

## PŘÍLOHA C DETAILNÍ PODMÍNKY NÁJMU

### 1. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 1.1. Peněžitá plnění, k jejichž úhradě bude Nájemce povinen vůči Pronajímateli podle této Smlouvy či v souvislosti s ní, budou hrazena bezhotovostním převodem na Účet Pronajímatele, pod variabilním symbolem uvedeným na daňovém dokladu či ve výzvě Pronajímatele k plnění, a není-li takového označení, pak pod variabilním symbolem odpovídajícím identifikačnímu číslu Nájemce.
  - 1.2. Všechny částky, které mají být hrazeny Nájemcem podle této Smlouvy, či v souvislosti s ní, jsou uvedeny bez DPH, která bude, bude-li se aplikovat, zaplacená navíc k těmto částkám v příslušné výši platné v dané době. Totéž platí pro jakékoli jiné daně a poplatky uvalené v České republice nebo jinde. Bude-li jakákoliv platba Nájemcem podle této Smlouvy předmětem zadržení nebo srážky vyžadované zákonem, bude částka, která má být zaplacená Pronajímateli, zvýšena o takovou částku, aby poté, co bude provedeno takové zadržení nebo srážka, Pronajímatel obdržel takovou částku, která se rovná částce, kterou by Pronajímatel býval obdržel, kdyby zadržení nebo srážka nebyly provedeny. Pokud Nájemce provede podle Smlouvy platbu, ohledně níž bude požadováno provést jakýkoli odpočet nebo srážku, Nájemce včas a řádně zaplatí tuto srážku nebo odpočet v plné výši příslušnému daňovému orgánu nebo jiné příslušné osobě a do dvaceti (20) Pracovních dnů po provedení takové platby příslušnému orgánu či osobě Nájemce doručí Pronajímateli originál potvrzení vydané příslušným orgánem či osobou jako doklad o zaplacení všech požadovaných částek odpočtů nebo srážek vztahujících se k takové platbě.
  - 1.3. Nájemce se zavazuje realizovat veškerá peněžitá plnění Pronajímateli ve sjednané měně, z účtu Nájemce vedeného bankou umístěnou v České republice. Odpovědnost za nedoplatek a/nebo kurzový rozdíl vyplývající z peněžitého plnění Nájemce provedeného v rozporu s touto Smlouvou nese Nájemce a zavazuje se jej Pronajímateli bezodkladně nahradit.
  - 1.4. Peněžitá plnění se považují za uhrazená Pronajímateli dnem jejich připsání na Účet Pronajímatele.
  - 1.5. Nájemce je odpovědný za veškeré náklady a škodu vzniklou Pronajímateli v souvislosti se zpožděnou platbou, s výjimkou případu, kdy je zpoždění způsobeno výhradně Pronajímatelem. Pokud je Nájemce v prodlení s platbou, je Pronajímatel zcela oprávněn započítávat jednotlivé platby Nájemce na jakékoliv své pohledávky vůči Nájemci dle svého určení, to vše s tím, že se každá dílčí platba použije vždy postupně na úhradu od nejstaršího splatného dluhu po nejmladší splatný dluh vzniklý ze stejného právního titulu. Strany tímto dohodou výslovně vylučují použití § 1932 a § 1933 Občanského zákoníku.
  - 1.6. Nájemce není oprávněn (i) započíst žádnou pohledávku vůči Pronajímateli vůči pohledávce Pronajímatele vůči Nájemci, (ii) uplatnit nárok na zádržné proti takovýmto úhradám, ani (iii) provést jakékoli odpočty z těchto plateb, včetně srážky bankovních poplatků. Strany dohodou vylučují aplikaci a užití § 2253 Občanského zákoníku na vztahy mezi nimi, Nájemce proto není oprávněn uložit jakékoli plnění, které má Nájemce uhradit Pronajímateli do notářské či soudní úschovy.
  - 1.7. V případě prodlení Nájemce s peněžitým plněním podle této Smlouvy, nebo v souvislosti s ní, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky vyčíslené včetně výše DPH, za každý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn vedle toho požadovat zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, z dlužné smluvní pokuty i z dlužného úroku z prodlení v souladu s § 1806 Občanského zákoníku.
  - 1.8. Strany se dohodly, že platba smluvní pokuty podle této Smlouvy ani sjednaný nárok na smluvní pokutu nebude mít vliv na právo oprávněné Strany požadovat náhradu škody a újmy nebo se domáhat jiných práv vyplývajících z této Smlouvy, či v souvislosti s ní, nebo z právních předpisů. Strany dohodou vylučují aplikaci a použití § 2050 Občanského zákoníku na vztahy mezi nimi.
- ### 2. JISTOTA
- 2.1. Do deseti (10) Pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, nikoli však později než v Den předání se zavazuje Nájemce poskytnout Pronajímateli zajištění řádného splnění závazků Nájemce, ve výši Jistoty. Jistota bude poskytnuta Pronajímateli buď tak, že Nájemce (i) složí Jistotu v měně EUR na Účet jistoty, nebo (ii) předá Pronajímateli nepodmíněnou bankovní záruku vystavenou, jako abstraktní záruka s plněním na prvou výzvu a bez protestu, renomovanou bankou se sídlem v České republice, předem odsouhlasenou Pronajímatelem, bankovní záruka se bude řídit právním řádem České republiky, práva a povinnosti z bankovní záruky budou postupitelná bez omezení, bankovní záruka bude denominována v měně EUR nejméně na částku Jistoty, k uspokojení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci vzniklých na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní.
  - 2.2. Účelem Jistoty je zajistit řádné splnění závazků Nájemce z právních předpisů, této Smlouvy, či v souvislosti s touto Smlouvou.
  - 2.3. Pronajímatel je oprávněn vypořádat svá práva a své pohledávky vůči Nájemci, včetně sankcí a úroků, pokud se Nájemce dostane do prodlení se splněním své povinnosti.
  - 2.4. Pronajímatel bude informovat Nájemce o každém čerpání finančních prostředků z poskytnuté Jistoty. Nájemce je povinen zajištění poskytnuté Pronajímateli udržovat ve výši Jistoty. Pokud bude či se stane hodnota Nájemcem poskytnutého zajištění nižší (např. v důsledku čerpání Pronajímatelem), zavazuje se bezodkladně zajištění doplnit nejméně do výše Jistoty.

2.5. Poté, co dojde k vypořádání všech pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci po skončení Doby nájmu, pak Pronajímatel (i) vydá originál bankovní záruky Nájemci, resp. (ii) vrátí zbývající část Jistoty Nájemci, v každém případě ne dříve než šest (6) měsíců od uplynutí kalendářního roku, v němž došlo k uplynutí Doby nájmu, resp. předčasnému skončení nájmu dle této Smlouvy. Nájemce souhlasí, aby si po dobu uvedené lhůty Pronajímatel ponechal (i) originál bankovní záruky, resp. (ii) Jistotu pro konečné vyúčtování všech pohledávek mezi Stranami.

2.6. Strany se dohodly, že finanční prostředky složené na Účtu jistoty (tj. Jistota, resp. její část) nebudou úročeny, tj. výše úroků se bude rovnat nule.

2.7. Nájemce je povinen zajistit, aby bankovní záruka byla platná a účinná po celou dobu nájmu plus šest (6) měsíců od konce kalendářního roku, v němž došlo k uplynutí Doby nájmu. Nájemce je povinen průběžně předkládat Pronajímateli originály dokladů, které prodlužují platnost a účinnost bankovní záruky, resp. novou bankovní záruku. Není-li doklad o prodloužení platnosti a účinnosti bankovní záruky předložen Pronajímateli nejpozději dvacet (20) Pracovních dní před uplynutím platnosti či účinnosti v té době stávající bankovní záruky, je Pronajímatel oprávněn čerpat z bankovní záruky na Účet jistoty a držet takto načerpané finanční prostředky jako Jistotu v souladu s touto Smlouvou.

### 3. POJIŠTĚNÍ

3.1. Pronajímatel uzavřel smlouvu o pojištění Budovy proti běžným pojistným rizikům (přírodní katastrofy, nehody, poškození skla, oheň, krádež, vloupání, vandalismus). Pronajímatel bude udržovat pojištění kryjící uvedená rizika u pojišťovny dle svého vlastního výběru.

3.2. Nájemce si je vědom, že (i) předměty vnesené do Předmětu nájmu či do/na Office Park Nájemcem, jeho zaměstnanci či jinými osobami, kterým umožnil přístup, (ii) Konstruktivní změny ani Jiné změny, nebudou zahrnuty pod pojistné krytí dle pojistné smlouvy sjednané Pronajímatelem. Nájemce je proto povinen zajistit a udržovat v platnosti na své náklady, s výší pojistné částky dostatečnou pro znovupořízení, pojištění vnesených předmětů (věci i zařízení) a stavebních úprav provedených Nájemcem nebo jeho jménem v Office Park.

3.3. Nájemce je povinen udržovat v platnosti po celou dobu nájmu

(a) pojištění majetku Nájemce a majetku vneseného třetími osobami (mimo Pronajímatele) do Předmětu nájmu;

(b) pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetími osobám, za jejíž odstranění nese odpovědnost Nájemce dle této Smlouvy nebo právních předpisů;

s dostatečnou výší pojistné částky (zejm. dostatečnou pro znovupořízení majetku a náhradu újmy na zdraví). Nájemce je povinen předcházet vzniku situací či skutečností, která by mohla

omezit či vyloučit nárok na pojistné plnění ze sjednaného pojištění.

3.4. Veškerá pojištění Nájemce musí být zajištěna platnými a vymahatelnými pojistnými smlouvami, uzavřenými u renomovaných pojišťoven s dobrou pověstí, které jsou oprávněny podnikat v České republice, a kopie pojistných smluv či pojistných certifikátů budou předány Pronajímateli, bez zbytečného odkladu poté, co o ně písemně požádá.

3.5. V případě nahodilé události dotýkající se Předmětu nájmu včetně Zařízení a/nebo jiné části Office Park, mající za následek jejich poškození nebo zničení, to Nájemce telefonicky oznámí Pronajímateli bezodkladně poté, co se o příslušné nahodilé události dozví, a následně jej o tom vyrozumí ještě písemně.

### 4. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU, VYKLIZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

4.1. V Den předání Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu.

4.2. Při předání Předmětu nájmu Nájemci bude sepsán předávací protokol připravený Pronajímatelem, ve kterém si Strany potvrdí zejména řádné předání Předmětu nájmu a aktuální stav měřidel, předání klíčů (resp. dalších přístupových údajů a zařízení), jakož i manuálů potřebných pro přístup k Předmětu nájmu a pro jeho užívání.

4.3. Nájemce může odmítnout převzít Předmět nájmu a podepsat předávací protokol výhradně za podmínky, že mají Kanceláře technické nedostatky, které vylučují jejich užívání v souladu s touto Smlouvou. Ostatní nedostatky Předmětu nájmu neopravňují Nájemce k odmítnutí převzetí Předmětu nájmu a/nebo podpisu předávacího protokolu. V případě, že Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto ustanovení, poznamená to Pronajímatel v předávacím protokolu s tím, že předávací protokol v takovém případě bude považován za podepsaný oběma Stranami, jak jej navrhl Pronajímatel a Předmět nájmu bude považován za předaný Nájemci v Den předání.

4.4. Strany se dohodly, že z bezpečnostních důvodů bude mít Pronajímatel klíč(e), jakož i všechny přístupové údaje a zařízení, která jsou nezbytná pro vstup do Předmětu nájmu. Nájemce je povinen předat Pronajímateli klíč k novému zámku (resp. jiný přístupový údaj či zařízení) vyměněnému Nájemcem, vždy bezodkladně po jeho změně tak, aby měl Pronajímatel nepřerušovanou možnost vstupu do Předmětu nájmu.

4.5. Od okamžiku předání Předmětu nájmu Nájemci Pronajímatel vyvine nejvyšší rozumně požadovatelné úsilí, aby Nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům a ostatním oprávněným návštěvníkům umožnil právo přístupu do Předmětu nájmu 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Nájemce nemá právo na slevu z Nájemného (ani Poplatků za služby či jiných plateb dle této Smlouvy) ani na poskytnutí náhradních prostor v případě, že dojde k omezení tohoto přístupu z důvodů sjednaných mezi Stranami či z důvodů, jež nejsou způsobeny

- vylučně Pronajímatelem, pokud takové omezení netrvá déle než sedm (7) kalendářních dní v kalendářním měsíci.
- 4.6. Nájemce se zavazuje, že Nájemce, jeho zaměstnanci, obchodní partneři a ostatní návštěvníci Předmětu nájmu a ostatních částí Office Park, budou dodržovat právní předpisy, Domovní řád, pokyny Pronajímatele a jím určených osob, zejména jsou povinni nerušit ani jinak neomezovat ostatní nájemce a jiné uživatele Budovy a ostatních částí Office Park. Pronajímatel je oprávněn upravit Domovní řád, bude-li to považovat za nezbytné v souvislosti s řádnou správou Office Park. Upravený Domovní řád bude vyvěšen v Budově a zaslán na vyžádání Nájemci v souladu s touto Smlouvou.
- 4.7. Pokud se Strany nedomluví písemně jinak před skončením nájmu dle této Smlouvy, potom při skončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen na své náklady (i) uvést Předmět nájmu do stavu, v jakém jej převzal (s položeným standardním zátěžovým kancelářským kobercem ve všech kancelářích, kde se koberec na počátku doby nájmu nacházel a s položenou podlahovou krytinou, tam kde se na počátku Doby nájmu nacházela dle předávacího protokolu) (ii) odstranit z Předmětu nájmu movité věci, které v Předmětu nájmu vlastním nákladem umístil Nájemce, pokud se tím nezhorší podstata Předmětu nájmu, Budovy a/nebo ostatních částí Office Park ani neztíží-li se tím jejich užívání, (iii) odstranit z Předmětu nájmu všechny změny, které provedl oproti stavu při předání Předmětu nájmu Nájemci, (iv) předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli vyklizený, čistý, stěny a strop vymalované dvěma vrstvami bílé malířské barvy Primalex, ve všem ostatním (tj. s výjimkou nové výmalby stěn a stropu) může Nájemce předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli se zohledněním přiměřeného opotřebení. Při postupu podle tohoto ustanovení je Nájemce povinen počínat si tak, aby nezpůsobil škodu Pronajímateli, ani jiným nájemcům či uživatelům Budovy a ostatních částí Office Park.
- 4.8. Pronajímatel je po skončení nájmu, bez jakéhokoli dalšího oznámení Nájemci, oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, vyklidit jej a odstranit majetek Nájemce a třetích osob odlišných od Pronajímatele a věci uskladnit na náklady Nájemce, k čemuž ho Nájemce zmocňuje. K tomu uděluje Nájemce touto Smlouvou Pronajímateli svůj souhlas a současně se zavazuje zajistit pro Pronajímatele před skončením nájmu i písemný souhlas takových třetích osob a předat jej Pronajímateli.
- 4.9. Pronajímatel zajistí uložení předmětů vyklizených z Předmětu nájmu na náklady Nájemce a zašle Nájemci písemné oznámení o místě, kde se uložené předměty nachází. Nájemce uděluje Pronajímateli výslovný souhlas s tím, že (i) Pronajímatel není povinen uložit vyklizené předměty po dobu delší než jeden (1) měsíc, (ii) Pronajímatel nenese odpovědnost za poškození, zničení, ztrátu ani odcizení vyklizených předmětů, a (iii) pokud Nájemce nevyzvedne uložené předměty v uvedené lhůtě, pak má Pronajímatel právo nakládat s vyklizenými předměty podle svého uvážení, včetně jejich darování, prodeje či zničení, to vše na rizika a náklady Nájemce.
- 4.10. V případě prodlení Nájemce s předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli v souladu s touto Smlouvou zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se 1/10 součtu v poslední den trvání nájmu aktuálních částek (i) Nájemného (ii) Záloh na Poplatky za služby včetně DPH, a to za každý započatý den, v němž trvá prodlení. Pro účely tohoto ustanovení se žádná sleva na Nájemném ani Poplatcích za služby za účelem tohoto výpočtu nepoužije.
- 4.11. Při předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude sepsán předávací protokol, ve kterém si Strany potvrdí zejména průběh předání a aktuální stav Předmětu nájmu, aktuální stav měřidel, vrácení klíčů (resp. dalších přístupových údajů a zařízení), jakož i manuálů potřebných pro přístup k Předmětu nájmu a pro jeho užívání.

## 5. ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 5.1. Nájemce není oprávněn provádět Konstrukční změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Souhlas Pronajímatele musí předcházet i žádosti o stavební povolení nebo ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu nebo jinému příslušnému orgánu veřejné správy.
- 5.2. Nájemce není oprávněn provést Jinou změnu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.3. K žádosti o souhlas Pronajímatele ve smyslu čl. 5.1. a/nebo čl. 5.2. této Přílohy C je Nájemce povinen připojit popis Nájemcem navrhovaných změn, technickou dokumentaci (v úrovni dokumentace pro stavební povolení pro Konstrukční změny, resp. zjednodušenou dokumentaci pro Jiné změny) v tištěné podobě a elektronické podobě ve formátech pdf a dwg, Nájemcem navržený časový harmonogram jejich provádění a vyčíslení předpokládaných nákladů spojených s realizací změn. Pronajímatel je oprávněn, i bez uvedení důvodu, neudělit souhlas s Konstrukční změnou, resp. zakázat realizaci Jiné změny, zejména bude-li to považovat za nezbytné s ohledem na vlastnictví či správu Office Park.
- 5.4. Náklady na veškeré podklady i činnosti související se získáním povolení, souhlasu či oznámením požadovanými pro provedení Konstrukčních změn a/nebo Jiných změn se zavazuje nést Nájemce. Na žádost Pronajímatele poskytne Nájemce Pronajímateli přiměřenou zálohu na náklady Pronajímatele očekávané v souvislosti s realizací Konstrukčních změn a Jiných změn. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost pro realizaci Pronajímatelem odsouhlasených Konstrukčních změn, jakož i Jiných změn. Nájemce musí při realizaci Konstrukční změny a Jiné změny dodržovat právní předpisy, technické normy, pokyny Pronajímatele a počínat si tak, aby nedošlo k poškození Office Park ani ohrožení či újmě na životě, zdraví či majetku jeho uživatelů a návštěvníků.
- 5.5. Nájemce je povinen na své náklady provést pasportizaci příslušné části Office Park před zahájením realizace Konstrukční změny. Nájemce

je povinen na své náklady zdokumentovat veškeré Konstruktivní změny a Jiné změny (v úrovni dokumentace skutečného provedení pro Konstruktivní změny, resp. zjednodušené dokumentace skutečného provedení pro Jiné změny), předat Pronajímateli bezplatně originál či ověřenou kopii takové dokumentace v tištěné podobě, a zároveň předat takovou dokumentaci v elektronické podobě ve formátech pdf a dwg, a zajistit pro Pronajímatele časově neomezené právo užívání takové dokumentace.

- 5.6. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé Pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s přípravou či realizací Konstruktivní změny či Jiné změny. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškerou újmu, kterou Pronajímatel utrpí v souvislosti s přípravou či realizací Konstruktivní změny či Jiné změny v rozporu s touto Smlouvou (včetně náhrady sankcí, opatření k nápravě uložených Pronajímateli orgány veřejné správy či nároků třetích osob vznesených vůči Pronajímateli). Předchozí věta se nevztahuje na případy, kdy taková újma byla zaviněna Pronajímatelem. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce bezodkladně povinen odstranit Konstruktivní změnu a/nebo Jinou změnu provedenou v rozporu s touto Smlouvou; a v případě, že Nájemce nesplní povinnost odstranit Konstruktivní změnu a/nebo Jinou změnu, je Pronajímatel oprávněn odstranit takovou změnu na náklady Nájemce, k čemuž mu Nájemce uděluje souhlas.
- 5.7. V případě, že se Strany písemně domluví na realizaci Konstruktivní změny a/nebo Jiné změny Pronajímatelem pro Nájemce, pak Nájemce uhradí Pronajímateli skutečné náklady na takovou realizaci změny. Pronajímatel je oprávněn požadovat od Nájemce dostatečnou zálohu. Pronajímatel není povinen začít s realizací změny do doby, než Strany mezi sebou uzavřou písemnou smlouvu, ve které dohodnou specifikaci, časový rámec a náklady na provedení změny, a případně Nájemce složí na bankovní účet určený Pronajímatelem jim požadovanou zálohu.
- 5.8. Pronajímatel nebude provádět odpisy z majetku pořízeného podle tohoto článku Smlouvy Nájemcem nebo jiného majetku, který po obdržení souhlasu Pronajímatele pořídí Nájemce. Pronajímatel vyslovuje souhlas s tím, aby tyto odpisy uplatnil Nájemce, i když budou součástí Předmětu nájmu.
- 5.9. Nejpozději ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen odstranit na vlastní náklady veškeré Konstruktivní změny a Jiné změny a uvést příslušnou část Office Park do původního stavu dle podmínek specifikovaných v čl. 4.7. této přílohy C Smlouvy - Detailních podmínek nájmu, pokud nebude mezi Stranami písemně dohodnuto jinak před skončením nájmu.

## 6. ÚDRŽBA A OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1. Pronajímatel je povinen provádět či zajišťovat revize, údržbu a opravy Předmětu nájmu včetně Zařízení v rozsahu, jak je specifikováno v Příloze E (tj. ve sloupci „zajišťuje Pronajímatel pro

Nájemce“ je u dané položky uvedeno „ANO“) s výjimkou případů, kdy je k takové revizi, údržbě či opravě povinen Nájemce podle této Smlouvy či právních předpisů. Při provádění revizí, údržby a oprav příslušná Strana zajistí, aby negativní dopady takových činností na druhou Stranu byly co nejmenší.

- 6.2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu včetně Zařízení, i ostatní části Office Park, s řádnou péčí. Nájemce je povinen nést náklady na revize, údržbu a opravy Předmětu nájmu včetně Zařízení v rozsahu, jak je specifikováno v Příloze E (tj. ve sloupci „zajišťuje si Nájemce přímo u dodavatelů“ je u dané položky uvedeno „ANO“). V případě, že z provedené revize vyplývá potřeba provedení opravy či výměny kontrolovaného zařízení, informuje o tom Nájemce bezodkladně Pronajímatele a Pronajímatel provede nebo zajistí provedení této opravy či výměny kontrolovaného zařízení na náklady Nájemce.
- 6.3. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o každé vadě, škodě či poruše v Předmětu nájmu včetně Zařízení či v ostatních částech Office Park, jakož i o potřebě provedení opravy, výměny a/nebo revize, bezodkladně poté, co se o takové potřebě dozví, a to prostřednictvím kontaktních údajů uvedených na výše v Budově. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele ve smyslu předchozí věty i v případě, že je Nájemce povinen takovou vadu, škodu či poruchu odstranit či výměnu provést na svůj náklad. Pokud nejsou výše uvedené informace poskytnuty Pronajímateli v souladu s touto Smlouvou, Pronajímatel není odpovědný za uvedené prodloužení ani za prodloužení s případnou opravou, údržbou, výměnou a/nebo revizí.
- 6.4. Pronajímatel zajistí na náklady Nájemce opravu Předmětu nájmu či jiné části Office Park nebo opravu či výměnu Zařízení, pokud je vada či poškození způsobeno (i) Nájemcem, jeho zaměstnancem, či jinou osobou, které Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu či na jinou část Office Park, nebo (ii) nadměrným opotřebením způsobeným kteroukoli takovou osobou. Nájemce je povinen zajistit běžnou údržbu a běžné opravy Předmětu nájmu či výměnu Zařízení, a to až do výše 20.000,- Kč měsíčně, bez ohledu na to, kdo vadu či poškození způsobil (s výjimkou případů, kdy vadu či poškození způsobil Pronajímatel, nebo je oprava vady plně kryta zárukou poskytnutou Pronajímateli jeho dodavatelem). Dále je Nájemce povinen nést náklady na jakoukoli údržbu a opravy, jež vzniknou v důsledku provozu Nájemce nad rámec běžného opotřebením.
- 6.5. Nájemce je při údržbě, opravách a revizích povinen postupovat proaktivně a zohlednit existující standard Zařízení a standard Office Park.
- 6.6. Nájemce je povinen nepřetěžovat elektrickou síť. Pronajímatel je za účelem zjištění skutečného rozsahu spotřeby elektrické energie oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu a prohlížet elektrická zařízení Nájemce, popř. nahlížet do dokumentace týkající se těchto zařízení. V rámci prohlídky může Pronajímatel přizvat i nezávislou

osobu kvalifikovanou k posouzení energetické náročnosti zařízení nebo nezávislého znalce. Pokud Pronajímatel na základě prohlídky nebo jiné objektivní skutečnosti zjistí, že Nájemce provozuje elektrické zařízení, v jehož důsledku je spotřeba elektrické energie v Předmětu nájmu vyšší, než je obvyklá spotřeba, bude Pronajímatel oprávněn Nájemci měsíčně účtovat navíc k Poplatkům za služby zvláštní příplatek za elektrickou energii ve výši odpovídající měsíčním nákladům na spotřebu elektrické energie dotčeného zařízení odvozenou od normovaného výkonu zařízení a doby, po kterou je takové zařízení obvykle používáno. Výši těchto nákladů nechá Pronajímatel stanovit odhadem třetí osobou odborně způsobilou k posouzení energetické náročnosti zařízení nebo nezávislým znalcem. Zvláštní příplatek za elektrickou energii bude následně Nájemci měsíčně účtován až do doby skončení nájmu, přičemž dojde i k jeho zpětnému doúčtování, a to za každý měsíc v období od 1. ledna kalendářního roku, předcházejícího kalendářnímu roku, v němž nastalo zjištění této skutečnosti, nebo ode Dne počátku nájmu, podle toho, co nastalo později, vyjma pokud Pronajímatel a Nájemce uzavřou dodatek ke Smlouvě, prostřednictvím něhož se dohodnou jinak. Zvláštní příplatek za elektrickou energii nepodléhá vyúčtování a nebude zohledněn ve vyúčtování Poplatků za služby.

- 6.7. Nájemce zajistí, aby hmotnost vybavení, nábytku a jakýchkoli jiných předmětů vnesených (i) do Budovy a Předmětu nájmu nepřekročila limit zatížení podlahy ve výši 250 kg/m<sup>2</sup> a (ii) do ostatních částí Office Park nepřekročila limit zatížení podlahy ve výši 250 kg/m<sup>2</sup>.
- 6.8. Nájemce je povinen zajistit ochranu předmětů vnesených do Předmětu nájmu a zdraví osob tam pobývajících. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětech vnesených do Předmětu nájmu, ani jejich odcizení.

## 7. ZMĚNY, ÚDRŽBA A OPRAVY OFFICE PARK

- 7.1. Pronajímatel je oprávněn provádět změny či úpravy Předmětu nájmu, inženýrských či elektrických sítí a jiných rozvodů sloužících Předmětu nájmu s tím, že záměr provedení takové změny či úpravy Pronajímatel oznámí Nájemci. Pronajímatel je oprávněn provádět změny, úpravy, dostavbu, rozšíření ostatních částí Office Park, jakož i inženýrských sítí či elektrických sítí a jiných rozvodů nesloužících výhradně Předmětu nájmu, i bez oznámení Nájemci. Nájemce se zavazuje strpět omezení užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a ostatních částí Office Park, které s tím souvisí (včetně případného omezení přístupu světla), vzdává se nároku na slevu z Nájemného i všech jiných nároků s tím souvisejících a zavazuje se je nevytvářet právní ani jinou cestou.
- 7.2. Pronajímatel má právo v odůvodněných případech vydávat a měnit pokyny k užívání Office Park mimo rámec Domovního řádu a této Smlouvy. Pokyny budou oznámeny Nájemci.
- 7.3. Pronajímatel má právo kdykoli provádět úpravy zařízení, přemístit nebo odstranit nebo nahradit

existující zařízení a změnit jejich zamýšlené použití, v rozsahu a po dobu nezbytně nutnou.

- 7.4. V případě jakýchkoli poruch technických zařízení či výpadků služeb (např. přerušení dodávek elektrické energie), je Pronajímatel povinen zajistit zahájení opravy bez zbytečného odkladu po zjištění příslušné poruchy či výpadku. Nájemce se zavazuje umožnit provedení takových oprav a strpět omezení užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a ostatních částí Office Park, které s tím souvisí.

## 8. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 8.1. Nájemce je oprávněn vykonávat spolu s Pronajímatelem a ostatními uživateli Office Park také následující práva:

- (a) právo nevýhradně užívat Společné prostory pro průchod na Předmět nájmu a z něho tak, aby nebyl jiným osobám znemožněn nebo nepřiměřeně omezen průchod přes Pozemek či v Budově;
- (b) právo nevýhradního užívání zón určených pro společné užívání, jako jsou chodníky, silnice, lobby, chodby a další společné prostory nacházející se v Office Park v souladu s jejich obvyklým účelem, a to spolu s Pronajímatelem a ostatními oprávněnými uživateli Office Park. V případě, že tyto společné prostory či jejich vybavení jsou využívány třetími osobami v rozporu s účelem společných prostor, Pronajímatel vynaloží úsilí k odstranění rozporu bránícího nebo podstatně omezujícího Nájemce v užívání společných prostor,
- (c) právo nevýhradního užívání rozvodů (včetně jejich příslušenství a napojovacích bodů) plynu, elektřiny, vzduchotechniky a vody, kanalizace (dešťové a splaškové), rozvodů telefonického a datového spojení, měřících a jiných zařízení a rozvodů pokud slouží Předmětu nájmu.

- 8.2. Pronajímatel se zavazuje udržívat Budovu ve stavu odpovídajícím standardům Office Park a vyvinout nejvyšší rozumně požadovatelné úsilí pro zajištění nerušeného užívání Předmětu nájmu Nájemcem.

- 8.3. Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo jinou újmu Nájemce, jeho zaměstnanců a ostatních osob, jimž Nájemce umožnil vstup do Předmětu nájmu, která není způsobena Pronajímatelem, ani škodu nebo jinou újmu způsobenou Vyšší mocí. Jestliže Pronajímatel není rozumně schopen zabránit vzniku překážky způsobené Vyšší mocí, nebo její následky odstranit, je povinen vyvinout nejvyšší rozumně požadovatelné úsilí ke snížení jejich následků.

- 8.4. Nájemce je povinen dodržovat tuto Smlouvu, Domovní řád, právní předpisy (zejména pak v oblasti životního prostředí, likvidace odpadů, hygieny a požární ochrany), technické normy.

- 8.5. Nájemce tímto prohlašuje a potvrzuje, že je původcem a zároveň majitelem všech odpadů vzniklých v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu

- a případně ostatních částí Office Park, ve smyslu Zákona o odpadech. Nájemce je povinen naložit s takovými odpady v souladu s právními předpisy a technickými normami. Nájemce je povinen takové nakládání doložit písemně Pronajímateli, bez zbytečného odkladu po jeho žádosti.
- 8.6. Veškeré vybavení Předmětu nájmu, zařízení a jiné přístroje vnesené do Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnancem, nebo jinou osobou, které umožnil vstup do Předmětu nájmu, musí být v souladu s právními předpisy, technickými normami a musí být prověřeny příslušnou kontrolou či revizí (je-li vyžadována) a/nebo schválena příslušným orgánem veřejné správy nebo jinou příslušnou osobou (je-li vyžadováno). Nájemce je povinen zajistit, že provoz a údržba takového vybavení, zařízení a přístrojů v Předmětu nájmu, jakož i manipulace s nimi, je prováděno v souladu s příslušnými návody a pokyny k užívání, údržbě a manipulaci, je prováděna výhradně osobami k tomu vyškolenými, způsobilými a oprávněnými. V Předmětu nájmu nesmí být používána jakákoli topná zařízení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen zajistit, že užívání takového vybavení, zařízení a přístrojů v Předmětu nájmu, jakož i manipulace s nimi, nezpůsobuje interference, rušení či jiné imise/emise vůči Pronajímateli a/nebo ostatním uživatelům Office Park a v případě, že je způsobí, je Nájemce povinen přerušit užívání vybavení, zařízení a přístrojů do doby, než dojde k odstranění interference, rušení či jiné imise/emise.
- 8.7. Nájemce je povinen zajistit, že v době nepřítomnosti v Předmětu nájmu bude každý uzamykatelný prostor zabezpečen proti neoprávněnému vniknutí, budou zavřena okna a vypnutá zařízení a spotřebiče, jejichž provoz není nezbytný pro dosažení Účelu nájmu Nájemcem.
- 8.8. Nájemce je povinen zabezpečit motorové vozidlo nacházející se v Office Park, užitá Nájemcem, jeho zaměstnancem, nebo jinou osobou, které umožnil vstup na Předmět nájmu, proti krádeži a způsobení škody tímto vozidlem nebo na tomto vozidle či jeho vybavení. Nájemce je povinen zajistit, že v takovém motorovém vozidle nacházejícím se v Office Park nebudou ponechány cennosti ani předměty vysoké hodnoty, které tvoří součást či povinnou výbavu takového vozidla.
- 8.9. Nájemce není oprávněn umožnit třetí osobě podnájem či jinou formu užívání Předmětu nájmu, ani jeho části, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělit souhlas zejména pokud, dle názoru Pronajímatele, by (i) navrhovaný podnájemce povahou svého podnikání či činnosti mohl ohrozit či poškodit pověst, úroveň či standard Budovy a/nebo Office Park, (ii) finanční situace a/nebo stabilita navrhovaného podnájemce a/nebo jeho pověst mohla ohrozit práva Pronajímatele dle této Smlouvy, nebo (iii) navrhovaný podnájem byl v rozporu s konkurenční či jinou omezující doložkou sjednanou se stávajícím či budoucím nájemcem Office Park.
- 8.10. Nájemce není oprávněn postoupit ani jinak převést práva ani závazky vyplývající z této Smlouvy, ani celou Smlouvu na třetí osobu, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 8.11. Pronajímatel je oprávněn převést veškerá práva a závazky vyplývající z této Smlouvy, nebo celou Smlouvu (i) na kteroukoli společnost či jinou právnickou osobu patřící stejně jako Pronajímatel do skupiny společností vytvořené v souladu ustanoveními § 73 až § 77 a § 79 ZOK, či (ii) financující banku Pronajímatele. O takovémto převedení práv a závazků Pronajímatele je Pronajímatel povinen Nájemce informovat.
- 8.12. Pronajímatel a jeho zástupci mají v doprovodu zástupce Nájemce právo vstupovat do Předmětu nájmu za účelem potřebné kontroly, a to po předchozím písemném oznámení termínu kontroly v Pracovní dny učiněném alespoň čtyřicet osm (48) hodin předem. V naléhavých případech, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, ohrožení života, zdraví či majetku osob, či jiná podobná skutečnost, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu kdykoli (tj. i mimo Pracovní dny) a bez předchozího oznámení Nájemci. Při takovémto vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen počínat si tak, aby pokud možno předešel škodě na majetku Nájemce a je povinen zajistit, aby byla učiněna rozumně odůvodněná opatření směřující k zabránění vzniku škody. O uskutečnění naléhavého vstupu do Předmětu nájmu Pronajímatel neprodleně uvědomí Nájemce, a to bez zbytečného odkladu po takovém vstupu.
- 8.13. V naléhavém případě, mohou být třetí osoby, zejména policie anebo požární sbor, nuceny vstoupit do Předmětu nájmu a pro takový případ s tím Nájemce souhlasí.
- 8.14. Během doby šesti (6) měsíců před skončením Doby nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen umožnit, vždy na základě předchozího oznámení Pronajímatele doručeného Nájemci alespoň čtyřicet osm (48) hodin předem, za účasti Nájemce, Pronajímatele a/nebo jeho zástupce vstup do Předmětu nájmu osobám, jež projevíly zájem o pronájem Předmětu nájmu, či jeho části po skončení Doby nájmu.
- 8.15. Nájemce se vzdává svého práva na náhradu za výhodu, kterou po ukončení nájmu podle této Smlouvy případně získá Pronajímatel nebo nový nájemce Předmětu nájmu, nebo jiné části Office Park, převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem. Nájemce se zavazuje neuplatnit právo na náhradu za takovou výhodu vůči Pronajímateli, ani novému nájemci Předmětu nájmu nebo jiné části Office Park, ani jej nevymáhat právní ani jinou cestou. Ustanovení § 2315 Občanského zákoníku se na smluvní vztah založený touto Smlouvou nepoužije.
- 8.16. Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o každé změně jeho finanční situace, která by mohla zhoršit nebo jinak ovlivnit schopnost Nájemce plnit jeho povinnosti podle této Smlouvy či v souvislosti s ní.
- 8.17. Nájemce není oprávněn vnášet do Office Park předměty ani látky nebezpečné pro život či zdraví

člověka, nebo životní prostředí. Nájemce není oprávněn umísťovat, odkládat ani skladovat jakékoli předměty mimo Předmět nájmu v Office Park.

- 8.18. Pronajímatel nenes odpovědnost za věci či cennosti vnesené Nájemcem do Office Park.
- 8.19. Strany se dohodly, že maximální výše odpovědnosti Pronajímatele za škodu, vzniklou Nájemci z této Smlouvy či v souvislosti s ní, kterou Strany ke dni podpisu této Smlouvy předpokládají, činí 1.000.000,- Kč.
- 8.20. Pokud Nájemce poruší svou povinnost stanovenou v čl. 5 (ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU), 6 (ÚDRŽBA A OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU) či 7 (ZMĚNY OPRAVY A ÚDRŽBA OFFICE PARK) této Přílohy C a nedojde k nápravě ani do deseti (10) Pracovních dnů po písemné výzvě zaslání Pronajímatelem Nájemci, může Pronajímatel zjednat nápravu na náklady Nájemce. Pronajímatel je za účelem zjednání nápravy oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a souvisejících prostor bez omezení a pro takový případ s tím Nájemce souhlasí.
- 8.21. Každá ze Stran se zavazuje informovat druhou Stranu o změně identifikačních údajů dané Strany a všech ostatních skutečností nezbytných pro uplatňování práv a/nebo plnění povinností podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

## 9. SKONČENÍ NÁJMU

- 9.1. Strany se dohodly, že každá z nich může vypovědět nájem podle této Smlouvy pouze z důvodů výslovně stanovených v této Smlouvě, a že v nejširším právním předpisu dovoleném rozsahu vylučují aplikaci ustanovení právních předpisů umožňujících skončení nájmu výpovědí, odstoupením či jinak, z důvodů neuvedených v této Smlouvě.
- 9.2. Toto ustanovení bylo dohodou stran záměrně vynecháno.
- 9.3. Před uplynutím sjednané Doby nájmu může Pronajímatel nájem vypovědět v případě, že nastane některý z následujících případů:
- (a) Nájemce je v prodlení s plněním peněžitého závazku Pronajímateli delším než třicet (30) dnů;
  - (b) Nájemce podstatně porušil svůj závazek z této Smlouvy a své porušení nenapravit ani v dodatečně lhůtě k nápravě v délce deseti (10) Pracovních dnů od upozornění ze strany Pronajímatele na podstatné porušení závazku Nájemce;
  - (c) Nájemce opakovaně porušil svůj závazek z této Smlouvy a své porušení nenapravit ani v dodatečně lhůtě k nápravě v délce deseti (10) Pracovních dnů od upozornění ze strany Pronajímatele na opakované porušení závazku Nájemce;
  - (d) Nájemce užil Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu;
  - (e) Nájemce nepodepsal předávací protokol o předání Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou;

- (f) Předmět nájmu byl užit podnájemcem Nájemce, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo jinak v rozporu s touto Smlouvou;
- (g) Nájemce provedl změnu Předmětu nájmu a/nebo Office Park v rozporu s touto Smlouvou, a neodstranil takovou změnu do deseti (10) Pracovních dnů od upozornění ze strany Pronajímatele;
- (h) Nájemce nebo osoba, které umožnil vstup do Office Park, hrubě či opakovaně narušili pořádek v Office Park a Nájemce nezjednal nápravu ani do deseti (10) Pracovních dnů od upozornění ze strany Pronajímatele;
- (i) Nájemce porušil některou ze svých povinností souvisejících s Jistotou podle této Smlouvy;
- (j) Nájemce porušil některou ze svých povinností souvisejících s pojištěním podle této Smlouvy;
- (k) bylo rozhodnuto o změně či odstranění Budovy, nebo jiné části Office Park, která se týká Předmětu nájmu a brání či podstatně omezuje jeho užívání;
- (l) Nájemce přestal být registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty;
- (m) příslušný soud rozhodl o úpadku Nájemce, nebo byl učiněn úkon zahajující likvidaci Nájemce;
- (n) bylo rozhodnuto (pravomocně, pokud o tom rozhoduje soud) o zrušení Nájemce bez právního nástupce; nebo
- (o) Předmět nájmu se stal zcela či částečně nezpůsobilým ke smlouvenému užívání, a to zaviněním Nájemce, jeho zaměstnance, nebo osoby, které Nájemce umožnil vstup do Předmětu nájmu nebo jiné části Office Park.

9.4. Před uplynutím sjednané Doby nájmu může Nájemce nájem vypovědět pouze v případě, že nastane některý z následujících případů:

- (a) Pronajímatel podstatně poruší své závazky vyplývající z této Smlouvy a své porušení nenapravit ani v přiměřené lhůtě k nápravě, která nesmí být kratší třiceti (30) Pracovních dnů od písemného upozornění ze strany Nájemce na podstatné porušení závazků Pronajímatele;
- (b) Předmět nájmu se zaviněním Pronajímatele stal zcela či částečně nezpůsobilým ke smlouvenému užívání a nedojde k nápravě ani v přiměřené dodatečně lhůtě, která nesmí být kratší třiceti (30) Pracovních dnů od písemného upozornění ze strany Nájemce na nezpůsobilost Předmětu nájmu.

9.5. Výpovědní lhůta činí:

- (a) deset (10) Pracovních dní v případě výpovědního důvodu dle čl. 9.3(a), 9.3(d),

9.3(e), 9.3(i), 9.3(j), 9.3(l), 9.3(m), 9.3(n),  
9.3(o) této Přílohy C Smlouvy;

(b) jeden (1) měsíc v případě výpovědního  
důvodu dle čl.9.3(b), 9.3(c), 9.3(f), 9.3(g),  
9.3(h), 9.3(k) této Přílohy C Smlouvy;

(c) dva (2) měsíce v případě výpovědního  
důvodu dle čl.9.4(a) či 9.4(b) této Přílohy  
C Smlouvy;

od doručení písemného oznámení o výpovědi  
druhé Straně.

9.6. Strany se dohodly, že skončením nájmu Kanceláří  
v celém rozsahu a bez současné náhrady nájmem  
jiných kancelářských prostor v Office Park,  
automaticky skončí i nájem všech ostatních částí  
Předmětu nájmu.

9.7. V případě změny vlastnictví nemovitosti na či v níž  
se nachází Předmět nájmu, resp. jeho část, nemá  
žádná ze Stran právo skončit nájem dle této  
Smlouvy. Pronajímatel potenciálního nového  
vlastníka informuje o existenci této Smlouvy a  
jejich ujednáních ještě před převodem  
vlastnického práva k takové nemovitosti.

9.8. Pro vyloučení pochybností Strany výslovně  
sjednávají, že Nájemce není oprávněn skončit  
nájem dle této Smlouvy z důvodu, že pozbyl  
oprávnění či způsobilost k provozování činnosti  
uvedené v rámci Účelu nájmu. Pozbytí oprávnění  
k podnikání či výkonu jiné činnosti, neudělení či  
odvolání souhlasu Nájemci, zákaz činnosti, jiné  
rozhodnutí orgánu veřejné správy ani změna  
právních předpisů, v důsledku které Nájemce  
nebude oprávněn v Předmětu nájmu vyvíjet  
činnost, pro kterou si Předmět nájmu pronajal, se  
pro účely této Smlouvy považuje za změnu  
okolností, jejíž následky nese Nájemce.

9.9. Strany se dohodly, že výkon práva podle § 2314  
Občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a  
povinnosti Stran na skončení nájmu dle této  
Smlouvy, vyklizení Předmětu nájmu a jeho  
předání Pronajímateli a související práva a  
povinnosti Stran. Strany se dohodly, že námitky  
vznesené Nájemcem podle § 2314 Občanského  
zákoníku neposkytují Nájemci právo pokračovat v  
užívání Předmětu nájmu, ani jeho části, po  
uplynutí výpovědní lhůty.

9.10. Strany se dohodly, že pokud dojde k ukončení této  
Smlouvy (nájmu) některým z případů uvedených v  
čl. 9.3 Přílohy C této Smlouvy je Nájemce povinen  
zaplatit Pronajímateli za takový předčasný zánik  
Smlouvy kompenzaci, bude-li Pronajímatelem  
požadována, až do výše nájemného za období  
počínající dnem, ke kterému nájem na základě  
této Smlouvy zaniká a končí posledním dnem  
sjednané Doby nájmu (v případě Prodloužení  
Doby nájmu končí posledním dnem Prodloužené  
Doby nájmu dle této smlouvy).

## 10. DŮVĚRNOST INFORMACÍ

10.1. Každá ze Stran se zavazuje, že do skončení Doby  
nájmu:

(a) nepoužije ani nezpřístupní třetí osobě  
Důvěrné informace;

(b) bude bránit úniku Důvěrných informací  
v rozporu s touto Smlouvou;

(c) zajistí, aby každá osoba, která bude  
s Důvěrnými informacemi seznámena  
v souladu s touto Smlouvou, byla  
zavázána chránit Důvěrné informace a  
dodržovat povinnosti vyplývající z této  
Smlouvy či z právního předpisu.

10.2. Ustanovení 10.1. se nevztahuje na zpřístupnění  
Důvěrných informací:

(a) které jsou všeobecně známy veřejnosti  
nikoli v důsledku porušení jakékoli  
povinnosti důvěrnosti;

(b) členu orgánu či zaměstnanci kterékoli ze  
Stran, který je musí mít z titulu její funkce,  
postavení nebo pracovního zaměření;

(c) pokud je jejich zpřístupnění vyžadováno  
právním předpisem, pravomocným  
soudním, rozhodčím či správním  
rozhodnutím, nebo orgánem veřejné  
správy při jeho činnosti a v souladu s jeho  
pravomocemi;

(d) osobě poskytující financování  
Pronajímateli, poradcům Pronajímatele,  
Správci Office Park, společnosti  
INVESTIKA, investiční společnost, a.s. a  
depozitáři fondu INVESTIKA realitní fond,  
otevřený podílový fond;

(e) poradci pro účely poskytování poradenství  
kterékoli ze Stran a dalšího uživatele; nebo

(f) s předchozím písemným souhlasem druhé  
Strany.

## 11. ROZHODNÉ PRÁVO

11.1. Tato Smlouva, jakož i veškeré mimosmluvní  
vztahy mezi Stranami s ní související, se řídí  
právním řádem České republiky.

## 12. ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

12.1. Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v  
souvlasti s ní budou rozhodovány s obecnými  
soudy České republiky. Strany se dohodly, že  
místně příslušným soudem prvního stupně  
k rozhodování sporů mezi nimi je Obvodní soud  
pro Prahu 5.

## 13. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

13.1. Pro vyloučení pochybností Strany sjednaly, že  
ustanovení § 2210 odst. 3, 2212 Občanského  
zákoníku se přiměřeně použije i na smluvní vztah  
založený touto Smlouvou s tím, že povinnosti  
pronajímatele dle uvedených ustanovení nese  
Nájemce. Strany sjednávají, že se na jejich vztah  
založený touto Smlouvou nebudou aplikovat  
ustanovení § 1764 věta druhá, § 1765, § 2225, §  
2294, § 2332 až § 2357 Občanského zákoníku, a  
to v nejširším právními předpisy dovoleném  
rozsahu takového vyloučení.



- 13.2. Každá Strana si hradí své vlastní náklady a výdaje související s jednáním o této Smlouvě (včetně jejich případných změn), a dále související s jejím vyhotovením a uzavřením.
- 13.3. Uplatněním nároku na úhradu smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu újmy vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
- 13.4. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností.
- 13.5. Čas plnění dle této Smlouvy se ve smyslu Občanského zákoníku sjednává ve prospěch Pronajímatele.
- 13.6. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 13.7. Tato Smlouva může být měněna pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma Stranami. Odpověď Strany s dodatkem nebo odchylkou není přijetím návrhu, ani když podstatně nemění podmínky dodatku. Ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku se na smluvní vztah založený touto Smlouvou nepoužije.
- 13.8. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv čísla účtu uvedená v této Smlouvě mohou být měněna pouze v souladu s čl. 13.7. Přílohy C Smlouvy.
- 13.9. Tato Smlouva a dokumenty, na které se v ní odkazuje, obsahují celou dohodu Stran týkající se právního vztahu předvídaného touto Smlouvou a nahrazují všechny předchozí, zejména ústní, dohody Stran týkající se tohoto právního vztahu.
- 13.10. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným či nevykonatelným, platnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy tím nebude dotčena. Strany se zavazují, že každé takové neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým ujednáním, které bude tomuto ustanovení svým významem co nejbližší, a to bez zbytečného odkladu poté, co kterákoli ze Stran kdykoli v průběhu Doby nájmu písemně vyzve druhou Stranu k takovému postupu.
- 13.11. Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž jedno (1) obdrží Pronajímatel a dvě (2) obdrží Nájemce.

-----

[ZBYLÁ ČÁST TÉTO STRANY BYLA ZÁMĚRNĚ  
PONECHÁNA PRÁZDNÁ]