednáním smluvní pokuty podle tohoto bodu Smlouvy není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody v rozsahu přesahujícím výši smluvní pokuty.*

**21. Rozhodování sporů a rozhodné právo**

21.1 Všechny spory, které vyplývají z této Smlouvy nebo vzniknou v souvislosti s touto Smlouvou, budou závazně rozhodnuty příslušným soudem žalovaného dle relevantních právních předpisů.

**22. Závěrečná ustanovení**

22.1 Smlouva a Přílohy k této Smlouvě představují úplné ujednání mezi Stranami a nahrazují veškerá případná dřívější ujednání mezi Stranami.

22.2 This Agreement shall be governed and interpreted in accordance with the law of the Czech Republic. The Parties agree that the following provisions of the Civil Code shall not apply on their legal relationship under this Agreement: Sec. 2227 and 2230. The Lessee and the Lessor hereby waives its rights arising from Sec. 2000 of the Civil Code. The Parties hereby agree that the usage of the Subject of the Lease after the termination of the lease does not cause the prolongation of the lease.

22.3 The Parties hereby expressly agree that the substantial change of circumstances within the meaning of Sec. 1765 para. 1 of the Civil Code on the side of the Lessee and the Lessor consisting in the following situations does not cause the consequences prescribed in Sec. 1765 para. 1 and 1766 of the Civil Code:

- transfer of Lessee's agenda to another entity or public authority;
- enactment of other taxes and fees within the meaning of point 10.6 hereof which will lead to increase of Payments, enactment of Lessor's obligation to apply the VAT to the Rent or increase of VAT;
- extraordinary changes in exchange rate EUR/CZK or the abolition of Euro or Czech crowns currencies, extraordinary increase of inflation and/or interest rates in the European Union or in the Czech Republic;

22.2 Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právem České republiky. Strany sjednávají, že na jejich právní vztah podle této Smlouvy se nepoužijí následující ustanovení Občanského zákoníku: § 2227 a 2230. Nájemce a Pronajímatel se tímto vzdávají svých práv dle § 2000 Občanského Zákoníku. Strany tímto sjednávají, že užívání Předmětu Nájmu po ukončení nájmu dle této Smlouvy nezpůsobuje prodloužení nájmu.

22.3 Strany tímto výslovně souhlasí s tím, že podstatná změna okolností na straně Nájemce či Pronajímatele ve smyslu § 1765 odst. 1 Občanského Zákoníku spočívající v následujících situacích nevyvolá následky podle § 1765 odst. 1 a 1766 Občanského Zákoníku:

- převedení agendy Nájemce na jiný subjekt či orgán veřejné správy;
- uzákonění dalších daní a poplatků ve smyslu bodu 10.6 této Smlouvy, které povedou k navýšení Plateb, uzákonění povinnosti Pronajímatele účtovat DPH k Nájmemnému či navýšení DPH;
- mimořádné výkyvy kurzu EUR/CZK či zánik měny Euro a České koruny, mimořádný nárůst inflace a/nebo úrokových sazeb v Evropské unii nebo České republice;

- cancellation or restriction of the respective national funds, EU funds or operational programmes by means of which the Lessee secures the financing of environmental projects;
  - budgetary measures of the Czech government for the purpose of stabilising the state budget leading to decrease Lessee's Incomes.
- 22.4 The Lessee and the Lessor hereby assume the risk of change of circumstances pursuant to Sec. 1765 para. 2 Civil Code in situations stipulated in point 22.3 hereof.
- 22.5 All written notices shall be sent by the Parties hereto to the addresses stated in this Agreement, and with respect to the Lessee to its correspondence address. Any change of registered office must be notified in writing to the other Party immediately upon its realisation.
- 22.6 All rights and obligations resulting from this Agreement shall pass to the legal successors of both Parties hereto. The Lessee accepts and agrees that the Agreement shall remain valid for the full Term of Lease even if the Lessor sells the Subject of the Lease, the Building, or parts thereof to a third party.
- 22.7 This Agreement is drawn up in Czech and English versions. In case of any discrepancies between the different language versions, the Czech version of the Agreement shall prevail.
- zrušení či omezení příslušných národních fondů, fondů EU či operačních programů, prostřednictvím kterých Nájemce zajišťuje financování projektů v oblasti životního prostředí;
  - rozpočtová opatření vlády České republiky za účelem stabilizace státního rozpočtu vedoucí ke snížení příjmů Nájemce.
- 22.4 Nájemce a Pronajímatel na sebe přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského Zákoníku v případech uvedených v bodě 22.3 této Smlouvy.
- 22.5 Veškerá oznámení budou Stranami zasílána na adresu protistrany uvedenou v této Smlouvě, v případě Nájemce na jeho korespondenční adresu. Jakoukoli změnu sídla je třeba oznámit druhé Straně neprodleně poté, co k takové změně dojde.
- 22.6 Všechna práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Stran. Nájemce souhlasí, že tato Smlouva zůstane v platnosti po celou Dobu Nájmu, i když Pronajímatel prodá Předmět Nájmu, Budovu, nebo jejich částí třetí osobě.
- 22.7 Smlouva je sepsána v českém a anglickém znění. V případě rozporů mezi jednotlivými zněními má přednost české znění této Smlouvy.

- |       |  |       |   |
|-------|--|-------|---|
| 22.8  | This Agreement may be amended solely on the basis of a mutual agreement by the Parties in the form of written and numbered amendments signed by the persons authorised to act on behalf of the Parties. The same shall apply to the provisions in written form.  | 22.8  | Tato Smlouva může být měněna výlučně na základě dohody obou Stran, a to ve formě písemných a číslovaných dodatků s podpisem oprávněných osob obou Stran. Totéž platí i pro toto ustanovení o písemné formě.   |
| 22.9  | If any provision of this Agreement is invalid, ineffective, void or unenforceable, the other provisions of this Agreement shall not become invalid, ineffective, void and unenforceable if such provisions are separable from the Agreement as a whole. The Contracting Parties shall use their best efforts to replace the provision with a new one with its content and purpose as close as possible to the content and purpose of the invalid, ineffective, void and unenforceable provision. | 22.9  | Bude-li kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné, nezpůsobí to neplatnost, neúčinnost, zdánlivost ani nevymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, pokud je takové ustanovení oddělitelné od Smlouvy jako celku. Strany vyvinou maximální úsilí, aby takové ustanovení nahradily novým ustanovením, které bude svým obsahem a účelem co možná nejbližší obsahu a účelu neplatného, neúčinného, zdánlivého nebo nevymahatelného ustanovení. |
| 22.10 | <p>All Exhibits to this Agreement are an integral part thereof:</p> <p>Exhibit 1a Floor Plan of Non-Residential Premises</p> <p>Exhibit 1b Floor Plan with Indication of Underground Parking Spaces</p> <p>Exhibit 1c Floor Plan with Indication of Outside Parking Spaces</p> <p>Exhibit 1d Floor Plan with Indication of Storage</p> <p>Exhibit 2 Rules and Regulations for the Use of the Subject of the Lease</p>  | 22.10 | <p>Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:</p> <p>Příloha č. 1a Plán Nebytových prostor</p> <p>Příloha č. 1b Plán s vyznačením Podzemních Parkovacích Míst</p> <p>Příloha č. 1c Plán s vyznačením Venkovních Parkovacích Míst</p> <p>Příloha č. 1d Plán s vyznačením Skladu</p> <p>Příloha č. 2 Pravidla pro užívání Předmětu Nájmu</p>  |

**Exhibit 3 Technical Specifications**

**Exhibit 4 List of Service Charges**

**Exhibit 5 Overview of areas of the premises In the Building**

**Exhibit 6 Technologies Maintaned by the Lessee**

**Příloha č. 3 Technická Specifikace**

**Příloha č. 4 Přehled Vedlejších Nákladů**

**Příloha č. 5 Přehled výměr ploch Budovy**

**Příloha č. 6 Technologie Udržované Nájemcem**



**(B) Final Provisions of Amendment No. 2**

- (I) This Amendment No. 2 is drawn up in four originals in Czech and English versions. Each Party shall receive two copies. In case of any discrepancies between the different language versions, the Czech version of the Amendment No. 2 shall prevail.
- (II) This Amendment No. 2 becomes valid and effective on the date when it is signed by both Parties.
- (III) The Parties declare that they have read this Amendment No. 2 and its contents and agree with it, in witness whereof they append their signatures below.

**(B) Závěrečná ustanovení Dodatku č. 2**

- (I) Tento Dodatek č. 2 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, současně v českém a anglickém znění s platností originálu, přičemž každá Strana obdrží dva stejno-pisy. V případě rozporů mezi jednotlivými zněními má přednost české znění tohoto Dodatku č. 2.
- (II) Tento Dodatek č. 2 nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami.
- (III) Strany prohlašují, že si tento Dodatek č. 2 přečetly a s jeho obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

In/v \_\_\_\_\_ on/dne 5.12 2014

  
 \_\_\_\_\_  
**DB Real Estate II KC s.r.o.**

Name/jméno: \_\_\_\_\_

Function/funkce \_\_\_\_\_

  
 \_\_\_\_\_  
**DB Real Estate II KC s.r.o.**

Name/jméno: \_\_\_\_\_

Function/funkce \_\_\_\_\_