

SMLOUVA O NÁJMU
162877/2021-SŽ-GŘ-EN
LEASE AGREEMENT
162877/2021-SŽ-GŘ-EN

Tato smlouva o nájmu (dále jen „**Nájemní smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

This lease agreement (the “**Agreement**“) has been concluded on the date set forth below by and between:

1. Inafy Estates s.r.o.

se sídlem V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 252819

IČO 04797531

zastoupená Corporate Consulting a.s., jednatel, zastoupen při výkonu funkce Ing. Monikou Marečkovou, a Helen Mary Theresa Garbutt, jednatel

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. Správa železnic, státní organizace

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dláždéná 1003/7, PSČ 110 00

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48384

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zastoupená Bc. Jiřím Svobodou, MBA generálním ředitelem

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „**Smluvní strany**“ či jednotlivě také „**Smluvní strana**“)

1. Inafy Estates s.r.o.

with its registered office at V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Prague 1

registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Ref. No. C 252819

Id. No.: 04797531

represented by Corporate Consulting a.s., executive director, represented by Monika Marečková, and Helen Mary Theresa Garbutt, executive director

(hereinafter referred to as the “**Landlord**“)

and

2. Správa železnic, státní organizace

with its registered office at Prague 1 - Nové Město, Dláždéná 1003/7, Postal Code 110 00

registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague under file No. A 48384

Id. No.: 709 94 234

Tax. Id. No.: CZ70994234

represented by Bc. Jiří Svoboda, MBA General Manager

(hereinafter referred to as the “**Tenant**“)

(“**Landlord**“ and “**Tenant**“ also jointly the “**Parties**“ or separately the “**Party**“)

ČI.1 DEFINICE

1.1. Jestliže není uvedeno jinak, všechny pojmy této Smlouvy začínající velkým písmenem, mají následující význam:

„**Add-on faktor**“ znamená podíl Nájemce na Společných prostorách ve výši 5% Čisté podlahové plochy;

„**Bankovní záruka**“ znamená nepodmíněnou, neodvolatelnou, převoditelnou, na první výzvu splatnou bankovní záruku vystavenou renomovanou bankou se sídlem anebo organizační složkou v České republice ve znění odpovídajícím vzoru, který tvoří Přílohu č. 4 této Nájemní smlouvy nebo ve znění odsouhlaseném Pronajímatelem;

„**Budova**“ znamená budovu s číslem popisným 1028, která je součástí Pozemku;

„**Cenový odhad nákladů**“ znamená položková predikce nákladů ke dni uzavření této Nájemní smlouvy ohledně provedení Fit-out prací uvedený v Příloze č. 7B této Nájemní smlouvy;

„**Čistá podlahová výměra Prostor**“ znamená podlahovou výměru Prostor o velikosti 1.895 m², přičemž na čistou podlahovou výměru Prostor se, pro účely výpočtu Nájemného a dalších plateb dle této Smlouvy, aplikuje Add-on faktor;

„**Den předání**“ znamená den, ve kterém dojde k předání Prostor Pronajímatelem Nájemci;

„**Den splatnosti**“ má význam uvedený v článku 6.2.1 této Nájemní smlouvy;

„**Den zahájení**“ znamená den, od kterého počíná běžet nájem dle této Nájemní smlouvy, tedy 01.03.2022;

„**Doba nájmu**“ znamená dobu určitou v délce 60 měsíců začínající Dnem zahájení a končící uplynutím 60 měsíců ode Dne zahájení;

„**Fit-out práce**“ znamená práce a detailní projekt prací specifikované v Příloze č. 7A (Space Plan), Příloze č. 7B (Technické specifikace a Cenový odhad nákladů) a Příloze č. 7C (Harmonogram) této Nájemní smlouvy, které provede Pronajímatel v Prostorách v souladu

Art. 1 DEFINITIONS

1.1. If not stipulated otherwise, all terms in this Agreement beginning with a capital letter have the following meaning:

„**Add-on Factor**“ means the Tenant's share in the Common Premises in the amount of 5 % of the Net Area of the Premises;

„**Bank Guarantee**“ means the unconditional, irrevocable, assignable, first demand bank guarantee issued by a reputable bank with a seat or branch office located in the Czech Republic to the benefit of the Landlord in a wording corresponding to the form which attached as Annex 4 hereto or in a wording approved by the Landlord;

„**Building**“ means the building with conscription no. 1028 forming part of the Plot;

„**Costs Estimate**“ means the itemized cost prediction regarding estimated costs for the completion of the Fit-out Works as of the date of execution of this Lease Agreement specified in Annex 7B hereto;

„**Net Area of the Premises**“ means the area of the Premises amounting to 1,895 sq.m. while, for the purposes of the calculation of the Rent and other payments under this Agreement, the Add-on Factor shall apply to the Net Area of the Premises;

„**Handover Date**“ means the day on which the Landlord hands over to the Tenant the Premises;

„**Payment Date**“ has the meaning ascribed to it in Article 6.2.1 hereof;

„**Lease Commencement Date**“ means date of commencement of the lease under this Agreement, i.e. 1 March 2022;

„**Term of the Lease**“ means a definite period of time of 60 months, commencing on the Lease Commencement Date and ending on the last day of the 60 months period from the Lease Commencement Date;

„**Fit-out Works**“ means detailed planning and works specified in Annex 7A (Space Plan), Annex 7B (Technical Specifications and Costs Estimate) and Annex 7C (Time Schedule) of this Agreement, which the Landlord shall carry out in the Premises in accordance with Art. 5 hereof;

s Čl.5 této Nájemní smlouvy;

„**GDPR**“ má význam uvedený v článku 16.7.1 této Nájemní smlouvy;

„**GDPR prohlášení**“ má význam uvedený v článku 16.7.2 této Nájemní smlouvy;

„**GDPR zákon**“ má význam uvedený v článku 16.7.1 této Nájemní smlouvy;

„**Harmonogram**“ znamená harmonogram Fit-out prací uvedený v Příloze č. 7C této Nájemní smlouvy;

„**Index**“ znamená harmonizovaný index spotřebitelských cen pro Eurozónu (HICP 2015=100, všechny položky, Euro Area changing composition) za dvanáct (12) měsíců předcházejícího kalendářního roku, zveřejňovaného Eurostatem, přičemž budou porovnávány údaje z prosince, tedy např. údaje pro prosinec 2021 a prosinec 2022 budou porovnány pro účely indexace od 01.01.2023;

„**Jistota**“ má význam uvedený v článku 7.1 této Nájemní smlouvy;

„**Kauce**“ znamená peněžitou kaucí, kterou je Nájemce povinen složit na účet stanovený Pronajímatelem za účelem zajištění splnění závazků Nájemce z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní;

„**Kompence**“ znamená kompenzaci ve výši **1.000 Kč** plus příslušná DPH, kterou, v případě ukončení této Nájemní smlouvy, zaplatí Pronajímatel Nájemci za Vylepšení Nájemce nebo jakoukoli jeho část ponechanou v Prostorách;

„**Kontaktní osoby**“ má význam uvedený v článku 16.7.1 této Nájemní smlouvy;

„**Logo**“ znamená logo nebo loga Nájemce, jejichž parametry a umístění jsou upřesněny v Příloze č. 9 této Nájemní smlouvy;

„**Nájemné za Prostory**“ znamená nájemné za nájem Prostor, který se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli ode Dne zahájení, tj. 16,50 EUR a příslušná DPH měsíčně za 1 m² Podlahové výměry Prostor, tj. celkem 32.830,88 EUR a příslušná DPH měsíčně;

„**Nehoda**“ znamená poškození nebo zničení Budovy nebo její části v důsledku

„**GDPR**“ has the meaning given to it in Article 16.7.1 hereof;

„**GDPR Policy**“ has the meaning given to it in Article 16.7.2 hereof;

„**GDPR Act**“ has the meaning given to it in Article 16.7.1 hereof;

„**Time Schedule**“ means the time schedule of the Fit-out Works as specified in Annex 7C hereto;

„**Index**“ means the harmonized total index of consumer prices used for the measurement of inflation in the Eurozone (HICP 2015=100, all items index, Euro Area, changing composition) for twelve (12) months of the previous calendar year as published by Eurostat whereas the figures for December will be compared, i.e. by way of example, the figures for December 2021 and December 2022 will be compared for the purpose of indexation as of 1 January 2023;

„**Security**“ has the meaning ascribed to it in Clause 7.1 hereof;

„**Deposit**“ means a cash deposit the Tenant is obliged to provide on the bank account determined by the Landlord to secure fulfilment of the Tenant's obligations under or in connection with this Agreement;

„**Compensation**“ means the compensation in the amount of **CZK 1,000** increased of applicable VAT payable by the Landlord to the Tenant for the Tenant's Improvements or any part left in Premises in connection with the termination of this Agreement;

„**Contact Persons**“ has the meaning given to it in Article 16.7.1 hereof;

„**Logo**“ means the logo or logos of the Tenant, the parameters and location of which are specified in Annex 9 hereto;

„**Rent for the Premises**“ means the rent for the Premises which the Tenant shall pay to the Landlord from the Lease Commencement Date, i.e. EUR 16.50 and VAT thereon per month per 1 sq.m. of the Area of the Premises, i.e. in the aggregate EUR 32,830.88 and VAT thereon per month;

„**Incident**“ means the damage or destruction of the Building or relevant part

Vyšší moci;

„**Nemovitosti**“ znamená Pozemek a Budovu jako jeho součást, umístěné na adrese V Celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, ve vlastnictví Pronajímatele;

„**Neodstraněný majetek**“ má význam uvedený v článku 15.5 této Nájemní smlouvy.

„**OZ**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

„**Podlahová výměra Prostor**“ znamená Čistou podlahovou výměru Prostor zvýšenou, pro účely výpočtu Nájemného a dalších plateb dle této Nájemní smlouvy, o Add-on faktor, tj. výměru o velikosti 1.989,75 m²;

„**Poměrný podíl Nájemce**“ znamená procentní podíl Nájemce počítaný jako poměr Čisté podlahové výměry Prostor a celkové pronajímatelné plochy všech obchodních a kancelářských prostor v Budově

„**Pozemek**“ znamená pozemek 501/1, jehož součástí je Budova, a pozemek 2556/9, vše v katastrálním území Nové Město, Praha, a zapsané na listu vlastnictví č. 1519;

„**Prostory**“ znamená kancelářské prostory nacházející se ve 2. patře (3. nadzemním podlaží) Budovy s Čistou podlahovou výměrou Prostor, jak jsou specifikovány v Příloze č. 1A této Nájemní smlouvy;

„**Provozní náklady**“ znamená Provozní náklady I a Provozní náklady II;

„**Provozní náklady I**“ znamená náklady za Služby, které jsou účtované na základě skutečné spotřeby (u Služeb, které lze měřit samostatnými měřidly či jinak přiřadit Prostor či Nájemci, tzn. ke dni uzavření této Nájemní smlouvy: (i) elektřinu, (ii) telefonní a datové služby;

„**Provozní náklady II**“ představující náklady za služby, které představují podíl Nájemce na celkových nákladech, výlohách a výdajích Pronajímatele v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Nemovitostí včetně daní, poplatků a srážek vztahujících se k Nemovitostem, účtované na základě Poměrného podílu Nájemce;

thereof caused by Force Majeure;

„**Property**“ means the Plot and the Building forming its part located at V Celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Prague 1, owned by the Landlord;

„**Unremoved Assets**“ has the meaning ascribed to it in Article 15.5 hereof.

„**Civil Code**“ means the Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, as amended;

„**Area of the Premises**“ means the Net Area of Premises increased, for the purposes of the calculation of the Rent and other payments under this Agreement, by the Add-on Factor, i.e. 1,989.75 s.qm.;

„**Tenant's Pro-rata Share**“ means the percentage calculated as the Net Area of the Premises to the total rentable floor area of the retail and office premises in the Building,

„**Plot**“ means the plot of land no. 501/1, which includes the Building, and plot of land no. 2556/9, all in the cadastral area of Nové Město, Prague, registered on the ownership deed No. 1519;

„**Premises**“ means the office premises located on 2nd floor (3rd above-ground floor) of the Building with the area corresponding to the Net Area of the Premises specified in Annex 1A to this Agreement;

„**Operating Costs**“ means the Operating Costs I and the Operating Costs II;

„**Operating Costs I**“ means costs for the Services charged on the basis of actual consumption that can be measured by separate meters or otherwise attributed to the Premises or the Tenant, i.e. as at the conclusion hereof: (i) electricity, (ii) telephones, and data transmission services;

„**Operating Costs II**“ means the costs for the Services which shall equal to the Tenant's share in the overall costs, expenses and outgoings of the Landlord incurred in relation to the operation, use, management and maintenance of the Property, including taxes, fees and withholdings related to the Property, charged on the basis of the Tenant's Pro-rata Share;

„**Provozní řád**“ znamená pravidla pro užívání Prostor, Společných prostor a Nemovitostí, jehož aktuální znění tvoří Přílohu č. 5 této Nájemní smlouvy;

„**Převod**“ má význam uvedený v článku 9.2 této Nájemní smlouvy;

„**Příspěvek**“ znamená částku, do jejíž výše Pronajímatel hradí náklady na Fit-out práce, který je specifikovaný v článku 5.9 této Nájemní smlouvy;

„**Služby**“ znamená služby poskytované Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s Prostorami, které jsou uvedeny v Příloze č. 6 této Nájemní smlouvy;

„**Space Plan**“ znamená plán dispozičního řešení Prostor s naznačeným umístěním přiček a nábytku uvedený v Příloze č. 7A této Nájemní smlouvy;

„**Společné prostory**“ znamená prostory v Budově, které jsou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy;

„**Technická specifikace**“ znamená technické specifikace Fit-out prací uvedené v Příloze č. 7B této Nájemní smlouvy;

„**Účel nájmu**“ znamená způsob užívání Prostor, ke kterému je Nájemce oprávněn v souladu s předmětem podnikání Nájemce uvedeným ve výpisech z obchodního rejstříku a z živnostenského rejstříku Nájemce, které jsou připojeny jako Příloha č. 2 k této Nájemní smlouvě, a který je blíže specifikován v článku 3.1 této Nájemní smlouvy;

„**Vylepšení Nájemce**“ má význam uvedený v článku 15.2 této Nájemní smlouvy;

„**Vyšší moc**“ znamená nepředvídatelnou mimořádnou událost nezaviněnou ani jednou ze Smluvních stran či osobami, za které nesou Smluvní strany odpovědnost, zejména pak požár, přírodní živly, nehoda, neodvratitelné jednání třetí osoby nebo jiná obdobná událost.

„**Operational Rules**“ means the rules of use of the Premises, the Common Premises and the Property, attached as Annex 5 hereto, as amended;

„**Transfer**“ has the meaning ascribed to it in Article 9.2 hereof;

„**Contribution**“ means the amount up to which the Landlord bears for the costs of the Fit-out Works specified in Article 5.9 of this Agreement;

„**Services**“ means the services provided by Landlord to the Tenant in connection with the Premises listed in Annex 6 hereto;

„**Space Plan**“ means a layout of the Premises (including furniture and partitioning) with indicated location of furniture as specified in Annex 7A hereto;

„**Common Premises**“ means the premises in the Building designated by the Landlord to be non-exclusively used together by the Tenant, the Landlord, other tenants and users of the Building;

„**Technical Specification**“ means the technical specification of the Fit-out Works as specified in Annex 7B hereto;

„**Purpose of the Lease**“ means the manner of use of the Premises to which is the Tenant entitled in line with the Tenant's scope of business as specified in Tenant's excerpt from the commercial and trade licence register attached as Annex 2 hereto and which is in more details specified in Article 3.1 hereof;

„**Tenant's Improvements**“ has the meaning ascribed to it in Article 15.2 hereof;

„**Force Majeure**“ means an unpredictable exceptional event caused by neither the Parties nor persons falling under the responsibility of the Parties, in particular fire, natural elements, unavoidable acts of third parties, incident or other similar events.

ČI.2 PROSTORY

- 2.1. Prostory a Společné prostory.
- 2.1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitosti.
- 2.1.2. Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat

Art. 2 PREMISES

- 2.1. Premises and Common Premises.
- 2.1.1. The Landlord represents that it is the owner of the Property.
- 2.1.2. Under the terms and conditions herein, the

Nájemci Prostory k dočasnému užívání na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou a Nájemce je povinen platit za to Pronajímateli Nájemné za Prostory. Grafické vyznačení Prostor je vymezeno v Příloze č. 1A k této Nájemní smlouvě a stav Prostor bude blíže popsán v Předávacím protokolu, který bude přiložen k této Nájemní smlouvě, jak je dále stanoveno v článku 5.7.

Landlord hereby undertakes to let to the Tenant for the definite period of time the Premises, for which the Tenant is obliged to pay to the Landlord the Rent for the Premises. A graphical designation of the location of the Premises is specified in Annex 1A to this Agreement and the condition of the Premises will be described in Handover Protocol which will be attached to this Lease Agreement as described in more details in Article 5.7 below.

- 2.1.3. Pro účely výpočtu výše Nájemného se Smluvní strany dohodly, že výměra Prostor se rovná Podlahové výměře Prostor.
- 2.1.4. Pronajímatel prohlašuje, že GIF 2017 metoda měření byla použita při měření Prostor a prostor Budovy.
- 2.1.5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli přeměření bude provedeno za použití stejné metody měření, jaká byla použita pro určení výměry Prostor ke dni uzavření této Nájemní smlouvy, nebo jiné vhodné metody určené Pronajímatelem.
- 2.1.6. V případě, že proběhne opakované měření Prostor a nově zjištěné výměry se budou lišit oproti výměrám stanoveným v této Nájemní smlouvě o nejvýše 3 %, pak pro účely výpočtu Nájemného za Prostory a Provozních nákladů budou rozhodující výměry uvedené v této Nájemní smlouvě. V opačném případě budou použity tyto nově naměřené výměry.
- 2.1.7. Ve spojení s užíváním Prostor je Nájemce oprávněn užívat, v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Prostor a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, Společné prostory Budovy.
- 2.1.8. Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy a Pronajímatel k nim má výlučné dispoziční právo. Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní či jinou činnost.

- 2.1.3. For the purposes of calculation of the Rent for the Premises, the Parties have agreed that the area of the Premises shall equal to the Area of the Premises.
- 2.1.4. The Landlord declares that GIF 2017 measuring method was used when measuring the Premises and the premises in the Building.
- 2.1.5. The Parties have agreed that any re-measurements shall be made using the methods of measurement used when determining the area of the Premises at the conclusion hereof or another reasonable method determined by the Landlord.
- 2.1.6. If the new area of the Premises ascertained by the repeated measurement differs by up to 3 % from the original area stipulated in this Agreement, then the area stipulated herein shall be decisive for the calculation of the Rent for the Premises and Service Charges. Otherwise, the newly ascertained areas shall be used.
- 2.1.7. In relation to the use of the Premises, the Tenant shall be also entitled to use, in the extent reasonably necessary for the use of the Premises and in a manner not restricting other tenants or users of the Building, the Common Premises.
- 2.1.8. The Common Premises serve all tenants and visitors of the Building and the Landlord has an exclusive disposition right to the Common Premises. The Tenant shall not be entitled to perform its business or other activities in the Common Premises.

ČI.3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Nájemce smí užívat Prostory v souladu s Účelem nájmu a Provozním řádem výhradně za účelem administrativních a

Art. 3 PURPOSE OF THE LEASE

- 3.1. The Tenant is entitled to use the Premises in accordance with the Purpose of the Lease for the purpose of carrying out

manažerských činností. Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn ani doplňován.

- 3.2. Nájemce není oprávněn umístit do Prostor své sídlo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

ČI.4 DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na Dobu nájmu.
- 4.2. Pokud Nájemce plní veškeré své povinnosti dle této Nájemní smlouvy, je Nájemce oprávněn prodloužit Dobu nájmu o další 3 roky za stejných podmínek platných ke dni uplynutí původní Doby nájmu, a to písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejpozději 12 měsíců před uplynutím původní Doby nájmu. Nájemce je oprávněn prodloužit Dobu nájmu dle tohoto článku pouze jedenkrát. V případě prodloužení Doby nájmu dle tohoto článku a žádosti některé ze Smluvních stran, uzavřou Smluvní strany písemný dodatek potvrzující prodloužení Doby nájmu.
- 4.3. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této Nájemní smlouvy je Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět i bez udání důvodů k 28.02.2025, za podmínky, že:
(i) Nájemce doručí písemnou výpověď Pronajímateli nejpozději do 31.08.2024 a
(ii) Nájemce zaplatí Pronajímateli kompenzaci za předčasné ukončení Nájemní smlouvy ve výši odpovídající neumořené části (dle poměru skutečné Doby nájmu do jejího předčasného ukončení dle tohoto článku 4.3 a celkové Doby nájmu) Příspěvkem, a to nejpozději do 30.11.2024. Nejsou-li výše uvedené podmínky splněny, je výpověď Nájemce neúčinná (rozzavovací podmínka).

ČI.5 PŘEDÁNÍ PROSTOR, FIT-OUT PRÁCE

- 5.1. Za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě se Pronajímatel zavazuje provést Fit-out práce.
- 5.2. Nájemce tímto souhlasí, že Pronajímatel není povinen zahájit Fit-out práce v rozsahu a harmonogramu dle přílohy 7c níže dříve, než (i) Nájemce poskytne

administrative and management activities. The Purpose of the Lease must not be changed or supplemented without the Landlord's prior written consent.

- 3.2. The Tenant is not entitled to place its registered office in the Premises without the prior written consent of the Landlord.

Art. 4 TERM OF THE LEASE

- 4.1. The lease under this Agreement is concluded for the Term of the Lease.
- 4.2. Provided that the Tenant fulfils all of its obligations hereunder, it is entitled to extend the Term of the Lease under the same conditions applicable as of the date of the expiration of the original Term of the Lease by another 3 years by a written notification delivered to the Landlord at least 12 months before the expiry of the original Term of the Lease. The Tenant is entitled to extend the Term hereunder just once. Should any of the Parties request so, the Parties shall conclude a formal amendment confirming the extension of the Term of the Lease.
- 4.3. Notwithstanding any other provision hereof the Tenant is entitled to terminate this Agreement as of 28 February 2025 without a reason provided that (i) the Tenant's written notice of termination is delivered to the Landlord no later than on 31 August 2024 and (ii) the Tenant pays to the Landlord a compensation for the early termination of the Agreement in the amount corresponding to the unamortized portion (based on the ratio of the part of the Term of the Lease until the early termination according to this Article 4.3 and the total Term of the Lease) of the Contribution no later than on 30 November 2024. If the conditions above are not satisfied, the Tenant's termination notice shall be ineffective (resolutive condition).

Art. 5 DELIVERY OF THE PREMISES, FIT-OUT WORKS

- 5.1. Subject to the conditions agreed in this Agreement, the Landlord is further obliged to perform the Fit-out Works.
- 5.2. The Tenant hereby agrees that the Landlord is not obliged to commence carrying out of the Fit-out Works described in more details including time schedule in

Pronajímateli Jistotu a (ii) Nájemce poskytne Pronajímateli dokumenty prokazující uzavření pojištění podle článku 8.2 níže. V případě, že Nájemce neposkytne Pronajímateli Jistotu a dokumenty prokazující uzavření pojištění podle článku 8.2 níže včas, veškeré termíny dle tohoto článku Čl.5 (s výjimkou Dne zahájení) budou přiměřeným způsobem prodlouženy písemným oznámením Pronajímatele.

5.3. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli během celé doby přípravy a realizace Fit-out prací v rozsahu a harmonogramu dle přílohy 7c níže neprodleně veškeré potřebné informace, dokumenty a součinnost. V případě, že bude Nájemce v prodlení s poskytnutím součinnosti Pronajímateli dle předchozí věty, Smluvní strany se dohodly, že veškeré termíny dle tohoto Čl.5 (s výjimkou Dne zahájení) budou přiměřeným způsobem prodlouženy písemným oznámením Pronajímatele.

5.4. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za jakékoli zpoždění s prováděním Fit-out prací bude-li způsobeno (i) okolnostmi, které jsou mimo přiměřenou kontrolu Pronajímatele a/nebo (ii) porušením povinnosti Nájemce, včetně povinnosti poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost a předložit mu veškeré podklady a informace nezbytné k řádnému provedení Fit-out prací a/nebo (iii) Vyšší mocí, která brání Pronajímateli v provedení Fit-out prací. Pokud dojde k okolnostem dle tohoto článku, budou odpovídajícím způsobem písemným oznámením Pronajímatele posunuty příslušné lhůty dle Harmonogramu a této Nájemní smlouvy, včetně Dne předání a Dne zahájení. Výše uvedené však nebude mít jakýkoli vliv na Den zahájení, pokud dojde k okolnostem dle bodu (ii) výše (viz také článek 5.2 a 5.3 této Nájemní smlouvy). Pronajímatel nebude odpovídat za jakékoli škody či náklady vzniklé Nájemci v této souvislosti.

5.5. Pokud nedojde k předání Prostor (včetně provedených Fit-out prací) nejpozději ke Dni zahájení, a to výlučně z důvodů na straně Pronajímatele, u kterých není v

the Annexe 7c before (i) the Tenant provides the Landlord with the Security and (ii) the Tenant provides the Landlord with documents certifying conclusion of required policies under Article 8.2 hereof. In case of a failure by the Tenant to provide the Landlord with the Security and documents certifying conclusion of required policies under Article 8.2 hereof in due course, all deadlines under this Article Art. 5 (except for the Lease Commencement Date) shall be prolonged accordingly by Landlord's written notification.

5.3. The Tenant shall immediately provide the Landlord with all necessary assistance during the preparation and performance of the Fit-out Works described in more details including time schedule in the Annexe 7c. If the Tenant is in delay with the assistance to the Landlord pursuant to the previous sentence, all deadlines under Art. 5 of this Agreement (except for the Lease Commencement Date) shall be prolonged accordingly by Landlord's written notification.

5.4. The Parties agree that the Landlord shall bear no liability for any delay with carrying out the Fit-out Works if such delay is caused (i) by the circumstances which are beyond the reasonable control of the Landlord and/or (ii) by breach of the Tenant's obligation, including the obligation to provide the Landlord with all necessary cooperation and submit to it all documents and information necessary for the performance of the Fit-out Works in due course and/or (iii) by Force Majeure, which impair or prevent the Fit-out Works. In case any of the circumstances specified in this Article occurs, the deadlines indicated in the Time Schedule and this Agreement, including the Handover Date and Lease Commencement Date, will automatically extend accordingly by Landlord's written notification. This shall have no influence on the Lease Commencement Date in case of the circumstances specified in point (ii) above, which shall still apply in the same manner as pursuant to Articles 5.2 and 5.3 hereof. The Landlord shall not be liable for any and all damages or costs of the Tenant in this context.

5.5. If the Premises (including the completed Fit-out Works) are not handed over to the Tenant by the Lease Commencement Date at the latest, exclusively due to reasons on

souladu s článkem 5.4 této Nájemní smlouvy vyloučena jeho odpovědnost a které tedy neopravňují Pronajímatele k odpovídajícímu posunu lhůt dle článku 5.4 této Nájemní smlouvy, je Nájemce oprávněn žádat přiměřenou slevu na Nájemném za Prostory a Provozních nákladech za každý den trvání prodlení. Nájemce není oprávněn požadovat jinou kompenzaci ani vznést jiné požadavky v souvislosti s výše uvedeným.

- 5.6. Pronajímatel oznámí Nájemci dokončení Fit-out prací a vyzve Nájemce k převzetí Prostor ke Dni předání (možno i emailem) s tím, že Den předání musí být pracovním dnem následujícím ve lhůtě 5 pracovních dnů po dni odeslání výzvy (bude specifikováno ve výzvě Pronajímatele). Pokud Nájemce nepřevzme Prostory v Den předání, budou Prostory považovány za řádně předané Dnem předání.
- 5.7. Smluvní strany sepíší předávací protokol o předání a převzetí Prostor, který musí odpovídat vzoru připojenému jako Příloha č. 3 k této Nájemní smlouvě. Předáním a převzetím Prostor přechází na Nájemce odpovědnost za škodu způsobenou na Prostorách Nájemcem či třetími osobami, s výjimkou škod způsobených Pronajímatelem či jeho zástupci. Pokud nedojde k předání Prostor ve smyslu článku 5.6 této Nájemní smlouvy, sepíše Pronajímatel zápis o stavu Prostor ke Dni předání, který předávací protokol nahrazuje.
- 5.8. Náklady na Fit-out práce ponese Pronajímatel a Pronajímatel bude oprávněn odepisovat náklady na provedení Fit-out prací v plné výši.
- 5.9. Smluvní strany se dohodly, že náklady na Fit-out práce, budou kryty Příspěvkem do výše 3.794 Kč plus příslušná DPH za 1 m² Čisté podlahové výměry Prostor, tj. celkem 7.189.630 Kč plus příslušná DPH. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli veškeré náklady na Fit-out práce přesahující výši Příspěvku, a to formou dodatečného Nájemného za období Doby nájmu, které určí Pronajímatel, ve výši odpovídající rozdílu mezi náklady na Fit-out práce a Příspěvkem s tím, že toto dodatečné Nájemné plus příslušná DPH bude splatné

the Landlord's side which are not excluded from Landlord's liability pursuant to Article 5.4 hereof and which do not authorise the Landlord to extend the periods pursuant to Article 5.4 hereof, the Tenant shall be entitled to a discount of the Rent for the Premises and Operating Costs for each commenced day of delay. The Tenant shall not be entitled to request other compensation or raise other claims in relation thereto.

- 5.6. The Landlord will notify the Tenant that the Fit-out Works are completed and invite the Tenant to take over the Premises on the Handover Date (also by email) provided that the Handover Date must be a business day within 5 business days of the sending of the notice (to be specified in the Landlord's notice). If the Tenant fails to take over the Premises on the Handover Date, it is deemed that the Landlord has duly delivered to the Tenant the Premises on the Handover Date.
- 5.7. The Parties shall draw up a delivery protocol on the delivery and acceptance of the Premises, which shall correspond to the form attached as Annex 3 hereto. Following the Handover Date, the Tenant shall be responsible for the damages caused to the Premises by the Tenant or any third parties, except for damages caused by the Landlord or its representatives. Should the handover of the Premises not occur on the Handover Date in line with Article 5.6 hereof, the Landlord will execute a handover report of the condition of the Premises as of the Handover Date, which document shall replace the delivery protocol.
- 5.8. The cost of the Fit-out Works shall be borne by the Landlord and the Landlord shall be entitled to depreciate the costs for the implementation of the Fit-out Works in full.
- 5.9. The Parties have agreed that the cost of the Fit-out Works shall be covered by the Contribution up to the amount of CZK 3,794 plus applicable VAT per 1 sq.m. of the Net Area of the Premises, i.e. in total CZK 7,189,630 plus applicable VAT. The Tenant shall pay to the Landlord all costs for the Fit-out Works exceeding the Contribution in the form of an additional Rent for the period of the Term of the Lease designated by the Landlord in the amount corresponding to the difference between the cost of the Fit-out Works and the Contribution provided that such

na základě faktury vystavené Pronajimatelem po dokončení Fit-out prací se splatností 30 dnů. Celkové náklady na Fit-out práce nepřekročí Cenový odhad nákladů o více jak 20%, ledaže zvýšení nákladů na Fit-out práce bylo způsobeno dodatečnými požadavky na straně Nájemce, které byly předem Pronajimatelem odsouhlaseny.

- 5.10. Pronajímatel má právo změnit bez předchozího souhlasu Nájemce Fit-out práce, pokud je změna vyžadována na základě zákonného ustanovení nebo rozhodnutí jakéhokoli příslušného správního orgánu.
- 5.11. Pronajímatel informuje Nájemce o změně Fit-out prací dle článku 5.10 této Nájemní smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy mu vznikla povinnost provést změnu. Nájemce je oprávněn, v návaznosti na oznámení Pronajímatele dle předchozí věty, navrhnout alternativní změnu Fit-out prací, a to na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli do 5 pracovních dnů ode dne doručení oznámení Pronajímatele dle předchozí věty. Pronajímatel posoudí alternativní změnu Fit-out prací navrhovanou Nájemcem s ohledem na její proveditelnost (tj. zda je alternativní změna možná a zda neporušuje zákony, technické normy, příslušná správní rozhodnutí apod.) a určí dopad navrhované alternativní změny Fit-out prací na Technické specifikace, Cenový odhad nákladů a Harmonogram a oznámí písemně tento dopad Nájemci do 5 pracovních dnů (s výjimkou obzvláště technicky komplikovaných požadavků) ode dne doručení návrhu Nájemce na provedení alternativních změn Fit-out prací. Pronajímatel je oprávněn odmítnout provedení alternativní změny Fit-out prací v případě, že posoudí alternativní změnu Fit-out prací navrhovanou Nájemcem jako neproveditelnou nebo obtížně proveditelnou nebo v případě, že Nájemce písemně nepotvrdil dopad navrhované alternativní změny Fit-out prací na Technickou specifikaci, Cenový odhad nákladů a Harmonogram do 5 pracovních dnů ode dne doručení souhlasu Pronajímatele s provedením navrhované alternativní změny Fit-out prací. V případě, že Pronajímatel odmítne provedení alternativní změny dle předchozí věty, bude Pronajímatel

additional Rent plus relevant VAT shall be due on the basis of an invoice issued by the Landlord after the completion of the Fit-out Works with the maturity of 30 days. The total cost of the Fit-Out Works shall not exceed the Cost Estimate by more than 20% unless the increase in the cost of the Fit-Out Works is due to additional requirements on the part of the Tenant and with prior agreement of the Landlord.

- 5.10. The Landlord is entitled to change the Fit-out Works without prior consent of the Tenant if such change is required based on law or decision of relevant authorities.
- 5.11. The Landlord shall inform the Tenant about the change of the Fit-out Works pursuant to Article 5.10 hereof without undue delay after the obligation to make such change has arisen. The Tenant is entitled, following the Landlord's notice under the preceding sentence, to propose in writing an alternative change of the Fit-out Works by written notice delivered to the Landlord within 5 business days of the date of delivery of the Landlord's notice under the preceding sentence. The Landlord shall assess the Tenant's request with respect to its feasibility (i.e. if the adjustments are possible and that they do not contravene any laws, technical norms or any administrative decision etc.) and determine the impact of the proposed alternative change of the Fit-out Works on the Technical Specifications, Costs Estimate and the Time Schedule and to inform the Tenant in writing about such impact within 5 business days (except for particularly technically difficult request) of the receipt of the Tenant's request. The Landlord may reject the proposed alternative change of the Fit-out Works if the Landlord considers the proposed alternative change of the Fit-out Works to be unfeasible or difficult to carry out or if the Tenant fails to confirm in writing the impact of the proposed alternative change of the Fit-out Works on the Technical Specifications, Costs Estimate and the Time Schedule within 5 business days of the receipt of the Landlord's approval with the proposed alternative change of the Fit-out Works. In the event that the Landlord rejects the proposed alternative change of the Fit-out Works pursuant to the preceding sentence, the Landlord shall continue to perform the Fit-out Works in accordance with Article

pokračovat v provádění Fit-out prací dle článku 5.10 této Nájemní smlouvy. Nájemce nese veškerá náklady na provedení navrhované alternativní změny Fit-out prací nebo v její souvislosti a veškeré termíny dle Čl.5 této Nájemní smlouvy (s výjimkou Dne zahájení) budou přiměřeným způsobem prodlouženy.

5.10 hereof. The Tenant is responsible for any and all expenses in connection with such proposed alternative change of the Fit-out Works and all deadlines under Art. 5 hereof (except for the Lease Commencement Date) shall be prolonged accordingly.

Čl.6 NÁJEMNÉ A PROVOZNÍ NÁKLADY

- 6.1. Nájemné za Prostory
- 6.1.1. Nájemce je povinen ode Dne zahájení za užívání Prostor platit Pronajímateli Nájemné za Prostory.
- 6.1.2. Nájemce je povinen hradit Nájemné za Prostory v EUR, pokud Pronajímatel výslovně nestanoví, že je splatné v českých korunách (Kč). V takovém případě se tato ekvivalentní hodnota v Kč přepočte pomocí denně uveřejňovaného přepočítacího poměru EUR/Kč České národní banky v den vystavení příslušné faktury Pronajímatelem.
- 6.1.3. Nájemce má nárok na snížení Nájemného za Prostory (i) po dobu 10 měsíců následujících po Dni zahájení, tedy od 01.03.2022 do 31.12.2022, a dále (ii) po dobu 7 měsíců v období od 01.03.2025 do 30.09.2025 (pokud předtím nedojde k výpovědi této Nájemní smlouvy dle článku 4.3 této Nájemní smlouvy) (dále jen „Doba snížení Nájemného“). Snížené Nájemné za Prostory bude aplikovatelné pouze za předpokladu, že Nájemce nejedná v rozporu s touto Smlouvou. Po Dobu snížení Nájemného bude Nájemné za Prostory sníženo o 16.415,44 EUR a příslušná DPH měsíčně. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že snížení Nájemného za Prostory dle tohoto článku nemá vliv na výši Provozních nákladů ani na výši Jistoty ani tím není dotčeno ustanovení článku 6.1.4 této Nájemní smlouvy.
- 6.1.4. Nájemné za Prostory podléhá indexaci v souladu s článkem 6.3 níže a je stanoveno bez DPH. K Nájemnému bude účtována příslušná DPH. V případě, že budou v budoucnu stanoveny zákonem další daně a poplatky vztahující se k Nájemnému za Prostory, budou takovéto daně a poplatky připočteny k Nájemnému za Prostory.

Art. 6 RENT AND OPERATING COSTS

- 6.1. Rent for the Premises
- 6.1.1. Starting from the Lease Commencement Date the Tenant shall pay to the Landlord the Rent for the Premises.
- 6.1.2. The Tenant shall pay the Rent for the Premises in EUR, if the Landlord does not state expressly that the Rent for the Premises is payable in Czech crowns (CZK). In that case, this equivalent value in CZK will be converted on the basis of the daily EUR/CZK exchange rate published by the Czech National Bank on the day of issue of the respective invoice by the Landlord.
- 6.1.3. The Tenant is entitled to the reduction of the Rent for the Premises (i) for the period of 10 months following the Lease Commencement Date, i.e. from 1 March 2022 to 31 December 2022, and (ii) for the period of 7 months from 1 March 2025 until 30 September 2025 (unless the Agreement is terminated first under the Article 4.3 hereof) (the “Rent Reduction Period”). The reduction of the Rent for the Premises shall apply only if the Tenant does not act to the contrary of this Agreement. During the Rent Reduction Period, the Rent for the Premises shall be decreased by the amount of EUR 16,415,44 plus applicable VAT per month. For avoidance of doubt the Parties confirm that the reduction of the Rent for the Premises under this Article shall affect neither the payment of the Operating Costs nor the amount of the Security nor the provisions of Article 6.1.4 hereof.
- 6.1.4. The Rent for the Premises shall be subject to indexation in line with Article 6.3 below and is stipulated without the applicable VAT. The respective VAT shall be added thereto. Should the legal regulations in the future set forth further taxes and fees relating to the Rent for the Premises, such taxes and fees shall be added thereto.

- 6.2. Splatnost Nájemného za Prostory a způsob placení
- 6.2.1. Nájemce hradí Nájemné za Prostory v pravidelných čtvrtletních platbách vždy k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, za které je Nájemné za Prostory hrazeno (dále jen „Den splatnosti“).
- 6.2.2. Pokud se Den zahájení nebude shodovat s prvním dnem kalendářního měsíce, bude první splátka Nájemného hrazeno poměrně, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
- 6.2.3. Nájemné se platí bezhotovostním převodem v EUR, pokud Pronajímatel výslovně nestanoví, že je splatné v českých korunách (Kč). V takovém případě se tato ekvivalentní hodnota v Kč přepočte pomocí denně uveřejňovaného přepočítacího poměru EUR/Kč České národní banky v den vystavení příslušné faktury Pronajímatelem. Nájemné se hradí ve prospěch bankovního účtu, který je uveden na příslušné faktuře. Pronajímatel vystaví příslušnou fakturu k 1. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, za které je Nájemné za Prostory hrazeno, s výjimkou faktury za první čtvrtletí (či jeho část) po Dni zahájení, kterou Pronajímatel vystaví do 5 pracovních dní po Dni zahájení se splatností 30 dnů ode dne doručení faktury Nájemci. Pronajímatel je oprávněn Nájemci zasílat elektronické faktury, a to na [redacted] adresu: [redacted]
- 6.2.4. Pro daňové účely se platby Nájemného za Prostory dle této Nájemní smlouvy poskytované jako dílčí plnění považují za samostatná zdanitelná plnění. Dílčím plněním se rozumí zdanitelné plnění uskutečňované každý kalendářní měsíc. Datem zdanitelného plnění bude datum vystavení příslušných faktur s výjimkou prvního kalendářního měsíce, pokud nebude faktura za tento měsíc vystavena k 1. dni tohoto měsíce Doby nájmu, kdy je datem zdanitelného plnění Den zahájení.
- 6.2.5. Nájemce se zavazuje, že bude mít po celou Dobu nájmu dle této Nájemní smlouvy status plátce DPH.
- 6.2. Rent for the Premises Payment Dates and Manner of payment of the Rent for the Premises
- 6.2.1. The Tenant shall pay the Rent for the Premises in regular quarterly payments in advance always by the 15th day of the first month of the relevant calendar quarter for which the Rent is paid (the “Payment Date”).
- 6.2.2. Should the Lease Commencement Date not correspond to the first day of the calendar month, the first Rent for the Premises instalment shall be paid on a pro rata basis based on the invoice issued by the Landlord.
- 6.2.3. The Rent shall be paid by wire transfer in EUR, if the Landlord does not state expressly that the Rent for the Premises is payable in Czech crowns (CZK). In that case, the equivalent value in CZK will be converted on the basis of the daily EUR/CZK exchange rate published by the Czech National Bank on the day of issue of the respective invoice by the Landlord. The Rent shall be paid in favour of the bank account specified in the appropriate invoice. The Landlord shall issue the appropriate invoice no later than by the 1st day of the first calendar month of the relevant calendar quarter for which the Rent for the Premises is paid, except for the invoice for the first quarter (or part thereof) after the Lease Commencement Date which shall be issued by the Landlord at latest 5business days after the Lease Commencement Date and payable within 30 days following the delivery of the invoice to the Tenant. The Landlord is entitled to send to the Tenant electronic invoices to the following email address: [redacted]
- 6.2.4. For tax purposes, a supply in the form of lease hereunder is provided through partial supplies, each partial supply being considered as a separate taxable supply. Partial supply shall be understood to mean a taxable supply taking place every calendar quarter. The date of issuance of the appropriate invoice shall be the date of taxable supply except for the 1st calendar month of the Term of the Lease for which the Lease Commencement Date shall be the date of taxable supply.
- 6.2.5. The Tenant undertakes to have the status of a VAT payer during the entire Term of the Lease hereunder.

- 6.2.6. Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, není Nájemce oprávněn (i) započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vzniklé dle této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní; (ii) uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě; a/nebo (iii) provést odpočet z jakékoli takové platby včetně odpočtu bankovních poplatků.
- 6.2.6. Unless the Parties agree otherwise, the Tenant shall not be entitled to: (i) set off counterclaims against any payments to be paid hereunder or in relation hereto; (ii) to exercise any right of retention against such payments; and/or (iii) make any deductions against such payments, including the deductions of the bank charges.
- 6.2.7. Pronajímatel je oprávněn započíst platby provedené Nájemcem na jakýkoliv splatný závazek Nájemce, a to i v případě, kdy Nájemce výslovně uvedl, na který dluh platí. O provedeném zápočtu s uvedením započítávaných částek je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat.
- 6.2.7. The Landlord shall be entitled to set off payments from the Tenant against any payable obligation of the Tenant, even if the Tenant has expressly stated which debt it is paying. The Landlord shall inform the Tenant in writing of the exercised setoffs and the respective amounts.
- 6.3. Indexace Nájemného za Prostory. Inflační doložka.
- 6.3. Indexation of Rent for the Premises. Inflation clause.
- 6.3.1. Počínaje dnem 01.01.2023 se bude Nájemné automaticky každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem Indexu. Nájemce bude hradit zvýšené Nájemné za Prostory stejným způsobem, jak je stanoveno v článku 6.2.1 výše. Úprava Nájemného za Prostory se neuplatní, pokud by znamenala snížení Nájemného za Prostory.
- 6.3.1. Commencing on 1 January 2023, the Rent for the Premises shall be increased automatically each year with effect from 1 January of the relevant year on the basis of the annual inflation rate expressed by accrual of the Index. The Tenant shall pay the increased Rent for the Premises in the same manner as stated in Article 6.2.1 above. Should the adjustment of the Rent for the Premises result in a decrease of the Rent for the Premises, the indexation shall not apply.
- 6.3.2. V případě, že již nebude zveřejňován dohodnutý Index, bude místo něj použit index, který bude následně zveřejňován a bude mu nejvíce odpovídat. Pokud by žádný srovnatelný index nebyl zveřejňován, použije se místo něho srovnatelné inflační zajištění dle výběru Pronajímatele.
- 6.3.2. If the Index is no longer published, an index that is subsequently published and is the most similar to the Index shall be used. If no similar index is published, a comparable inflation security shall be chosen at the discretion of the Landlord.
- 6.4. Provozní náklady. Služby. Rozsah poskytovaných Služeb.
- 6.4. Operating Costs, Services. Scope of provided Services.
- 6.4.1. Nájemce je povinen hradit ode Dne zahájení (pokud není v této Nájemní smlouvě stanoveno jinak) Pronajímateli vedle Nájemného rovněž Provozní náklady.
- 6.4.1. In addition to the Rent for the Premises, the Tenant is obliged to pay to the Landlord from the Lease Commencement Date (unless stipulated otherwise herein) the Operating Costs.
- 6.4.2. O poskytování Služeb a jejich rozsahu rozhoduje Pronajímatel v souladu se standardem Nemovitostí. Pronajímatel je oprávněn rozhodovat o rozšiřování či zužování rozsahu Služeb. Pronajímatel vyvine veškeré možné úsilí, které od něj lze důvodně požadovat, aby zajistil, že Služby budou poskytovány s řádnou péčí, včas a v nejvyšší možné kvalitě a za obvyklé ceny.
- 6.4.2. The Landlord shall decide on the provision of Services and their scope in accordance with the standards of the Property; the Landlord is entitled to decide on the extension or reduction of the Services' extent. The Landlord shall exert all reasonable efforts to ensure that the Services are provided with due care, on time and in a reasonable quality for common fair market prices.

- 6.5. Způsob výpočtu výše Provozních nákladů. 6.5. Amount of payments of Operating Costs
- 6.5.1. Provozní náklady II budou Nájemcem hrazeny prostřednictvím záloh. 6.5.1. Advance payments on Operating Costs II will be charged to the Tenant.
- 6.5.2. Pro účely výpočtu výše Provozních nákladů II se použije Poměrný podíl Nájemce. Dojde-li v Budově, Společných prostorech a/nebo Prostorech ke změnám, výše uvedený poměr bude automaticky přiměřeně upraven a Pronajímatel sdělí Nájemci takto nově upravený poměr. Výše uvedený poměr slouží výlučně pro účely účtování Provozních nákladů II a nemůže být použit v jiné souvislosti. 6.5.2. For the purposes of the Operating Costs II, the Tenant's share is determined as the Tenant's Pro-rata Share. In case of changes in the Building, Common Premises and/or the Premises, the aforementioned proportion shall automatically be adjusted accordingly and the Landlord shall inform the Tenant of such new ratio. The aforementioned proportion serves exclusively for the purposes of calculation of Operating Costs II and may not be used for any other purpose.
- 6.6. Platby Provozních nákladů a výše záloh na Provozní náklady II 6.6. Payments of Operating Costs and advance payments of Operating Costs II
- 6.6.1. Provozní náklady I budou účtovány zpětně na základě faktury vystavené Pronajímatelem přefakturací spolu s Nájemným nebo později po obdržení faktur/vyúčtování od jednotlivých dodavatelů, pokud tyto nebudou k dispozici při účtování Nájemného za Prostory. Provozní náklady I za období ode Dne předání (včetně tohoto dne) do Dne zahájení (bez tohoto dne) budou fakturovány zpětně ve stejný den a stejným způsobem jako první Nájemné za Prostory, popř. po obdržení faktur od příslušných dodavatelů. 6.6.1. The Operating Costs I for the respective calendar month will be rebilled in arrears based on the invoice issued by the Landlord together with the Rent for the Premises or after receipt of invoices / reconciliation from the respective providers if not available when charging the Rent for the Premises. The Operating Costs I for the period from the Handover Date (such day included) to the Lease Commencement Date (such day excluded) shall be invoiced in arrears on the same day and in the same manner as the first Rent for the Premises, or after receipt of the invoices from the respective providers.
- 6.6.2. Záloha na Provozní náklady II činí měsíčně 127 Kč a příslušná DPH za 1 m² Podlahové výměry Prostor, tj. celkem 252.698,25 Kč a příslušná DPH měsíčně. Pronajímatel je v případě prokazatelného nárůstu nákladů a výdajů představujících Provozní náklady II oprávněn oznámit Nájemci zvýšení zálohy na Provozní náklady II pro následující kalendářní rok. 6.6.2. The current amount of the monthly advance payment of Operating Costs II is equal to CZK 127 and VAT thereon per 1 sq.m. of the Area of the Premises, i.e. in total CZK 252,698.25 and VAT thereon. The Landlord is entitled to notify the Tenant about the justified increase of the advance payments of Operating Costs II for the subsequent calendar year in case of increase of the costs, expenses and outgoings comprising the Operating Costs II.
- 6.6.3. Zálohy na Provozní náklady II budou účtovány spolu s Nájemným a článek 6.2.3 se na zálohy na Provozní náklady II použije přiměřeně. O částku odpovídající příslušné DPH budou zálohy na Provozní náklady II navýšeny. 6.6.3. The advance payment of the Operating Costs II shall be invoiced together with the Rent for the Premises and Article 6.2.3 shall apply on the advance payments of the Operating Costs II accordingly. The amount equal to VAT shall be added to the advance payment of the Operating Costs II.
- 6.6.4. Vyúčtování záloh na Provozní náklady II provede Pronajímatel ke konci každého kalendářního roku, nejpozději 6.6.4. The Landlord shall account for the advance payments of Operating Costs II as at the end of each calendar year, but not later

však do 30.6 roku následujícího, a to na základě konečného vyúčtování veškerých Provozních nákladů II. Bez ohledu na výše uvedené, v případě, že bude tato Nájemní smlouva ukončena, připraví Pronajímatel v přiměřené lhůtě vyúčtování Provozních nákladů II, a to ke dni ukončení této Nájemní smlouvy, na základě Provozních nákladů II určených podle dostupných faktur a přiměřeného odhadu Pronajímatele. V případě, že skutečná výše Provozních nákladů II překročí částku Nájemcem zaplacených záloh, je Nájemce na základě vyúčtování předloženého Pronajímatelem povinen uhradit Pronajímateli rozdíl ve lhůtě 1 měsíce od jeho předložení.

6.6.5. V případě, že skutečná výše Provozních nákladů II je nižší než částka Nájemcem skutečně zaplacených záloh na Provozní náklady II, je Pronajímatel oprávněn započíst přeplatek oproti jakékoli dlužné platbě dle této Nájemní smlouvy; pokud neexistují žádné takové dlužné platby, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci příslušný přeplatek ve lhůtě dle článku 6.6.4 výše.

ČI.7 ZAJIŠTĚNÍ

7.1. Plnění všech povinností Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní bude po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy zajištěno buďto (i) Bankovní zárukou nebo (ii) Kaucí (oboje dále jen „**Jistota**“). Nájemce poskytne Jistotu ve formě Kauce. Jistota musí vždy dosahovat nejméně souhrnu následujících částek: (i) čtvrtletního Nájemného za Prostory, (ii) čtvrtletních záloh na Provozní náklady II a (iii) příslušné DPH těchto částek. Počáteční výše Jistoty je 119.176 EUR ve vztahu k Nájemnému a ve výši 917.295 Kč ve vztahu k Provozním nákladům II a příslušné DPH. Pokud je Jistota poskytnuta ve formě peněžité kauce, bude poskytnuta v EUR ve vztahu k Nájemnému za Prostory (a DPH, pokud se uplatní), a to na účet č. 7288772/0800, vedený u Česká spořitelna, a.s., a v Kč ve vztahu k Provozním nákladům II a příslušné DPH, a to na bankovní účet č. 7281482/0800, vedený u Česká spořitelna, a.s. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu, pokud Nájemce nesplní jakékoliv povinnosti dle této Smlouvy nebo

than on 30 June of the subsequent calendar year, on the basis of the final reconciliation of all Operating Costs II. Notwithstanding the above, if this Agreement terminates, the Landlord shall within a reasonable period of time prepare a reconciliation of the Operating Costs II as at the termination date on the basis of the Operating Costs II determined according to available invoices and reasonable estimate of the Landlord. If the actual Operating Costs II exceed the amount of the advance payments of the Operating Costs II actually paid by the Tenant, the Tenant shall reimburse the Landlord for the difference on the basis of the reconciliation submitted by the Landlord within 1 month following its submission.

6.6.5. If the actual Operating Costs II are lower than the amount of the advance payments thereof actually paid by the Tenant, the Landlord may set off this amount against any Tenant's outstanding payments hereunder; should there be no such outstanding payments, the Landlord shall return the respective overpayment to the Tenant in the deadline under Article 6.6.4. above.

Art. 7 SECURITY

7.1. Fulfilment of any and all Tenant's obligations hereunder or in relation hereto shall be, for the entire duration of this Agreement, secured by either the Bank Guarantee or by (ii) the Deposit (both the Bank Guarantee and the Deposit also as the "**Security**"). The Tenant shall provide the Security in the form of the Deposit. The Security must always equal at least to the aggregate of the following amounts: (i) the quarterly Rent for the Premises, (ii) the quarterly payments of the Operating Costs II, and (iii) the relevant VAT thereon. The initial Security is in the amount of EUR 119.176 for the Rent for the Premises and the amount of CZK 917.295 for the Operating Costs II and VAT. If the Security is provided by way of a cash security deposit, it shall be provided in EUR with regards to the Rent for the Premises (and relevant VAT if applicable) to the bank account no. 7288772/0800 held with Česká spořitelna, a.s., and in CZK with regards to Operating Costs II and the respective VAT thereon to the bank account no. 7281482/0800 held with Česká spořitelna a.s. The Landlord is entitled to utilize the

- v souvislosti s ní.
- 7.2. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli Jistotu ve lhůtě 14 dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy. V případě, že Nájemce tuto povinnost poruší, je Pronajímatel oprávněn (i) odstoupit od této Nájemní smlouvy a/nebo (ii) požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši odpovídající tříměsíčnímu Nájemnému za Prostory.
- 7.3. V případě, že Jistota je poskytována ve formě Bankovní záruky, zajistí Nájemce, aby vystavující banka zaslala Bankovní záruku přímo Pronajímateli ve lhůtě dle článku 7.2 výše.
- 7.4. V případě, že Jistota je poskytována ve formě Kauce, nemá Nájemce nárok na úhradu úroků či na jiná plnění z Kauce.
- 7.5. V případě, že Jistota je poskytována ve formě Bankovní záruky, Nájemce zajistí, že poskytnutá Bankovní záruka bude platná a účinná nejméně 12 měsíců od jejího vystavení a že bude obnovována dle potřeby tak, aby zůstala platná a účinná po celou dobu nájmu a po dobu 6 měsíců po jejím uplynutí, vždy však min. do uplynutí 1 měsíce od konce lhůty pro provedení vyúčtování dle článku 6.6 této Nájemní smlouvy. Vždy nejdéle 1 měsíc před vypršením platnosti Bankovní záruky je Nájemce povinen předat Pronajímateli novou Bankovní záruku anebo dodatek ke stávající Bankovní záruce, kterým bude platnost a účinnost Bankovní záruky prodloužena nejméně o dalších 12 měsíců. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn Bankovní záruku čerpat a prostředky použít jako Kauci.
- 7.6. Pokud (i) ve srovnání s aktuální výší Jistoty došlo k souhrnnému navýšení Nájemného, záloh na Provozní náklady II, a příslušné DPH (v případě bankovní záruky však nejméně o 5 %), nebo pokud (ii) byla část či celá Jistota použita Pronajímatelem, je Nájemce povinen do 30 dnů ode dne obdržení písemné výzvy Pronajímatele doplnit Jistotu tak, aby se výše Jistoty rovnala souhrnu aktuálních částek stanovených v článku 7.1 výše; v případě, že Jistota je poskytována ve formě Bankovní záruky splní Nájemce tuto povinnost poskytnutím nové Bankovní
- Security if the Tenant does not fulfil any of its obligations under or in connection with this Agreement.
- 7.2. The Tenant shall provide the Security to the Landlord within 14 days of the conclusion hereof. Should the Tenant breach this obligation, the Landlord is entitled to (i) terminate this Agreement with immediate effect (without a termination period) and/or (ii) request the Tenant to pay a contractual penalty of 3 month Rent for the Premises.
- 7.3. Should the Security be provided by means of a Bank Guarantee the Tenant shall secure that the issuing bank shall send the Bank Guarantee directly to the Landlord, within the term under Article 7.2 above.
- 7.4. Should the Security be provided by means of a Deposit, the Tenant shall not be entitled to reimbursement of interest or other appurtenances therefrom.
- 7.5. Should the Security be provided by means of a Bank Guarantee the Tenant shall ensure that the Bank Guarantee is valid and effective at least 12 months from its issuance and that it is renewed when necessary, so that it remains valid and effective for the Term of the Lease and 6 months thereafter, however, always until the lapse of 1 month following the end of period for reconciliation pursuant to Article 6.6 hereof. Always no later than 1 month prior to the expiry of the Bank Guarantee, the Tenant shall provide the Landlord with a new Bank Guarantee or with an amendment to the existing Bank Guarantee so that the validity and effectiveness of the Bank Guarantee is extended for at least additional 12 months. In the case of breach of this obligation, the Landlord is entitled to draw down the Bank Guarantee and use the proceeds as the Deposit.
- 7.6. If (i) a cumulative increase occurs in the Rent for the Premises, the Operating Costs II, and the applicable VAT as compared to the value of the existing Security (however in the case of the Bank Guarantee by at least 5%), or if (ii) the Landlord has used the Security or a part thereof, the Tenant shall, within 30 days following the Landlord's written request, replenish the Security so that it equals to the aggregate of the current amounts stated in Article 7.1 above; should the Security be provided by means of the Bank Guarantee the Tenant will satisfy this obligation by providing a

záruky nebo dodatku ke stávající Bankovní záruce. V případě, že Nájemce poruší své povinnosti dle tohoto článku, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající dennímu Nájemnému za Prostory za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

- 7.7. S předchozím písemným souhlasem Pronajímatele je Nájemce oprávněn nahradit Bankovní záruku za Kauci a naopak. Pronajímatel vrátí Nájemci stávající formu Jistoty ve lhůtě 1 měsíce poté, kdy Nájemce Pronajímateli poskytne Jistotu v nové formě.
- 7.8. Po skončení této Nájemní smlouvy, řádném předání Prostor Pronajímateli a konečném vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této Nájemní smlouvy včetně vyúčtování Provozních nákladů vrátí Pronajímatel Nájemci Jistotu, a to nejpozději do 2 měsíců od řádného předání Prostor Pronajímateli, za předpokladu, že nebyla použita postupem podle této Nájemní smlouvy. V případě, že Jistota je poskytována ve formě Bankovní záruky, je Pronajímatel oprávněn Bankovní záruku čerpat a prostředky použít jako Kauci po skončení této Nájemní smlouvy k zajištění vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této Nájemní smlouvy.

ČI.8 POJIŠTĚNÍ

- 8.1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Nájemní smlouvy má uzavřeno pojištění majetku proti živelným pohromám a všeobecně nutné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění pro případ úrazu návštěvníků Budovy.
- 8.2. Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy (i) pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a zdraví včetně smrti, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Prostor a/nebo Společných prostorech s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 20.000.000 Kč na jednu pojistnou událost, (ii) pojištění vztahující se na majetek Nájemce a majetek třetích stran, který je umístěn v Prostor, včetně obchodního příslušenství a veškerého technického zhodnocení provedeného Nájemcem a jakéhokoli majetku Nájemce

new Bank Guarantee or with an appropriate amendment to the current Bank Guarantee. Should the Tenant breach any of its obligations under this Article, it shall pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of the daily Rent for the Premises for each day of delay with fulfilment of this obligation.

- 7.7. With the prior written approval of the Landlord, the Tenant may replace the Bank Guarantee with a Deposit and vice versa. The Landlord shall return the current means of the Security within 1 month after it is provided with the new form of the Security
- 7.8. After expiry hereof, proper delivery of the Premises to the Landlord, final settlement of all Tenant's obligations hereunder including reconciliation of the Operating Costs the Landlord shall return the Tenant the Security not later than until 2 months following due handover of the Premises to the Landlord, provided that it has not been drawn down hereunder. Should the Security be provided by means of a Bank Guarantee, the Landlord is entitled to draw it down and use the proceeds as the Deposit after the termination hereof in order to secure the final settlement of all Tenant's obligations hereunder.

Art. 8 INSURANCE

- 8.1. The Landlord declares that as at the conclusion hereof, it has concluded an insurance against natural disasters and generally required third-party liability insurance and insurance covering injury to visitors of the Building.
- 8.2. The Tenant shall conclude and maintain during the whole duration hereof (i) the civil liability insurance against claims arising from property damage, physical injury including death which liability may arise in connection with activities of the Tenant in the Premises and/or Common Premises or its use thereof, with the amount of coverage of not less than CZK 20,000,000 per claim, (ii) insurance in respect to the Tenant's and third parties' assets located in the Premises, including trade fixtures and any technical improvements carried out by the Tenant, and any the Tenant's property outside the Premises and within the

umístěného mimo Prostory v Nemovitostech s přiměřeným pojistným plněním. Veškerá pojištění Nájemce musí být platná a účinná nejpozději ke dni převzetí Prostor Nájemcem. Veškeré pojistné smlouvy budou uzavřeny s pojistnou společností oprávněnou k poskytování pojištění v České republice.

- 8.3. Nájemce je povinen doručit Pronajímateli kopie pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše ve lhůtě 10 dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy. V případě, že Nájemce tuto povinnost poruší, je Pronajímatel oprávněn (i) odstoupit od této Nájemní smlouvy a/nebo (ii) požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši odpovídající tříměsíčnímu Nájemnému za Prostory.

Property with a reasonable amount of coverage. Any Tenant's insurance must be valid and effective from the take-over of the Premises by the Tenant at the latest. All insurance policies shall be issued by a company entitled to provide insurance in the Czech Republic.

- 8.3. The Tenant shall deliver the copies of the insurance certificates relating to the insurance specified above to the Landlord within 10 days of the conclusion hereof. Should the Tenant breach this obligation, the Landlord is entitled to (i) terminate this Agreement with immediate effect (without a termination period) and/or (ii) request the Tenant to pay a contractual penalty of 3 month Rent for the Premises

ČI.9 PODNÁJEM A PRÁVNÍ NÁSTUPNICTVÍ

- 9.1. Nájemce není, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, oprávněn dát Prostory ani jakoukoli jejich část jakékoli třetí osobě do podnájmu a Nájemce není dále oprávněn nechat jakoukoli třetí osobu užívat Prostory, a to ani bezplatně, pokud není v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 9.2. Nájemce není, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, oprávněn postoupit ani jinak převést svá práva a své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy ani tuto Nájemní smlouvu či její část (jakýkoli takovýto převod či postoupení dále jen „Převod“). Nájemce odškodní Pronajímatele za jakékoliv negativní daňové důsledky Převodu. Jakákoli (i) přímá či nepřímá změna vlastnické struktury držitelů hlasovacích práv či společenských podílů (nebo jejich ekvivalentů) prostřednictvím smlouvy nebo jinou formou, nebo přímá či nepřímá změna vlastnické struktury Nájemce nebo jeho majitelů, která by znamenala změnu ve více než 50% vlastnického podílu na Nájemci; nebo (ii) převod či pacht závodu Nájemce nebo jeho části, k níž náleží tento Nájem; nebo (iii) přeměna Nájemce; nebo (iv) pokus o provedení Převodu v rozporu s tímto článkem se rovněž považují za Převod.
- 9.3. Pronajímatel je oprávněn postoupit a/nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo tuto Nájemní smlouvu na třetí osobu a Nájemce tímto

Art. 9 SUBLETTING AND LEGAL SUCCESSION

- 9.1. The Tenant shall not be entitled to sublease the Premises or any part thereof to a third party without the Landlord's prior written consent and the Tenant shall also not be entitled to let any third party use the Premises or any part thereof, even without consideration, unless explicitly stipulated otherwise herein.
- 9.2. Without the prior written consent of the Landlord the Tenant may not transfer or assign any of its rights and obligations hereunder or this Agreement in whole or in part (any such transfer or assignment being a "Transfer"). The Tenant shall reimburse the Landlord any negative tax consequences incurred as a result of the Transfer. Any (i) direct or indirect change in the ownership of voting securities or partnership interests (or their equivalent) by contract or otherwise, or a direct or indirect change in the ownership of the Tenant or its owner which results in a change of more than 50% of the ownership interest in the Tenant or (ii) transfer or tenancy of the Tenant's enterprise or a part thereof to which this Lease pertains or (iii) transformation of the Tenant or (iv) an attempt to effect the Transfer in contrary to this Article shall also be deemed to be a Transfer.
- 9.3. The Landlord may assign and/or transfer the rights and obligations hereunder or this Agreement to any third person and the Tenant is hereby consenting to any such

dává Pronajímateli s tímto převodem a/nebo postoupením svůj souhlas.

transfer and/or assignment.

Čl.10 UKONČENÍ

Art. 10 TERMINATION

10.1. Ukončení nájmu

10.1. Termination of the lease

10.1.1. S výjimkou případů výslovně stanovených v této Nájemní smlouvě není žádná ze Smluvních stran oprávněna tuto Nájemní smlouvu vypovědět (nebo od ní odstoupit).

10.1.1. Except for the cases explicitly stipulated herein neither of the Parties is entitled to terminate this Agreement (including withdrawal).

10.1.2. Pokud tato Nájemní smlouva nestanoví jinak, činí výpovědní doba 1 měsíc a v případech uvedených v člancích 10.2.1, 10.2.3, 10.2.4, 10.2.5, 10.2.6 a 10.2.9 níže 2 týdny.

10.1.2. Unless this Agreement stipulates otherwise, the termination period shall be 1 month and 2 weeks in cases under Articles 10.2.1, 10.2.3, 10.2.4, 10.2.5, 10.2.6 and 10.2.9 below.

10.1.3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Pokud je výpovědní lhůta určena dle měsíců, končí vždy uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Výpovědní doba v případě výpovědi dle článku 10.2.1 počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi Nájemci.

10.1.3. The termination period commences on the first day of the calendar month following the month in which the termination notice was delivered to the other Party. Should the notice period be set in months, it shall always expire upon the expiry of the last day of the respective calendar month. In case of termination pursuant to Article 10.2.1 the termination period commences on the day following the delivery of the termination notice to the Tenant.

10.2. Výpověď Pronajímatele

10.2. Termination by the Landlord

Pronajímatel je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět v případě, že nastane porušení uvedené v tomto článku níže a zároveň Nájemce nenapraví toto porušení nebo následky vzniklé porušením ani ve lhůtě 1 týdne po obdržení písemné výzvy Pronajímatele (elektronická forma je považována za písemnou pro účely tohoto článku):

The Landlord is entitled to terminate this Agreement in case that it comes to a breach mentioned in this Article below and the Tenant fails to remedy such a breach or consequences of such a breach within 1 week after the receipt of the Landlord's written request (a request in electronic form is sufficient for the purpose of this Article):

10.2.1. Nájemce neuhradil splátku Nájemného nebo jinou platbu splatnou dle této Nájemní smlouvy;

10.2.1. The Tenant fails to pay any instalment of Rent for the Premises, or other payment due hereunder within 1 week after the receipt of the Landlord's written request;

10.2.2. Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto Nájemní smlouvou;

10.2.2. The Tenant uses the Premises in conflict with this Agreement;

10.2.3. Nájemce hrubým způsobem nebo opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy či porušuje Provozní řád;

10.2.3. The Tenant grossly or repeatedly disturbs other users of the Building or violates the Operational Rules;

10.2.4. Nájemce je v prodlení s plněním jakékoliv z povinností dle článku Čl.7 této Nájemní smlouvy;

10.2.4. The Tenant is in delay with fulfilment of any obligation pursuant to Art. 7 hereof;

10.2.5. Nájemce porušil jakýkoliv ze svých závazků dle článku 9.1 nebo nastane jakákoliv situace dle článku 9.2 výše;

10.2.5. The Tenant breaches any of its obligations under Article 9.1 or any situation under Article 9.2 above occurs;

10.2.6. Nájemce je v prodlení s plněním svých

10.2.6. The Tenant is in delay with fulfilment of

- povinností vztahujících se k pojištění dle článku Čl.8 výše;
- any of its obligations relating to the insurance under Art. 8 above;
- 10.2.7. Nájemce provádí v Prostoru či na něm nebo na Nemovitostech stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- 10.2.7. The Tenant carries out construction or similar modifications in or on the Premises or on the Property without the prior written consent of the Landlord;
- 10.2.8. Nájemce způsobil Pronajímateli anebo jinému uživateli Budovy škodu přesahující 100.000 Kč a Nájemce tuto škodu nenahradí ve lhůtě 2 týdnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele;
- 10.2.8. The Tenant has caused damage exceeding CZK 100,000 to the Landlord or any other user of the Building and the Tenant fails to compensate such damage within 2 weeks after the receipt of the Landlord's written request;
- 10.2.9. Bylo zahájeno insolvenční řízení vůči Nájemci;
- 10.2.9. Insolvency proceedings against the Tenant was initiated;
- 10.2.10. Nájemce porušil svou povinnost udržovat registraci plátce DPH dle článku 6.2.5 výše;
- 10.2.10. The Tenant breached its obligation to keep its VAT registration pursuant to Article 6.2.5 above;
- 10.2.11. Nájemce porušil jiné závazky z této Nájemní smlouvy kromě těch uvedených v článcích 10.2.1 až 10.2.10 výše a následky vzniklé porušením nenapravit ani ve lhůtě 1 měsíce po obdržení písemné výzvy Pronajímatele.
- 10.2.11. The Tenant has breached any other obligations hereunder apart from those listed in Articles 10.2.1 through 10.2.10 above and has not remedied the consequences of the breach within 1 month after the receipt of the Landlord's written request.
- 10.3. Následky porušení Nájemní smlouvy Nájemcem. Výpověď Pronajímatele.
- 10.3. Consequences of breach of the Agreement by the Tenant. Termination by the Landlord
- 10.3.1. V případě, že se Nájemce dopustí porušení této Nájemní smlouvy dle článku 10.2 této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn (i) vypovědět tuto Nájemní smlouvu, a/nebo (ii) požadovat, aby Nájemce zaplatil Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Nájemného za Prostory za 12 měsíců.
- 10.3.1. If the Tenant commits a breach according to Article 10.2 of this Agreement, the Landlord is entitled to (i) terminate this Agreement with a notice of termination, and/or (ii) to request the Tenant to pay to the Landlord a contractual penalty of 12 monthly Rents for the Premises.
- 10.3.2. Nájemce je dále povinen nahradit Pronajímateli škodu způsobenou Pronajímateli předčasným ukončením Nájemní smlouvy z důvodů na straně Nájemce.
- 10.3.2. The Tenant shall also compensate the Landlord for the damage caused to the Landlord by the premature termination hereof due to the reasons on the Tenant's part.
- 10.4. Porušení Nájemní smlouvy Pronajímatelem. Výpověď Nájemce.
- 10.4. Breach of the Agreement by the Landlord. Termination by the Tenant
- Nájemce může Nájemní smlouvu vypovědět pokud:
- The Tenant may terminate this Agreement if:
- 10.4.1. Prostory v důsledku zavinění Pronajímatele stane zcela nezpůsobilý k užívání v souladu s Účelem nájmu a je nezpůsobilý k takovému užívání po dobu delší než 2 měsíce a Pronajímatel tento stav nenapravit do 1 měsíce po doručení příslušné písemné výzvy Nájemce.
- 10.4.1. The Premises becomes completely unfit for the Purpose of the Lease due to the fault of the Landlord and remains unfit for such use for a period of at least 2 months and the Landlord fails to remedy the situation within 1 month following the receipt of the Tenant's respective written notice.
- 10.4.2. Pokud (i) se Prostory stanou v důsledku Nehody zcela nezpůsobilé k
- 10.4.2. If (i) as a result of the Incident the Premises shall be rendered wholly

užívání pro Účely nájmu nejméně po dobu 3 měsíců, nebo pokud (ii) dojde k vydání pravomocného rozhodnutí o odstranění Budovy nebo o změnách na Budově, které budou bránit užívání Prostor k Účelu nájmu, pak jsou obě Smluvní strany oprávněny tuto Nájemní smlouvu vypovědět s účinností k doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.

10.4.3. Pokud se však Prostory v důsledku Nehody nestanou zcela nepoužitelnými v souladu s Účelem nájmu, není Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu dle předchozího ustanovení ukončit.

10.4.4. Pokud Nájemce nemůže v důsledku skutečností dle článku 10.4.2 výše užívat Prostory v plném rozsahu v souladu s Účelem nájmu, má nárok na přiměřenou slevu z Nájemného za Prostory. V případě ukončení této Nájemní smlouvy dle tohoto článku z důvodů pod body 10.4.1 až 10.4.3 Smluvní strany souhlasí, že nebudou mít proti druhé Smluvní straně žádné nároky včetně nároků z důvodu náhrady škody. Smluvní strany souhlasí, že úprava článků 10.4.1 až 10.4.3 nahrazuje § 2226 a 2227 OZ

ČI.11 OZNAČENÍ

11.1. Nájemce je oprávněn umístit své Logo na fasádě Budovy. Nájemce ponese náklady související s opravami a správou Loga. Ustanovení ČI.15 se na Logo aplikují obdobně. Nájemce je povinen získat veškeré souhlasy a/ nebo veřejnoprávní povolení nutných k umístění Loga na Budově a je povinen zajistit, že Logo a jeho užívání bude pokryto pojištěním Nájemce dle ČI.8 výše.

11.2. V případě odůvodněných obchodních důvodů může Pronajímatel přemístit Logo na jiné místo na fasádě Budovy. Přemístění bude provedeno na základě písemného oznámení Pronajímatele zaslaného alespoň 2 týdny před tímto přemístěním. Pronajímatel zajistí a ponese veškeré přiměřené náklady související s tímto přemístěním.

ČI.12 STAVEBNÍ ÚPRAVY ČI ZMĚNY PROVÁDĚNÉ PRONAJÍMATELEM

12.1. Pronajímatel je oprávněn dle svého

unusable for the period of at least 3 months for the Purpose of the Lease or if (ii) an effective decision on removal of the Building or on changes of the Building preventing the use of the Premises for the Purpose of the Lease, both Parties are entitled to terminate this Agreement effectively upon the delivery of the written termination notice to the other Party.

10.4.3. However, if as the result of an Incident, the Premises shall not be rendered wholly unusable for the Purpose of the Lease, the Tenant is not entitled to terminate this Agreement pursuant to the preceding provision.

10.4.4. If the Tenant cannot use the Premises in full extent in line with the Purpose of the Lease due to circumstances under Article 10.4.2 above, it has the right for an adequate Rent for the Premises discount. In the case of termination hereof due to reason under the Articles 10.4.1 to 10.4.3 the Parties agree to have no claims against the other Party, including compensation for damage. The Parties agree that the regulation under the Articles 10.4.1 to 10.4.3 replaces Sec. 2226 and 2227 of the Civil Code.

Art. 11 ADVERTISING

11.1. The Tenant is entitled to place its Logo on the façade of the Building. The Tenant shall also carry out at Tenant's expense all repairs and maintenance of the Logo; Art. 15 shall apply on the Logo accordingly. The Tenant shall obtain any and all consents and/or permits of public authorities necessary to located the Logo on the Building and shall procure that the Logo and its use are covered by the Tenant's insurance required under Art. 8 above.

11.2. The Landlord may, for reasonable business reasons, relocate the Logo to other location on the Building facade. The relocation shall take place upon at least 2 weeks written notice given by the Landlord. The Landlord shall arrange for and bear all reasonable costs resulting from the relocation.

Art. 12 STRUCTURAL IMPROVEMENTS OR CHANGES BY THE LANDLORD

12.1. The Landlord shall be entitled, at its

uvážení provádět opravy a rekonstrukce Společných prostor, garáží a fasády Budovy nebo dalších prvků na Budově, za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu před započítím takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného za Prostory či jiných plateb stanovených v této Nájemní smlouvě, náhradu škody či ukončení této Nájemní smlouvy z těchto důvodů.

12.2. Pronajímatel se zavazuje upozornit Nájemce alespoň 2 týdny předem v případě potřeby podstatných oprav (s výjimkou případů nouze), během nichž mohou být práva Nájemce z této Nájemní smlouvy omezena.

ČI.13 PRÁVO PRONAJÍMATELE PROVÁDĚT PROHLÍDKY PROSTOR, OPRAVY A ÚDRŽBA PROSTOR

13.1. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do Prostor spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce.

13.2. Nájemce se zavazuje užívat Prostory jako řádný hospodář a udržovat je v provozuschopném stavu a čistě. Smluvní strany budou provádět opravy a údržbu Prostor včetně všech stavebních změn, zařízení a příslušenství v souladu s Přílohou č. 10 a v souladu s touto přílohou ponosou i příslušné náklady na takové opravy a údržbu.

13.3. Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Prostor a Společných prostor či Nemovitostí, která způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem, zejm. jeho zaměstnanci, zákazníci či obchodní partneři nebo které způsobil třetí osoby z důvodu nedbalosti Nájemce.

13.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Prostor, bez ohledu na to, zda byly způsobeny Nájemcem či nikoli, potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit

discretion, to carry out repairs and reconstruction of the Common Premises, the garage and the façade of the Building or other elements of the Building, provided that it sends a prior written notice to the Tenant reasonably in advance before commencement of such works and respects the operations of the Tenant. The Tenant shall suffer any reasonable nuisance (noise, vibrations, smell, etc.) that may be caused by these activities and the Tenant shall not be entitled to request any discount on the Rent for the Premises or other payments stated in this Agreement, compensation for damage or termination hereof for this reason.

12.2. The Landlord undertakes to advise the Tenant, at least 2 weeks in advance, of the need for major repairs (except for emergencies), during which the rights of the Tenant ensuing from this Agreement could be limited.

Art. 13 LANDLORD'S RIGHT TO INSPECT THE PREMISES, REPAIRS AND MAINTENANCE OF THE PREMISES

13.1. The Landlord or persons authorized by the Landlord shall be entitled to enter the Premises together with the Tenant or a person authorized by the Tenant, on working days during the Tenant's ordinary business hours.

13.2. The Tenant shall treat the Premises with due care and shall maintain them in a clean state capable of operation. The Parties shall carry out repairs and maintenance of the Premises including all alternations, appurtenances and equipment in line with Annex 10 hereto and shall bear the respective costs for such repairs and maintenance as defined by the said annex.

13.3. The Tenant shall, without undue delay and at its own expenses, remedy any damage of the Premises, the Common Premises or the Property that has been caused by the Tenant or persons present in these premises with its consent, in particular its employees, customers or business partners or by third parties due to the Tenant's negligence.

13.4. The Tenant shall notify the Landlord without undue delay of all changes to the Premises whether or not caused by the Tenant as well as need of any repairs that are to be carried out by the Landlord and to allow performance of such and other

provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod.

- 13.5. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této Nájemní smlouvy mu Pronajímatel předložil a předal aktuální průkaz energetické náročnosti Budovy.

necessary repairs, etc.

- 13.5. The Tenant declares that prior to the conclusion hereof, the Landlord has served it and handed over to it the current energy performance certificate of the Building.

ČI.14 STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNY PROSTOR PROVEDENÉ NÁJEMCEM

- 14.1. Nájemce je oprávněn provést jakékoliv úpravy Prostor pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (dále jen „**Vylepšení Nájemce**“). Provádění jakýchkoliv Vylepšení Nájemce je dále podmíněno tím, že Nájemce obdrží veškeré potřebné souhlasy, stanoviska či povolení od příslušných orgánů veřejné moci a dalších dotčených osob.
- 14.2. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady a škody, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s prováděním Vylepšení Nájemce, a to včetně případných slev na Nájemném za Prostory, které v této souvislosti musel Pronajímatel poskytnout ostatním nájemcům či uživatelům Budovy.
- 14.3. Nájemce je povinen předat Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení vztahující se k Vylepšením Nájemce a dále kopie veškerých povolení vydaných státními orgány, a to jak v listinné, tak digitální upravovatelné podobě. Pokud Nájemce poruší své povinnosti a nesjedná nápravu tohoto porušení ve lhůtě 2 týdnů ode dne obdržení písemné výzvy Pronajímatele, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 EUR za každý den trvání tohoto porušení.

ČI.15 VRÁCENÍ PROSTOR

- 15.1. Pokud Pronajímatel neurčí jinak, je Nájemce povinen nejpozději ke dni zániku této Nájemní smlouvy vyklidit Prostory, odstranit z nich veškeré stavební a další úpravy provedené Nájemcem či pro něj a vrátit je Pronajímateli ve stavu dle Přílohy č. 1B k této Nájemní smlouvě, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje, že podlahy Prostor budou čisté, stěny Prostor nově vymalované bílou barvou a poškozená dlažba nahrazena tak, aby byl

Art. 14 STRUCTURAL IMPROVEMENTS AND CHANGES OF PREMISES BY THE TENANT

- 14.1. The Tenant may carry out any modifications to the Premises only on the basis of the prior written consent of the Landlord (the “**Tenant’s Improvements**”). Any Tenant’s Improvements are also subject to the Tenant’s obtaining all the required approvals, statements and consents from the competent authorities and other relevant parties.
- 14.2. The Tenant shall compensate the Landlord for all costs and damages incurred by the Landlord in relation to the performance of the Tenant’s Improvements including eventual Rent for the Premises discounts provided by the Landlord to other tenants or users in the Building in this relation.
- 14.3. The Tenant is obliged to provide the Landlord with the as-built documentation relating to the Tenant’s Improvements, as well as copies of all permits issued by public authorities, both in hard copy and in editable digital form. If the Tenant fails to comply with this obligation and fails to remedy such a breach within 2 weeks from the receipt of the Landlord’s written request, the Tenant shall pay to the Landlord a contractual penalty of EUR 100 for each day of such delay.

Art. 15 RETURNING THE PREMISES

- 15.1. Unless stipulated otherwise by the Landlord, no later than on the date of termination hereof, the Tenant shall vacate the Premises, remove any and all alterations and modifications made by the Tenant or for the Tenant in the Premises and return it to the Landlord in the condition pursuant to Annex 1B hereto, allowing for the ordinary wear and tear. The Tenant undertakes that floors of the Premises shall be clean, walls of the Premises shall be newly painted (white) and damaged tiles

zachován jednotný vzhled Prostor. Smluvní strany potvrzují, že Nájemce neodstraní Fit-out práce, ledaže Pronajímatel určí jinak.

- 15.2. Pronajímatel může vyznaménat Nájemce před ukončením této Nájemní smlouvy, že ponechá v Prostorách Vylepšení nájemce (či jejich část). Vylepšení Nájemce se stanou (pokud se již nestaly jejich instalací) majetkem Pronajímatele a Pronajímatel je povinen Nájemci poskytnout Kompenzaci. Nájemce je povinen předat Pronajímateli veškeré účetní a daňové informace a dokumenty vztahující se k Vylepšením Nájemce.
- 15.3. Smluvní strany sepíší o předání Prostor Pronajímateli předávací protokol. Pokud Nájemce nevrátí a/nebo nevyklidí Prostory v souladu s touto Nájemní smlouvou, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši: (i) trojnásobku (3x) denního Nájemného za Prostory za každý den prodlení, a dále (ii) jednorázovou smluvní pokutu ve výši tříměsíčního Nájemného za Prostory v případě, že prodlení Nájemce přesáhne 1 týden.
- 15.4. Pokud Nájemce nevyklidí Prostory a nevede jej do stavu požadovaného touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor a učinit tak na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody a ztráty způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Prostory.
- 15.5. Pro případ, že Nájemce nevyklidí Prostory ani ve lhůtě 1 měsíce po ukončení této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetku ponechaný v Prostor (dále jen „**Neodstraněný majetek**“) uskladnit na náklady Nájemce a zaslat Nájemci písemné oznámení ohledně místa uložení Neodstraněného majetku. Nájemce výslovně souhlasí, že: (i) doba uskladnění Neodstraněného majetku nebude delší než 1 měsíc, (ii) Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za Neodstraněný majetek a dále že (iii) pokud si Nájemce Neodstraněný majetek během doby uskladnění ze skladu nevyzvedne, bude uskladnitel, resp. Pronajímatel, oprávněn s Neodstraněným majetkem naložit dle
- shall be replaced according to the uniform overall appearance. For avoidance of any doubts the Parties confirm that the Tenant shall not remove the Fit-out Works unless the Landlord requests otherwise.
- 15.2. The Landlord may notify the Tenant prior to the termination of this Agreement that it shall keep in the Premises the Tenant's Improvements (or any parts thereof). The Tenant's Improvements shall become (unless they have not already become upon their installation) the property of the Landlord and the Landlord shall provide the Tenant with the Compensation. The Tenant shall submit to the Landlord any and all book and tax information and documents relating to the Tenant's Improvements.
- 15.3. The Parties shall execute a handover protocol regarding hand over of the Premises to the Landlord. If the Tenant fails to return and/or fails to vacate the Premises in line with this Agreement, it shall pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of: (i) 3x of the Daily Rent for the Premises and in addition increased by the amount corresponding to three months' Rent for the Premises in case that the Tenant's default exceeds 1 week.
- 15.4. If the Tenant fails to vacate the Premises and restore the same to the state as required hereunder, the Landlord shall be entitled to access the Premises and to do so at the expense of the Tenant with which the Tenant hereby expressly agrees. The Tenant shall also indemnify the Landlord for any and all damage and losses caused by non-fulfilment of the obligation to vacate and deliver the Premises.
- 15.5. In the event that the Tenant fails to vacate the Premises within 1 month following the termination hereof, the Landlord will be entitled to store any and all of the movable property left in the Premises (the "**Unremoved Assets**") at the Tenant's cost and send a written notice to the Tenant regarding the place of the Unremoved Assets' location. The Tenant explicitly agrees that (i) such storing of the Unremoved Assets shall not be longer than 1 month, (ii) the Landlord shall bear no liability regarding the Unremoved Assets, and that (iii) should the Tenant fail collect the Unremoved Assets during the storing period, the storing entity, or the Landlord, will be entitled to dispose of the Unremoved Assets at its discretion, including their

svého uvážení, včetně jejich zničení na riziko a náklady Nájemce.

destroying at the risks and costs of the Tenant.

ČI.16 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Art. 16 GENERAL PROVISIONS

16.1. Smluvní pokuty. Náhrada škody. Různé.

16.1. Contractual penalties. Compensation for damages. Miscellaneous

16.1.1. Úhrada jakýchkoliv smluvních pokut Nájemcem dle této Nájemní smlouvy nemá vliv na nárok Pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu a nemá vliv na jakákoliv další práva Pronajímatele dle této Nájemní smlouvy.

16.1.1. Payment of any contractual penalty by the Tenant hereunder neither affects the Landlord's rights for compensation for damage in the extent exceeding the contractual penalty nor it affects any other rights of the Landlord hereunder.

16.1.2. Pokud je některá platba dle této Nájemní smlouvy určena podle dnů nebo poměrně podle dnů, bude platba vypočtena za předpokladu 30 dní v měsíci.

16.1.2. If any payment hereunder is determined on a daily or pro-rata daily basis, the payment shall be set out on the basis of 30 days per month.

16.1.3. Pro účely výpočtu smluvní pokuty se Nájemné za Prostory určí dle aktuální výše Nájemného za Prostory k prvnímu dni porušení příslušné povinnosti Nájemcem bez ohledu na jakékoliv slevy či snížení.

16.1.3. For the purposes of calculating contractual penalties, the Rent for the Premises shall be specified according to the actual Rent for the Premises as of the first day when the Tenant fails to fulfil its obligation disregarding any discounts or reductions

16.1.4. Pronajímatel nenese odpovědnost za zničení, zcizení nebo znehodnocení věcí Nájemce či třetích osob umístěných v Prostorách a/nebo Budově, vyjma škod, které vznikly v důsledku zavinění Pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nenese odpovědnost za jakékoli škody nebo zranění způsobená Nájemcem v Prostorách klientům či zaměstnancům Nájemce či třetích osob, vyjma těch škod či zranění, které vznikly v důsledku zavinění Pronajímatele. Nájemce bude Pronajímateli odpovědný za škodu, která vznikla v Prostorách, Budově, Společných prostorách a byla způsobena Nájemcem nebo jeho zaměstnanci, smluvními partnery či návštěvníky.

16.1.4. The Landlord shall not be liable for destruction, theft and any depreciation in value of any of the Tenant's or third parties' things located in or on the Premises and/or the Building, except of damages caused due to the Landlord's fault. The Tenant acknowledges that the Landlord is not liable for any damage or injury caused by the Tenant in the Premises to clients or employees of the Tenant or third persons, except of those caused due to the Landlord's fault. The Tenant will be liable to the Landlord for damage arising within the Premises, the Building, or the Common Premises that was caused by the Tenant or its employees or contractual partners.

16.2. Řešení sporů.

16.2. Settlement of Disputes

16.2.1. Jakékoliv spory, jež vzniknou z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny obecnými soudy České republiky, přičemž podle § 89a občanského soudního řádu bude soudem příslušným k řešení sporů soud určený podle sídla Pronajímatele

16.2.1. Any disputes arising under or in relation to this Agreement shall be finally settled by the common courts of the Czech Republic, provided that in line with Sec. 89a of the Civil Proceedings Code, the court competent according to the Landlord's registered office shall be competent for deciding on such disputes.

16.3. Zachování mlčenlivosti.

16.3. Confidentiality Clause

16.3.1. Smluvní strany budou se všemi

16.3.1. The Parties shall treat any and all

informacemi poskytnutými druhou Smluvní stranou zacházet jako s důvěrnými a nebudou tyto informace poskytovat třetím osobám s výjimkou zákonem stanovených případů. Smluvní strany jsou oprávněny sdělit takové informace svým právním, daňovým a jiným poradcům.

16.4. Oznámení

16.4.1. Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a jiné dokumenty dle této Nájemní smlouvy budou vyhotoveny v českém a/nebo anglickém jazyce, pokud nebude dohodnuto jinak, a budou zasílány na následující adresy:

Pronajímatel:

Inafy Estates s.r.o.

V celnici 1028/10

Nové Město, 110 00 Praha 1

Kopie: Colliers International s.r.o.

Kontaktní osoba: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Datová schránka: n [REDACTED]

Nájemce:

Správa železnic, státní organizace

Kontaktní osoba: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Datová schránka: [REDACTED]

16.5. Vyhotovení. Dodatky. Nedílné součásti.

16.5.1. Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně předmětu této smlouvy a žádná jiná dohoda, prohlášení nebo příslib neobsažené v této Nájemní smlouvě nebudou pro žádnou ze Smluvních stran závazné nebo platné.

16.5.2. Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech v češtině a angličtině, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po 1. V případě rozporů mezi českým a anglickým zněním této Nájemní smlouvy má přednost verze česká.

16.5.3. Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, řádně podepsanými oběma Smluvními stranami

information disclosed by the other Party as confidential and shall not disclose such information to third parties, except for cases stipulated by the law. The Parties shall be entitled to disclose such information to their legal, tax and other advisors.

16.4. Notices

16.4.1. Any and all correspondence, notices, requests, records and other documents hereunder shall be executed in Czech and/or English, unless agreed otherwise, and shall be sent to the following addresses:

The Landlord:

Inafy Estates s.r.o.

V celnici 1028/10

Nové Město, 110 00 Prague 1

Copy: Colliers International s.r.o.

Contact person: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Data Box: [REDACTED]

The Tenant:

Správa železnic, státní organizace

Contact person: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Data Box: [REDACTED]

16.5. Counterparts. Amendments. Integral Parts

16.5.1. This Agreement constitutes the entire agreement of the Parties with respect to the subject matter hereof and no other agreement, representation or undertaking which is not included herein shall be valid or binding on either of the Parties.

16.5.2. This Agreement has been executed in 2 original counterparts in English, each of the Parties. In case of discrepancies between Czech and English version of this Agreement, the Czech version shall prevail.

16.5.3. This Agreement may be modified only by means of written amendments duly executed by both Parties shall receive one counterpart.

16.5.4. Veškeré přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. V případě rozporu mezi zněním této Nájemní smlouvy a přílohy je rozhodující znění této Nájemní smlouvy.

16.6. Rozhodné právo.

16.6.1. Tato Nájemní smlouva se řídí právním řádem České republiky.

16.6.2. Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádá ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se vůči druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Nájemní smlouvě nebo ukončení této Nájemní smlouvy z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.

16.6.3. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení §§ 557, 1740 odst. 3 věta první, 1748, 1765, 1766, 1794, 1799, 1800, 1805 odst. 2, 1977-1979, 2002-2004, 2208, 2209, 2210 odst. 3, 2212 odst. 2 a 3, 2221 odst. 2, 2223, 2226, 2227, 2230 odst. 1, 2232, 2233 odst. 2, 2247, 2287, 2303-2305, 2308, 2310 odst. 2, 2311, 2314 a 2315 OZ. Nájemce se zároveň výslovně vzdává svých práv vyplývajících z § 2000 a z § 1793 OZ a prohlašuje, že akceptuje nájem Prostor za podmínek stanovených v této Nájemní Smlouvě.

16.7. Informace ohledně GDPR

16.7.1. Smluvní strany tímto prohlašují, že za účelem uzavření a plnění této Nájemní smlouvy budou v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „**GDPR**“) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „**GDPR zákon**“), zpracovávat:

- (i) osobní údaje druhé Smluvní strany, je-li fyzickou osobou; a
- (ii) osobní údaje zaměstnanců a/nebo jiných kontaktních fyzických osob druhé Smluvní strany, které získají

16.5.4. All annexes hereto shall be an integral part of this Agreement. In case of difference between this Agreement and an Annex, the Agreement shall prevail.

16.6. Governing Law

16.6.1. This Agreement shall be governed by the laws of the Czech Republic.

16.6.2. The Parties hereby declare that by the signing hereof they accept the risk of change of circumstances and that none of the Parties is entitled to claim from the other Party and/or through the judicial proceedings a restoration of negotiations about this Agreement or a termination hereof on the ground of substantial change of the circumstances creating a serious disproportion in rights and obligations of the Parties.

16.6.3. The Parties have agreed that the provisions of following Sections of the Civil Code, shall not apply on the contractual relation constituted hereby: 557, the first sentence of 1740(3), 1748, 1765, 1766, 1794, 1799, 1800, 1805(2), 1977-1979, 2002-2004, 2208, 2209, 2210(3), 2212(2) and (3), 2221(2), 2223, 2226, 2227, 2230(1), 2232, 2233(2), 2247, 2287, 2303-2305, 2308, 2310(2), 2311, 2314 and 2315. The Tenant also expressly waives its rights under Secs. 2000 and 1793 of the Civil Code and declares that it accepts the lease of the Premises under the conditions stipulated hereunder.

16.7. GDPR information

16.7.1. The Parties hereby declare that in accordance with the Regulation (EU) 2016/679 on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data (the "**GDPR**") and in accordance with Act No. 110/2019 Coll. on Processing of the Data Protection (the "**GDPR Act**") they will process for the purpose of conclusion and performance of this Agreement:

- (i) personal data of the other Party provided that it is a natural person; and
- (ii) personal data of employees and/or other contact natural persons of the other Party which they receive from the

od druhé Smluvní strany.

(společně dále jen „**Kontaktní osoby**“)

16.7.2. Bližší informace o zpracování osobních údajů dle čl. 13 a čl. 14 nařízení GDPR včetně poučení o právech dotčených subjektů údajů jsou obsaženy v prohlášení Smluvních stran (dále jen „**GDPR prohlášení**“), které tvoří Přílohu č. 8A (prohlášení Pronajímatele) a Přílohu č. 8B (prohlášení Nájemce) této Nájemní smlouvy a které mohou být jednostranně příslušnou Smluvní stranou průběžně aktualizovány. V případě změny GDPR prohlášení se Smluvní strany zavazují poskytnout druhé Smluvní straně aktualizovaný text GDPR prohlášení neprodleně, a to nejlépe elektronickou cestou.

16.7.3. Smluvní strany dále prohlašují, že osobní údaje svých Kontaktních osob získaly zákonným způsobem a jsou oprávněny je za účelem uzavření a plnění této Nájemní smlouvy předat druhé Smluvní straně. Smluvní strany se současně zavazují poskytnout si potřebnou součinnost k zajištění plnění jejich povinností dle nařízení GDPR a GDPR zákona, zejména seznámit své Kontaktní osoby s GDPR prohlášením druhé Smluvní strany i jeho případnou aktualizací. Pro tyto účely Smluvní strany prohlašují, že dotčeným Kontaktním osobám jsou ve vztahu k druhé Smluvní straně známé základní informace definované v čl. 14 nařízení GDPR.

16.7.4. Smluvní strany se zároveň zavazují postupovat při zpracování osobních údajů tak, aby nedošlo ke ztrátě či zneužití údajů, a plnit všechny své povinnosti správce vyplývající z nařízení GDPR či GDPR zákona. Smluvní strany se zavazují použít osobní údaje výlučně k výše uvedenému účelu, ledaže zvláštní právní předpis stanoví jinak.

16.8. Zveřejnění v registru smluv

16.8.1. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, pokud zveřejnění této Smlouvy tento zákon ukládá. Případné zveřejnění této Smlouvy v registru smluv je povinností Nájemce.

other Party.

(together as the "**Contact Persons**")

16.7.2. Detailed information on processing of personal data pursuant to Art. 13 and Art. 14 GDPR including information on rights of the concerned data subjects is contained in the policy of Parties (the "**GDPR Policy**") which are attached as Annex 8A (Landlord's policy) and Annex 8B (Tenant's policy) to this Agreement and which might be updated unilaterally by the respective Party from time to time. In case of a change of the GDPR Policy, the Parties undertake to provide the other Party with the updated GDPR Policy without delay, preferably by electronic means.

16.7.3. The Parties further declare that they have acquired personal data of their Contact Persons lawfully and are entitled to transfer it to the other Party for the purpose of conclusion and performance of this Agreement. Parties undertake to cooperate in order to ensure fulfilment of their duties pursuant to GDPR and the GDPR Act, mainly to acquaint their Contact Persons with the GDPR Policy of the other Party and also with possible update thereof. For these purposes, Parties declare that information defined in Art. 14 GDPR regarding the other Party is known to the concerned Contact Persons.

16.7.4. The Parties also undertake to ensure that loss or misuse of data does not occur and to fulfil all their duties as controllers following from GDPR and the GDPR Act. Parties undertake to use personal data solely for the above-mentioned purpose unless otherwise provided for by special laws.

16.8. Publication in the Register of Contracts

16.8.1. The Parties agree to the publication of this Agreement in the Register of Contracts pursuant to Act No.340/2015 Coll., on Special Conditions for the Effectiveness of Certain Contracts, Publication of such Contracts and on the Register of Contracts (Act on the Register of Contracts), as amended, if the publication of this Agreement is required by this Act. Any publication of this Agreement in the Register of Contracts shall be the

obligation of the Tenant.

Seznam příloh:

Příloha č. 1A - Grafické znázornění Prostor

Příloha č. 2 - Výpis z obchodního rejstříku Nájemce, Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce

Příloha č. 3 - Vzor předávacího protokolu

Příloha č. 4 - Vzor Bankovní záruky – úmyslně vypuštěno

Příloha č. 5 - Provozní řád

Příloha č. 6 - Seznam Služeb

Příloha č. 7A – Space Plan

Příloha č. 7B – Technické specifikace a Cenový odhad nákladů

Příloha č. 7C – Harmonogram

Příloha č. 8 - Specifikace Loga

Příloha č. 9 - Opravy a údržba Prostory

List of Annexes:

Annex 1A - Graphical description of the Premises

Annex 2 - Extract from the Commercial Register of the Tenant, Extract from the Trade Licence Register of the Tenant

Annex 3 - Form Delivery Protocol

Annex 4 - Form Bank Guarantee – intentionally deleted

Annex 5 - Operational Rules

Annex 6 - List of Services

Annex 7A – Space Plan

Annex 7B - Technical Specifications and the Costs Estimate

Annex 7C – Time Schedule

Annex 8 - Logo's Specification

Annex 9 - Repairs and maintenance of the Premises

This Agreement has been concluded on the date of its signature by the last Party.

In PRAGUE on 14.12.2021

In _____ on 18-11-2021

Landlord

1

Inafy Estates s.r.o.

Helen Mary Theresa Garbutt
jednatel / executive director

Správa železnic, státní organizace

Bc. Jiří Svoboda, MBA
generální ředitel

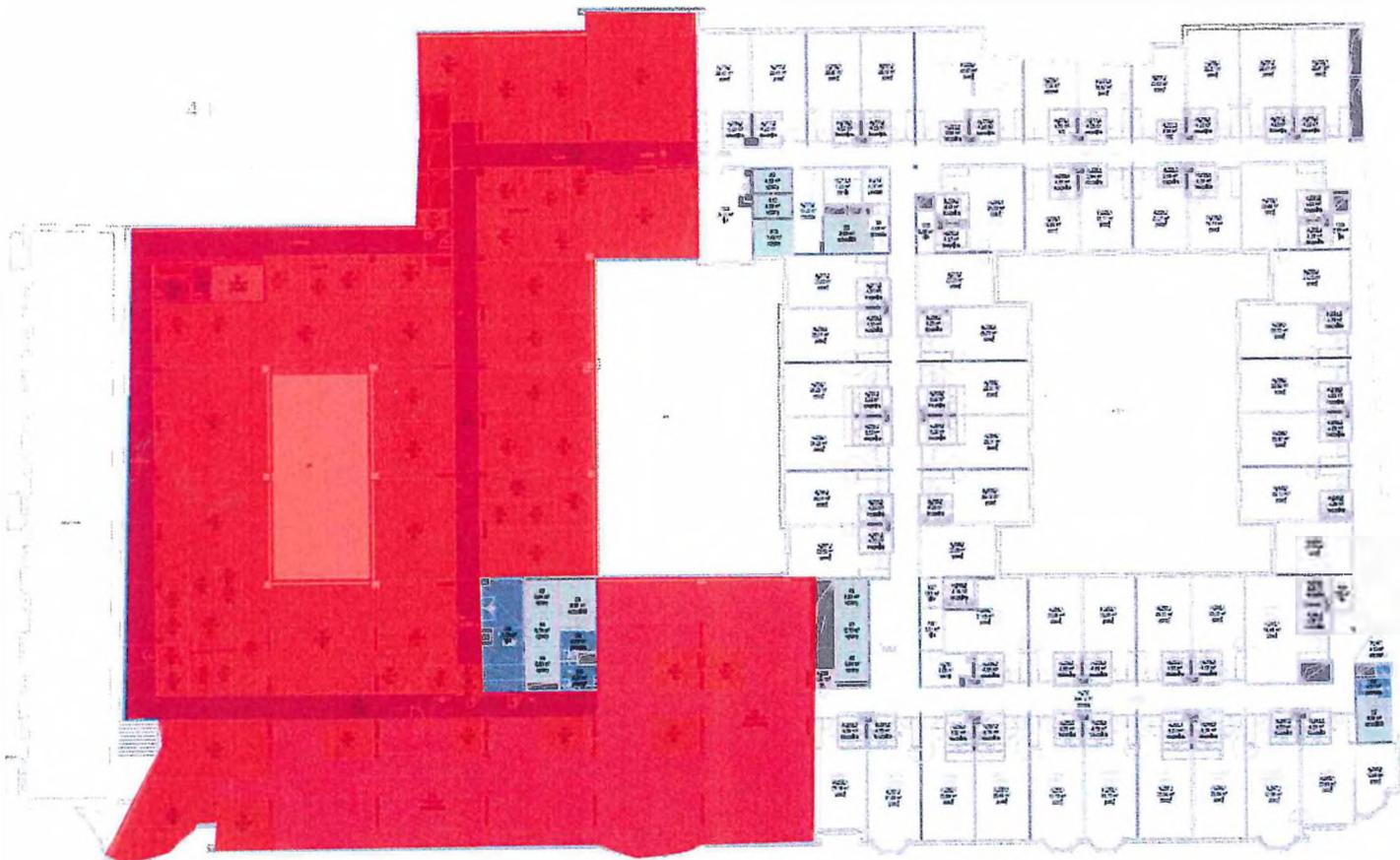
Inafy Estates s.r.o.

Corporate Consulting a.s.

jednatel / executive director

zastoupen při výkonu funkce / represented by
Mrs Monika Marečková

PŘÍLOHA Č. 1A / ANNEX 1A
GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ PROSTOR / GRAPHICAL DESCRIPTION OF THE PREMISES



PŘÍLOHA Č. 2 / ANNEX 2

VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU NÁJEMCE / EXTRACT FROM THE COMMERCIAL REGISTER OF THE TENANT
VÝPIS Z ŽIVNOSTENSKÉHO REJSTŘÍKU NÁJEMCE / EXTRACT FROM THE TRADE LICENCE REGISTER OF THE
TENANT

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl A, vložka 48384

Datum vzniku a zápisu:	1. ledna 2003
Spisová značka:	A 48384 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Správa železnic, státní organizace
Sídlo:	Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 11000
Identifikační číslo:	709 94 234
Právní forma:	Státní organizace Správa železnic státní organizace

Předmět podnikání:

činnosti vykonávané v rozsahu právního nástupnictví dle § 21 odst. 2 zákona č. 77/2002 Sb.

výkon zeměměřických činností

distribuce elektřiny

obchod s elektřinou

provádění staveb, jejich změn a odstraňování

- poskytování služeb elektronických komunikací

- provozování dráhy celostátní

- provozování drah regionálních

Revize, prohlídky a zkoušky určených technických zařízení v provozu

Technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany

Poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Projektová činnost ve výstavbě

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny

- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení

- rozvod tepelné energie

- výroba tepelné energie

výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických

a telekomunikačních zařízení

provozování železniční dráhy - vlečky

Předmět činnosti:

hospodaření s majetkem vymezeným v § 20 zákona č. 77/2002 Sb.,
jmenovitě:

zajišťování provozování železniční dopravní cesty a její
provozní schopnosti

zajišťování údržby a opravy železniční dopravní cesty

zajišťování rozvoje a modernizace železniční dopravní cesty

hospodaření s vymezenými závazky a pohledávkami Českých drah
s.o., existující ke dni vzniku České dráhy, a.s.

příprava podkladů pro sjednávání závazků veřejné služby

kontrola užívání železniční dopravní cesty, provozu a
provozní schopnosti dráhy

Statutární orgán:

generální ředitel:

Bc. JIŘÍ SVOBODA, MBA, dat. nar. 14. května 1970

Zborovská 1039, 562 01 Ústí nad Orlicí

Den vzniku funkce: 23. března 2018

**Zástupce
generálního ředitele:**

Ing. MOJMÍR NEJEZCHLEB, dat. nar. 22. března 1963
Mendelova 538/25, Háje, 149 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 21. června 2018

Způsob jednání: Jménem Správy železnic, státní organizace, jedná a podepisuje v plném rozsahu generální ředitel samostatně. Jménem Správy železnic, státní organizace jedná a podepisuje v plném rozsahu v době nepřítomnosti generálního ředitele zástupce generálního ředitele, a to v pořadí uvedeném v obchodním rejstříku (ust. § 12 odst. 3 zákona o státním podniku). V období, kdy je funkce generálního ředitele dočasně neobsazena, vykonává v souladu se Statutem Správy železnic, státní organizace působnost generálního ředitele jeho zástupce pověřený správní radou řízením organizace společně s jedním náměstkem generálního ředitele, přičemž alespoň jedna z jednajících osob musí být odborně způsobilá ve smyslu § 14 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění.

Ostatní skutečnosti:

Usnesení vlády České republiky, jímž byla založena akciová společnost České dráhy: č. 733 ze dne 10.7.2002

PŘÍLOHA Č. 3 / ANNEX 3
VZOR PŘEDÁVACÍHO PROTOKOLU / FORM DELIVERY PROTOCOL

PROTOKOL o PŘEVZETÍ PŘEDMĚTNÝCH PROSTOR

Předávající:

Inafy Estates s.r.o.

Praha 1, Nové Město, V celnici 1028/10

IČ: 04797531

Zastoupená: V obchodních a administrativních záležitostech: [redacted] na základě plné moci, v technických záležitostech, [redacted] Technický manažer správy objektu

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Přebírající:

název firmy: _____

Sídlo: _____

IČ: _____

Jednající: _____

(dále jen „Nájemce“)

S odkazem na nájemní smlouvu, Pronajímatel předává prostor Nájemci ke dni _____ a to prostor _____, viz obr. na druhé straně protokolu.

Protokolárně přítomni:

Za Inafy Estates s.r.o.: [redacted] technický manažér

Za Colliers International s.r.o. : [redacted] a základě plné moci

Stav prostoru: byla pořízená fotodokumentace

.....

.....

Při předání/převzetí byly provedeny odečty měřených médií:

Elektroměr hlavní: č. _____ stav počítadla:kWh

SV: vodoměr č.stav: m3

Klíče od prostoru:

Vstupní dveře: _____

Dne:

Dne

Pronajímatel (Předávající)

[redacted]
[redacted] na základě plné moci

za Nájemce (Přebírající)

Stav Předávaných prostor:

Závady:

.....

.....

.....

.....

**PŘÍLOHA Č. 4 / ANNEX 4
VZOR BANKOVNÍ ZÁRUKY / FORM BANK GUARANTEE**

ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO / INTENTIONALLY DELETED

PŘÍLOHA Č. 5 / ANNEX 5
PROVOZNÍ ŘÁD / OPERATIONAL RULES

DOMOVNÍ ŘÁD OBJEKTU MILLENNIUM

V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1
(dále jen „Objekt“)



Tento domovní řád je závazný pro všechny uživatele Objektu

Domovní řád upravuje práva, povinnosti a odpovědnost uživatelů Objektu při jeho užívání a správce Objektu při jeho provozování. Je vydáván jeho majitelem a správcem, společností Inafy Estates s.r.o.

OBSAH

- I. POPIS OBJEKTU
- II. SPRÁVA OBJEKTU – DŮLEŽITÉ INFORMACE A TELEFONNÍ ČÍSLA
- III. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCE
- IV. PRÁVA A POVINNOSTI UŽIVATELŮ
- V. POŽÁRNÍ OCHRANA
- VI. RECEPČNÍ A STRÁŽNÍ SLUŽBA
- VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

I. Popis Objektu

- 1.1 Objekt Inafy Estates s.r.o., budova č. p. 1028 nacházející se v katastrálním území 727181 Nové Město, 554782, obec Praha, na pozemku parc. č. 501/1, katastrální území 727181 Nové Město, obec Praha, na listu vlastnictví č. 1519, V Celnici 1028/10, byl uveden po kolaudaci do provozu 15.05.1999. Objekt se dělí na dvě části – část „Prague Marriott Hotel“, která je tvořena hotelovým komplexem a část „Millennium“, která je tvořena kancelářskou a obchodní částí.
- 1.2 Majitelem je společnost Inafy Estates s.r.o., IČ 04797531, se sídlem Praha 1, V celnici 1028/10.
- 1.3 Objekt je členěn následovně:
 - 1.3.1 Kancelářské prostory se nachází v prvním až sedmém podlaží (3. NP až 9. NP) Objektu. Vstup do kancelářských prostor je umožněn přes pasáž objektu s přístupem z ulice V Celnici nebo z ulice Havlíčkova a Hybernská, dále pak přes recepci Objektu a prostřednictvím určených výtahů do jednotlivých podlaží.
 - 1.3.2 V přízemí Objektu se nachází průchozí pasáž s prodejními a gastronomickými jednotkami, obchody a další služby jsou rovněž v mezaninu budovy.
 - 1.3.3 V prvním podzemním podlaží (1. PP) Objektu jsou umístěny technické prostory, bowling, kasino, hotelové fitness (pouze pro hosty hotelu) a zásobovací rampa.
 - 1.3.4 Ve druhém až pátém podzemním podlaží (2. PP až 5. PP) Objektu jsou garážové prostory, ruční myčka vozidel a technické provozy/trafostanice, DA, prostory VZT atp.

DOMOVNÍ ŘÁD OBJEKTU MILLENNIUM

V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1
(dále jen „Objekt“)



II.

Správa Objektu – důležité informace a kontakty

2.1 Majitel Objektu

Inafy Estates s.r.o. jakožto majitel Objektu pověřil funkci správce Objektu společnost Colliers International s.r.o. na základě plné moci. Telefon: [REDACTED]. Technický manažer Objektu – telefon: [REDACTED]. Kanceláře společnosti Inafy Estates s.r.o. jsou umístěny na třetím podlaží (3. P) Objektu.

Technickou údržbu Objektu zajišťuje pověřená společnost na základě servisní smlouvy Optimal facility s.r.o. Hlavní technik-mobil: [REDACTED], telefon: [REDACTED] provozní technici Optimal Facility s.r.o. jsou dostupní na telefonu ([REDACTED] a (interní tel. linka/přes recepci) [REDACTED]).

Obsluha garáží Objektu je dostupná na telefonu 2 [REDACTED] (interní tel. linky [REDACTED]).

2.2 Recepce

[REDACTED] a interní tel. linka 3 [REDACTED]

Recepce poskytuje nájemcům a návštěvám informační a koordinační servis. Recepce je v provozu v pracovní dny od 7:00 do 22:00, ve dnech pracovního klidu od 8:00 do 22:00.

2.3 Bezpečnostní služba Objektu

Ostrahu Objektu zajišťuje bezpečnostní agentura Mark2 Corporation Czech a.s. (dale jen M2C) svými bezpečnostními pracovníky s využitím veškerých instalovaných bezpečnostních technologií. Ostraha zajišťuje objekt nepřetržitě (24/7).

Za řízení komplexního bezpečnostního systému a za bezpečnost Objektu odpovídá bezpečnostní manažer Objektu Mark2 Corporation Czech a.s. Jsou mu podřízeni všichni pracovníci ostrahy Objektu, včetně pracovníků recepce Objektu.

Bezpečnostním manažerem Objektu je:

I [REDACTED] mobilní tel.: [REDACTED]

Stálá služba Dispečink ostrahy Objektu je jednou z bezpečnostních složek Objektu, jejímž úkolem je koordinace ostatních složek ostrahy Objektu. Jejím sídlem je velín (operační středisko) Objektu, umístěné u personálního vstupu Prague Marriott Hotel. Dispečink ostrahy Objektu je také ohlašovnou požáru.

Kontakt na stálou službu (ohlašovnu požáru) je:

Interní tel. linky: [REDACTED]
Státní tel. linky: [REDACTED]
Mobilní tel. linky: ([REDACTED])

DOMOVNÍ ŘÁD OBJEKTU MILLENNIUM

V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1
(dále jen „Objekt“)



Kontakt se stálou bezpečnostní službou je možný pouze telefonicky a vstup do prostor stálé bezpečnostní služby je povolen pouze oprávněným osobám nebo osobám s povolením bezpečnostního manažera Objektu či správy Objektu.

2.4 Kamerový systém

Objekt je vybavený kamerovým systémem, který je nainstalován ve veřejně přístupných prostorech Objektu pro zvýšení bezpečnosti a pořádku v Objektu. Zpracování a uchovávání dat z kamerového záznamu je prováděno v souladu s platným zněním zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

III.

Práva a povinnosti správce Objektu

- 3.1 Funkci technika správy Objektu (provozního technika) vykonává určená osoba, jakožto zástupce Inafy Estates s.r.o. Provozní technik má za přítomnosti nájemce právo vstupu do všech pronajatých i společných prostor Objektu. Při nepřítomnosti nájemce, v případě havárie či v obdobných mimořádných situacích, může tento zástupce vstoupit do pronajatých prostor pomocí generálního klíče v součinnosti s M2. O odpečetění a použití generálního klíče bude sepsán protokol a o všech skutečnostech s tím souvisejících bude nájemce neprodleně informován.
- 3.2 Provozní technik ve smyslu tohoto Domovního řádu:
 - 3.2.1 zajišťuje nerušený výkon práv nájemců spojených s užíváním Objektu;
 - 3.2.2 kontroluje, zda nájemci Objektu dodržují podmínky stanovené tímto domovním řádem pro užívání pronajatých prostor, společných prostor a zařízení Objektu;
 - 3.2.3 eviduje hlášené poruchy a závady na zařízení nebo provozním souboru, které oznámí nájemci, nebo je zjistí vlastní činností a zajišťuje jejich včasné a kvalitní odstranění;
 - 3.2.4 informuje uživatele o opatřeních, kterými bude omezena činnost nájemců, nebo které si vyžádají omezení provozu Objektu;
 - 3.2.5 kontroluje úklid, pořádek a čistotu uvnitř i vně Objektu;
 - 3.2.6 zajišťuje akceschopnost instalovaných hasicích zařízení a jejich pravidelné kontroly;
 - 3.2.7 z titulu funkce požárního dozoru kontroluje Objekt z hlediska BOZP a požární ochrany, předkládá společnosti Inafy Estates s.r.o. návrhy na opatření a zajišťuje umístění požárních poplachových směrníc;
 - 3.2.8 úzce spolupracuje s technickým úsekem Prague Marriott Hotelu, servisní technickou službou Optimal Facility s r.o.

IV.

DOMOVNÍ ŘÁD OBJEKTU MILLENNIUM

V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1
(dále jen „Objekt“)



Práva a povinnosti uživatelů

- 4.1 Nájemce Objektu má právo užívat pronajaté prostory a společné prostory v rozsahu určeném v nájemní smlouvě a v souladu s tímto domovním řádem a interními bezpečnostními směrnicemi.
- 4.2 Nájemci Objektu jsou povinni řídit se pokyny správy a ostrahy Objektu v souladu s interními bezpečnostními směrnicemi a tímto domovním řádem.
- 4.3 Nájemci odpovídají za dodržování pravidel bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ve svých pronajatých prostorách v souladu s platnými právními a technickými předpisy.
- 4.4 Ve společných prostorách a všech únikových cestách, schodištích není dovoleno odkládat zboží, krabice, kartony, papíry, nábytek či jiné předměty a odpadky. K tomu jsou vyhrazené prostory v 1. PP., kde jsou umístěny kontejnery pro pravidelný odvoz odpadu. V souvislosti s tím, se Nájemce zavazuje třídit odpad (papír, sklo, plast, tetrapaky) a tento tříděný odpad vhazovat do kontejnerů na tříděný odpad. Nájemci dále není bez předchozího písemného souhlasu správce Objektu nebo jeho zástupců dovoleno ve společných prostorách skladovat odpad či suť, dále pak není dovoleno bez výše uvedeného předchozího souhlasu ve společných prostorách skladovat, ukládat, vybalovat či balit zboží nebo zařízení ani jakkoliv jinak manipulovat se zbožím nebo jakýmkoliv materiálem, bez ohledu na to, zda toto zboží je či není určeno k prodeji. Současně je nájemce povinen zajistit dodržování tohoto domovního řádu i ze strany svých podnájemců a zaměstnanců a s jeho obsahem seznámit v dostatečném předstihu třetí osoby pracující nebo dodávající jakékoliv služby pro nájemce.

Správce Objektu je oprávněn odstranit na náklady a odpovědnost nájemce cokoli, co by nájemce (podnájemce) ve společných prostorách skladoval v rozporu s výše uvedeným ustanovením, a to i bez předchozího upozornění a bez možnosti náhrady.
- 4.5 Nájemci jednotlivých pronajatých prostor jsou povinni zajišťovat jejich pravidelný úklid. Úklid společných prostor Objektu zajišťuje jeho správce.
- 4.6 Nájemci jsou povinni pronajaté prostory pravidelně užívat a dbát na to, aby tyto prostory nevzbuzovaly dojem, že nejsou užívány nebo že jsou opuštěné.
- 4.7 Nájemci nesmí učinit žádná opatření, která by znemožňovala provoz instalovaných technických a technologických zařízení a tím bránit jejich funkčnosti.
- 4.8 V případě zjištěných poruch provozních technologií Objektu nebo nedostatků, omezujících plnohodnotné využívání pronajatých či společných prostor, jsou nájemci povinni tyto skutečnosti neprodleně hlásit provoznímu technikovi Objektu, nebo v době jeho nepřítomnosti na recepci Objektu.
- 4.9 Nájemci jsou povinni zacházet šetrně s převzatým mobiliářem.
- 4.10 Do prostor Objektu není dovoleno vnášet střelné zbraně, výbušniny, třaskaviny nebo jakékoliv právními předpisy zakázané chemické látky a jakékoliv zboží, jež by mohlo způsobit požár či výbuch (kanystry, bomby s hořlavým plynem apod.).

DOMOVNÍ ŘÁD OBJEKTU MILLENNIUM

V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1
(dále jen „Objekt“)



- 4.11 V prostorách Objektu nelze jezdit na skateboardu, kolečkových bruslích nebo vjíždět jízdními koly. Pro uložení kol je vymezen prostor na 2. PP. v garážích. Kolo v budově i garážích je zásadně vedeno.
- 4.12 Ve společných prostorách Objektu a před Objektem není dovoleno rozdávat letáky, pořádat jakýkoliv prodej, sbírku, reklamní a propagační akce či jinou, třeba i bezplatnou, prémiovou nabídku zboží nebo služeb. Do výloh lze umísťovat reklamní plakáty pouze se svolením správy Objektu. Rovněž není dovoleno umísťovat rukou psané vzkazy na okna nebo stěny Objektu. Umísťovat reklamní tabule nebo stojany na plakáty či jiné stojany před obchody lze pouze se svolením správce Objektu. Na výlohy nebo dveře Objektu nemohou být umísťována oznámení jakéhokoliv druhu s výjimkou otevírací doby, tísňových čísel a skutečností vyžadovaných právními předpisy. Před Objekt ani na Objekt zvenčí nebo ve vnitřních společných prostorách Objektu není dovoleno umísťovat ani žádné vitríny nebo jiné předměty bez předchozího písemného souhlasu správce Objektu.
- 4.13 Chodníky, vstupy, průchody, vestibuly, schodiště, chodby nebo haly Objektu nesmí být nikým a ničím blokovány. Okna a prosklené dveře Objektu, které propouští světlo a vzduch do chodeb, průchodů a dalších veřejných míst nesmí být zakrývány a na okenní římsy nesmějí být umísťovány žádné lahve, květináče, balíčky nebo jiné předměty.
- 4.14 Nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni chovat se v prostorách Objektu tak, aby jejich chování odpovídalo společenské úrovni Objektu. V kancelářích a společných prostorách Objektu (včetně chodeb, WC, výtahů, odpočívadel, recepce, pasáže a garáží) je **přísně zakázáno kouření**.
- 4.15 Jakékoliv práce v pronajatých prostorách mohou být prováděny pouze po předchozím písemném souhlasu správce Objektu, pokud k takovým pracím nebyl dán souhlas přímo v příslušné nájemní smlouvě; práce musí být prováděny v souladu s nájemní smlouvou.
- Nájemce je zejména povinen včas zažádat o potřebná povolení (zejména o nezbytná správní povolení). Nájemce je rovněž povinen zajistit, že jakékoliv práce prováděné v pronajatých prostorách nad rámec běžné údržby specifikované v článku 11 nájemní smlouvy bude provádět osoba k příslušným pracím oprávněná, a že tato osoba má uzavřené potřebné pojistné smlouvy, kryjící odpovědnost za škodu způsobenou řemeslnou a/nebo stavební činností.
- 4.16 Aby nedocházelo k narušování dobrého technického stavu podlah a stěn, poškozování či popraskání podlah a stropů, je zakázáno umísťovat, skladovat či zavěšovat v pronajatých prostorách jakékoliv předměty, jejichž váha by překračovala povolené podlahové zatížení či zatížení stěn. V případě pochybností je nájemce povinen získat předchozí písemné stanovisko správy Objektu.
- Dále platí, že žádný předmět nesmí být zavěšen nebo nalepen na stěnách oddělujících jednotlivé pronajaté prostory, pokud se nejedná o nosné stěny. V případě nosných stěn pak platí, že celkové zatížení jednotlivých nosných stěn smí dosáhnout maximálně poloviční hodnoty povoleného zatížení těchto stěn.

DOMOVNÍ ŘÁD OBJEKTU MILLENNIUM

V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1
(dále jen „Objekt“)



- 4.17 Pronajaté prostory musí být upraveny tak, aby byly vhodné pro komerční účely specifikované v nájemní smlouvě. V důsledku toho je každý nájemce povinen udržovat svůj obchod a přilehlé prostory v dobrém a reprezentativním stavu.
- Nájemce jednotlivých oddělených prostor ve společných prostorách je povinen zajistit úklid společných prostor přilehlých k jeho pronajatým prostorám tak, aby nedošlo k narušení jejich dobré komerční reprezentace.
- Jestliže jakékoliv veřejnosti přístupné pronajaté prostory, jakož i pronajaté prostory, které jsou pro veřejnost viditelné (zejména se jedná o průčelí, okenice, dekorace a instalace), budou ve stavu, který může mít negativní dopad na celý Objekt, bude správce Objektu oprávněn, po předchozím písemném upozornění, nechat na náklady příslušného nájemce tyto pronajaté prostory renovovat, nebo nechat provést takové práce, aby dotyčné pronajaté prostory byly pohledu veřejnosti zakryty.
- 4.18 V případě, že nájemce podá stížnost na své sousedy či třetí osobu, bude jednat přímo s dotyčnou osobou a nebude po pronajímateli ani správci Objektu požadovat jakákoliv nápravná opatření ve vztahu k této osobě. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností je ujednáno, že jakékoliv spory se svými sousedy a/nebo ostatními nájemci bude nájemce řešit smírně a bez účasti zákazníků či jakýchkoliv třetích osob. Pronajímatel a/nebo správce Objektu je oprávněn i bez žádosti být mediátorem jakéhokoliv sporu mezi nájemci a rozhodnutí pronajímatele budou strany sporu respektovat. Porušení tohoto ustanovení může být v závislosti na posouzení každé situace, vždy však na základě výlučného uvážení pronajímatele a/nebo správce Objektu, považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy a zakládat tak důvod pro výpověď nájemní smlouvy pronajímatelem.
- 4.19 Nájemce nesmí instalovat žádné zařízení, jehož provoz by rušil ostatní nájemce; zejména se zakazuje používání radiopřijímačů, gramofonů, přehrávačů, amplionů, televizních přijímačů atd., které by bylo možno slyšet mimo pronajaté prostory.
- 4.20 S výjimkou prostor určených a vybavených k tomuto účelu je vaření v kterékoliv části Objektu zakázáno.
- 4.21 S výjimkou hlídacích psů bezpečnostní služby M2C se v Objektu nesmí zdržovat žádná jiná zvířata.
- 4.22 Akustická označení obchodů, jakož i označení s měnicí se intenzitou osvětlení jsou nepřípustná.

V.

Požární ochrana

- 5.1 Objekt je zabezpečen elektronickou požární signalizací (EPS) a sprinklerovým hasicím zařízením (SHZ), která jsou obsluhována a nepřetržitě monitorována stálou bezpečnostní službou Objektu.
- 5.2 Každý nájemce je povinen dodržovat obecně závazné protipožární předpisy.
- 5.3 Není dovoleno používat elektrické přímotopy bez souhlasu správy Objektu. Vaříče, kávovary a varné konvice je možno používat pouze na místech k tomu určených.

DOMOVNÍ ŘÁD OBJEKTU MILLENNIUM

V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1
(dále jen „Objekt“)



Správa Objektu v souladu s příslušnou vyhláškou organizuje v určených termínech revize všech instalovaných elektrických spotřebičů a jejich pohyblivých přívodů na náklady příslušných nájemců, pokud nájemce neprokáže, že toto uskutečnil sám a nepředloží správě Objektu příslušné revizní zprávy.

- 5.4 Hlášení poruch je stanoveno v požárních poplachových směrnicích Objektu.

VI.

Recepce a strážní služba

- 6.1 Recepční služba je informační službou a její provoz je v pracovních dnech od 7:00 do 22:00, ve dnech pracovního klidu od 8:00 do 22:00.
- 6.2 Nájemci, jejich zaměstnanci a jejich návštěvy mohou vstupovat do pronajatých prostor zásadně v době, kdy je pasáž otevřena. Otevírací dobu pasáže stanovuje správce Objektu.
- 6.3 V době po 22 hod je vstup do objektu zajištěn přes intercom na vstupních dveřích z ulice v Celnici, kdy ostraha následně vstup pro danou osobu vzdáleně otevře.

Pro příchod a odchod do/z administrativní části v těchto časech, bude nutné použít boční vstup do recepce (bílé dveře z pasáže u výtahu do podzemních garáží), kdy vstup bude umožněn pomocí systému Elektronické kontroly vstupu (EKV) pouze osobám vybaveným objektovou vstupní kartou nebo osobám s registrovaným otiskem prstu v systému EKV.

VII.

Odpady, Odpadové hospodářství

- 7.1 Prostor pro ukládání odpadu je určený v 1. PP v části Objektu hotelu Prague Marriott Hotel naproti nákladové rampě objektu.
- 7.2 Směsný odpad, plast, sklo, papír z kanceláří a obchodních jednotek je ukládán do příslušných kontejnerů k tomu určených. Kontejnery jsou uloženy v místnosti pro kontejnery v 1. PP naproti nákladové rampě Objektu.
- 7.3 Recyklovatelný papír, kartony „tetrapack“ apod. jsou lisovány obsluhou lisu a připravovány k odvozu každou sobotu.
- 7.4 BIO-odpad z provozoven a kuchyní si řeší původce samostatně.

VIII.

Zásobovací prostor objektu

- 8.1 Zásobovací prostor objektu se nachází v 1. PP hotelové části Prague Marriott Hotel. Příjezd k tomuto prostoru je určený společným vjezdem do garáží vedle hotelu Prague Marriott Hotel.

DOMOVNÍ ŘÁD OBJEKTU MILLENNIUM

V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1
(dále jen „Objekt“)



- 8.2 V zásobovacím prostoru je přísný zákaz parkování a odstavování vozidel či strojů, zařízení nebo materiálu. Zastavení je dovoleno jen na dobu **nezbytně nutnou k vyložení nebo naložení materiálu (zboží)**. Po naložení/vyložení vozidla je řidič povinen toto místo bezodkladně s vozidlem opustit a uvolnit místo pro další zásobování. Tento prostor je určen pro všechny nájemce kanceláří, obchodních jednotek i hotelu Prague Marriott Hotel.
- 8.3 Zásobování materiálem/zbožím do/z Objektu a hotelu Prague Marriott Hotel do/z prostoru Zásobovací rampy, je určena společná chodba vedoucí k zásobovacím výtahům Millennia (garážové výtahy) a hotelu Prague Marriott Hotel v 1. PP Objektu (služební výtahy).

IX. Závěrečná ustanovení

- 0.1 Domovní řád je součástí smlouvy o nájmu. Účinnost tohoto domovního řádu je od 30.9.2017.

Za Inafy Estates s.r.o.

[Redacted signature]

Inafy Estates s.r.o.

V Celnici 1028/10
Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 04797531 DIČ: CZ04797531

Účinnost tohoto domovního řádu je od 30.9.2017.

Za Inafy Estates s.r.o.

[Redacted signature]

Inafy Estates s.r.o.

V Celnici 1028/10
Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 04797531 DIČ: CZ04797531

PŘÍLOHA Č. 6 / ANNEX 6
SEZNAM SLUŽEB / LIST OF SERVICES

Provozní náklady vstupující do kalkulace Servisního poplatku

Výše Servisního poplatku je odvozena, mimo jiné, z Provozních nákladů na:

- (a) pravidelnou údržbu, servis, dodávky energií a služeb, modernizaci (s výjimkou kapitálových investic), čištění a nezbytné opravy jakýchkoliv součástí technických zařízení a přístrojů, včetně systémů vyhřívání, ventilace, vzduchotechniky a dodávky studené a teplé vody, dále kotlů, výtahů, systémů požární detekce a ochrany, včetně veškerých sprinklerů, hadic a zabudovaných vertikálních požárních potrubí, bezpečnostních bariér, systémů klíčů a elektronického dohledu, a dalších stavebně-technických zařízení budovy, včetně veřejných a telekomunikačních služeb a systémů správy budovy. Do výše uvedeného jsou zahrnuty také veškeré práce nutné splnění veškerých předpisů, rozhodnutí nebo doporučení příslušných úřadů a požadavků pojistitele Pronajímatele.
- (b) Pravidelnou údržbu, dekoraci, servis, modernizaci a nezbytné opravy Společných prostor.
- (c) Topení, chlazení, ventilaci a osvětlení Společných prostor během doby uvedené v Domovním řádu Budovy.
- (d) Poskytování všech veřejných služeb do Budovy, vyjma spotřeby Nájemce za jejich Prostory.
- (e) Čištění venkovní fasády Budovy, jak je čas od času nutné.
- (f) Pravidelné čištění venkovních povrchů oken.
- (g) Bezpečnostní službu, zaměstnance recepce a poštovní služby.
- (h) Všeobecnou správu Budovy, včetně nákladů na nutné zaměstnance, poplatky správcovským zástupcům, správu a poskytování účtů týkajících se Servisního poplatku a vše tak, jak je přiměřeně nezbytné k udržování a provozu Budovy jako prvotřídního mezinárodního obchodního centra.
- (i) Pojištění Budovy, avšak ne vybavení Prostor nebo zařizovacích prací vlastněných Nájemcem.
- (j) Místní daně ve vztahu k nemovitosti a případně nájmu pozemku/věcného břemene k němu.
- (k) Náklady na práce, služby a materiály jakéhokoliv druhu, které Pronajímatel může odůvodněně považovat za nutné pro účel zajištění nebo zlepšování služeb v Budově (s výjimkou kapitálových investic), a náklady na jakékoliv jiné služby přiměřeně Pronajímatelem případně poskytované ve prospěch všech nájemců v Budově nebo v zájmu patřičné správy nemovitosti.

**PŘÍLOHA Č. 7A / ANNEX 7A
SPACE PLAN**

Colliers



Architectural Study
November 2021
Space Plan



LEGEND :

WORKSTATIONS - OFFICES	128
WORKSTATIONS - RECEPTION	2
SEATS - MEETING ROOMS	28
SEATS - FOCUS ROOMS	9
SEATS - PHONE BOXES	6

NEW FULL PARTITIONS	
NEW GLASS PARTITIONS	
DEMOLISHED PARTITIONS	

PROSTOR 1.PATRA

REČITEL 1 385, A 31,0 m ²	SEKRETARIÁT 2 385, A 10,8 m ²	ŘÍZENÍ PROJEKTŮ PRÁČOVNÍ MÍSTO 5 375, A 9,9 m ²	ITSM DIGITÁLNÍ PRÁČOVNÍ MÍSTO 4 275 + 1 150, A 25,0 m ²	ITSM IT PROCESY 3 375, A 25,5 m ²	ITSM VEDENÍ 4 375, A 25,5 m ²	ITSM YKK 3 375 + 1 150, A 25,0 m ²	SERVICE DESK + DOHLEDOVÉ CENTRUM 1 385, A 29,5 m ²
--	--	---	---	---	---	--	---

CLIENT	SPRÁVA ŽELEZNIC	REVISION	01
LOCATION	Millenium Prague	DATE	02.11.2021
PROJECT ID	21687	LAYOUT NAME	SPACE PLAN
DESIGNER		LAYOUT ID	21087_01
		FORNAT / SCALE	A3 / 1:250

PŘÍLOHA Č. 7B / ANNEX 7B
TECHNICKÉ SPECIFIKACE A CENOVÝ ODHAD NÁKLADŮ / TECHNICAL SPECIFICATIONS AND THE COSTS
ESTIMATE

Scope of works - Construction part / Rozsah rekonstrukce
Fitout costs / Náklady na rekonstrukci

Demolition and construction works / Demolice a rekonstrukce

Item					Položka	
Preparation works					154 470,00 Kč	Přípravné práce
1	Covering works, preparation works, lift covering...	kpl	1 832,00	35,00	64 120,00 Kč	zakrývaci práce, přípravné práce, zakrývání výtahů
2	Built in furniture disassemblable & transport	kpl	1,00	27 600,00	27 600,00 Kč	demontáž a transport vestavěného nábytku
3	Built in furniture disposal - container	pcs	5,00	8 700,00	43 500,00 Kč	odvoz demontovaného nábytku - kontejner
4	Atrium window blinds dismantling	m	110	175,00	19 250,00 Kč	odstranění okenních fólií
Ceiling - anchoring					0,00 Kč	
5	Existing ceiling plaster anchoring by metal mesh	m2	1 442,00		0,00 Kč	
6	Material transport	t	7,60		0,00 Kč	
Strip out works					0,00 Kč	
7	Demolishing of plasterboard partitions	m2	77,22		0,00 Kč	
8	Demolishing of glass partitions	m2	28,34		0,00 Kč	
9	Material transport	t	7,10		0,00 Kč	
Flooring					804 093,00 Kč	Podlahy
10	Existing carpet removal	m2	750,00	55,00	41 250,00 Kč	odstranění stávajících kobereců
11	Existing PVC, vinyl removal	m2	65,00	75,00	4 875,00 Kč	odstranění stávajících PVC a vinylových podlah
12	Brushing of concrete floor from glue	m2	750,00	70,00	52 500,00 Kč	odstranění lepidla z betonových podlah
13	Local cement compound leveling	m2	200,00	425,00	85 000,00 Kč	lokální vyrovnání cementových podlah
14	New carpet, tiles 600x600, standard Desso	m2	750,00	820,00	615 000,00 Kč	nový koberec
15	Material transport	t	3,20	1 690,00	5 408,00 Kč	převoz materiálu
Ceilings					115 356,00 Kč	Stropy
16	Delivery & installation Climafil 10 Rigips, system Aquaterm ceiling	m2	1 370,00		0,00 Kč	
17	Delivery & installation revision doors 400x400mm	pcs	60,00		0,00 Kč	
18	Repair of existing plasterboard boxes	kpl	1,00		0,00 Kč	
19	Repair of existing corridor ceiling	kpl	1,00	72 430,00	72 430,00 Kč	opravy stávajících chodebních stropů
20	Material transport	t	25,40	1 690,00	42 926,00 Kč	převoz materiálu
Partitions					879 708,70 Kč	Příčkování
21	Repairs of existing walls	kpl	1,00	75 000,00	75 000,00 Kč	opravy stávajících příček
22	Delivery & installation Plasterboard partition 100mm, standard W112, lh.2x12.	m2	142,47	918,00	130 787,46 Kč	dodávka a instalace SDK příček
23	Delivery & installation Plasterboard TV wall, one side closed, 75mm, th.2x12.5	m2	43,76	749,00	32 776,24 Kč	dodávka a instalace SDK příčky na TV
24	Reinstallation of existing glass partitions	m2	22,00	932,00	20 504,00 Kč	ocstranění stávajících skleněných příček
25	Delivery & installation glass partition 100mm, double glazed in Al frame, 39dB	m2	62,85	4 760,00	299 166,00 Kč	dodávka a instalace skleněných příček
26	Delivery & installation glass door for glass partition, 800x2100mm, incl.ironm	pcs	5,00	27 845,00	139 225,00 Kč	dodávka a instalace skleněných příček
27	Completion of existing glass partitions	kpl	1,00	75 000,00	75 000,00 Kč	montáž stávajících skleněných příček
28	Foil on glass partitions	m2	110,00	975,00	107 250,00 Kč	fólie na skleněné příčky
Cooling system					32 000,00 Kč	
29	Delivery & installation Heating & Cooling system - Aquaterm pipe, black system	m2	1 370,00		0,00 Kč	
30	Delivery & installation Heating & Cooling system - new valves in shaft	pcs	24,00		0,00 Kč	
31	Material transport	kpl	1,00	32 000,00	32 000,00 Kč	
Painting					194 440,00 Kč	Výmalba
32	Painting walls - white colour, Primalex standard	m2	920,00	65,00	59 800,00 Kč	výmalba stěn - bílá
33	Painting Ceiling - white colour, Primalex standard	m2	1 870,00	72,00	134 640,00 Kč	výmalba stropů - bílá
Others					1 022 685,00 Kč	
34	Regular daily & Final cleaning	m2	1 832,00	65,00	119 080,00 Kč	pravidelný denní a finální úklid
35	Atypical furniture - acoustic lamellas, built in shelves...	kpl	1,00	500 000,00	500 000,00 Kč	atypický nábytek (akustické lamely, vestavěné skříně)
36	Scaffolding for ceiling installation	m2	1 370,00		0,00 Kč	
37	Fire seals	kpl	1,00	55 000,00	55 000,00 Kč	požární upěvky
38	Waste disposal	t	55,10	1 550,00	85 405,00 Kč	odvoz odpadu
39	Design study, spaceplanning, visualizations, furniture list	kpl	1,00	187 200,00	187 200,00 Kč	designová studie, spaceplanning, vizuály, seznam nábytku
40	As built documentation	kpl	1,00	76 000,00	76 000,00 Kč	dokumentace skutečného provedení
Technologies					970 400,00 Kč	Technologie
41	Fire alarm system installation - new cabling, sensors...	kpl	1		0,00 Kč	
42	Dismantling of existing cabling, incl. BMS	kpl	1	85 000,00	85 000,00 Kč	demontáž stávající kabeláže včetně BMS
43	Dismantling of existing lighting	kpl	1	120 000,00	120 000,00 Kč	demontáž stávajícího osvětlení
44	Dismantling and backward installation of existing cooling units	pcs	52	2 950,00	153 400,00 Kč	demontáž a zpětná montáž hladicích jednotek
45	Dismantling of plumbing fixtures, pipes blinding	kpl	1	22 000,00	22 000,00 Kč	demontáž ZTI
46	New power cabling installation - lighting, switchboard rough estimation	kpl	1	450 000,00	450 000,00 Kč	odhad instalace nové kabeláže
47	Backwards installation of existing lighting	pcs	250		0,00 Kč	
48	BMS cabling adjustments for new cooling ceiling	kpl	1		0,00 Kč	
49	Painting and restoration of ventilation grids	pcs	100	650,00	65 000,00 Kč	malba a opravy ventilačních mřížek
50	Ventilation ducts adjustments	kpl	1		0,00 Kč	
51	ACS - entrance doors	kpl	1	75 000,00	75 000,00 Kč	přístupový systém (ACS) - vstupní dveře
52	Sprinklers and adjustments due to new ceiling installation	pcs	160		0,00 Kč	
Total					4 173 092,70 CZK	
Minor budgetary costs - reserve 5%					208 654,64 Kč	
Total incl. 5% reserve					4 381 747,34 CZK	

Landlord vs. Tenant					Pronajímatel vs. nájemce	
Landlord costs incl. 5% reserve	kpl	1	0,00		0,00 Kč	
Tenant costs incl. 5% reserve	kpl	1	4 381 747,34		4 381 747,34 Kč	Náklady nájemce vč. 5% rezervy
Fit out costs total					4 381 747,34 CZK	

Costs per sqm on area of 1832sqm excluding furniture						
Landlord costs	kpl	1	0,00		0,00 €	
Tenant costs	kpl	1	88,93		88,93 €	Náklady nájemce
Celkem					88,93 €	

Cost estimation Správa železnic Fit out costs

SPECIFICATION	COSTS
Construction	4 173 092,70 CZK
Minor budgetary costs - reserve 5%	208 654,64 CZK
GENERAL TOTAL (WITHOUT VAT)	4 381 747,34 CZK

GENERAL TOTAL IN EUR (26 Kč/eur) (WITHOUT VAT)	168 528,74 EUR
---	-----------------------

Total price excluding typical furniture for tenant - desks, chairs, pedestals, soft seating, etc.



Notes:

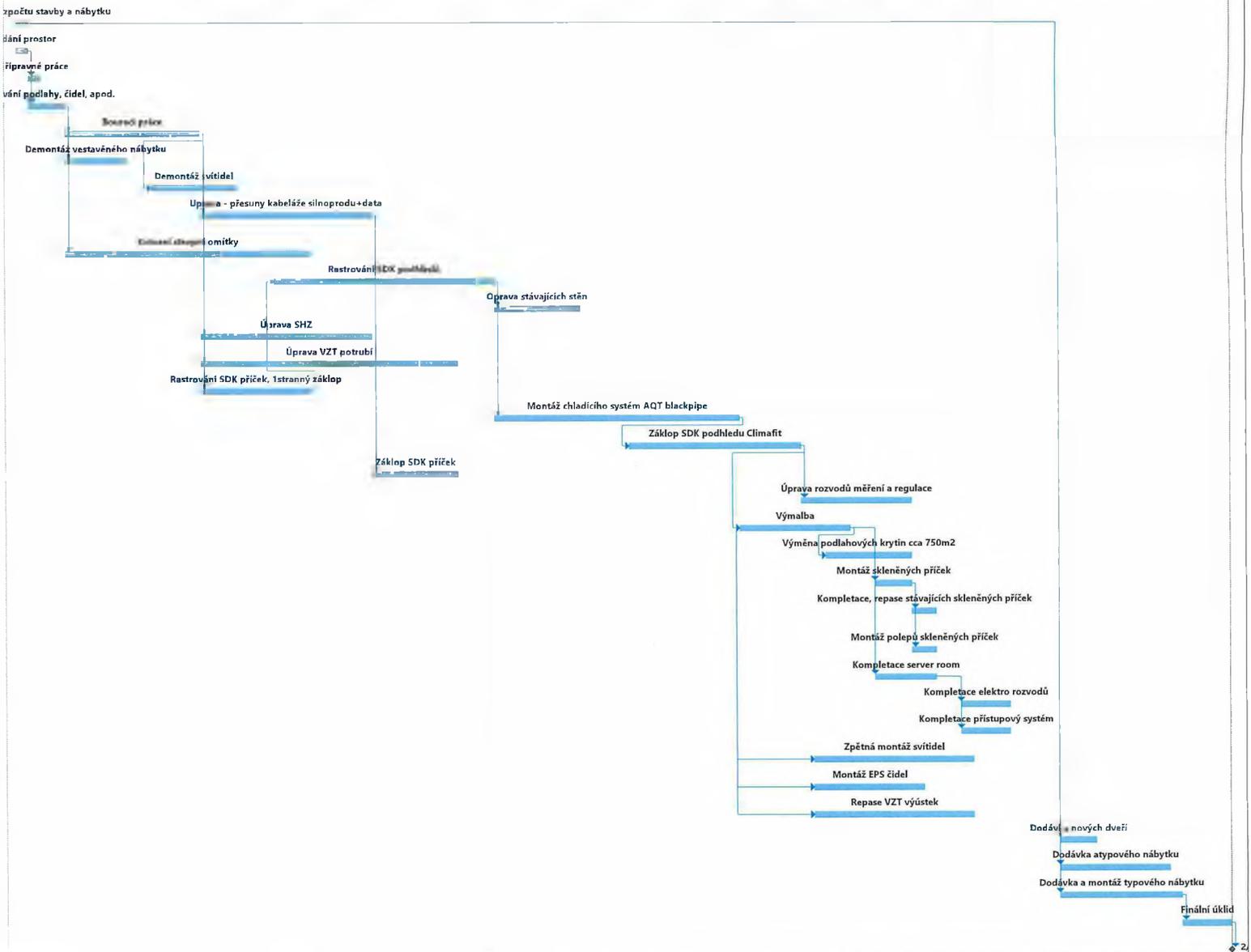
Cost estimation does not include demolition of existing bathrooms.

All the items and measurements in this BOQ are for information only and have to be checked on site.

If the other items will be identified during the site inspection by the contractor, it is required to include those items in the submitted price offer.

**PŘÍLOHA Č. 7C / ANNEX 7C
HARMONOGRAM / TIME SCHEDULE**

ID	Název úkolu	Doba trvání	Zahájení	Dokončení	Předchůdci
1	Správa železnic				
2	Odsouhlasení rozpočtu stavby a Předání prostor	1 den?	Po. 11/22/21	Po. 11/22/21	
3	Přípravné práce	1 den?	Ut. 11/23/21	Ut. 11/23/21	
4	Zakrývání podlahy, židel, apod.	3 dny	Út. 11/23/21	Čt. 11/25/21	
5	Bourací práce	7 dny	Pá. 11/26/21	Po. 12/6/21	
6	Demontáž vestavěného nábytku	3 dny	Pá. 11/26/21	Út. 11/30/21	
7	Demontáž svítidel	5 dny	Pá. 12/3/21	Čt. 12/9/21	
8	Úprava - přesuny kabeláže silnoprodu+data	10 dny	Út. 12/7/21	Po. 12/20/21	
9	Kotvení stropní omítky	14 dny	Pá. 11/26/21	St. 12/15/21	
10	Rastrování SDK podhledů	14 dny	Po. 12/13/21	Čt. 12/30/21	
11	Oprava stávajících stěn	5 dny	Pá. 12/31/21	Čt. 1/6/22	
12	Úprava SHZ	10 dny	Út. 12/7/21	Po. 12/20/21	
13	Úprava VZT potrubí	15 dny	Út. 12/7/21	Po. 12/27/21	
14	Rastrování SDK příček, 1stranný	7 dny	Út. 12/7/21	St. 12/15/21	
15	Montáž chladicího systém AQT	14 dny	Pá. 12/31/21	St. 1/19/22	
16	Základ SDK podhledu Climafit	10 dny	Út. 1/11/22	Po. 1/24/22	
17	Základ SDK příček	5 dny	Út. 12/21/21	Po. 12/27/21	
18	Úprava rozvodů měření a regulace	7 dny	Út. 1/25/22	St. 2/2/22	
19	Výmalba	7 dny	Čt. 1/20/22	Pá. 1/28/22	
20	Výměna podlahových krytin	5 dny	Čt. 1/27/22	St. 2/2/22	
21	Montáž skleněných příček	3 dny	Po. 1/31/22	St. 2/2/22	
22	Kompletace, repase stávajících skleněných příček	2 dny	Čt. 2/3/22	Pá. 2/4/22	
23	Montáž polepů skleněných příček	2 dny	Čt. 2/3/22	Pá. 2/4/22	
24	Kompletace server room	5 dny	Po. 1/31/22	Pá. 2/4/22	
25	Kompletace elektro rozvodů	4 dny	Po. 2/7/22	Čt. 2/10/22	
26	Kompletace přístupový systém	4 dny	Po. 2/7/22	Čt. 2/10/22	
27	Zpětná montáž svítidel!	9 dny	St. 1/26/22	Po. 2/7/22	
28	Montáž EPS židel	7 dny	St. 1/26/22	Čt. 2/3/22	
29	Repase VZT výústek	9 dny	St. 1/26/22	Po. 2/7/22	
30	Dodávka nových dveří	3 dny	Út. 2/15/22	Čt. 2/17/22	
31	Dodávka atypového nábytku	7 dny	Út. 2/15/22	St. 2/23/22	
32	Dodávka a montáž typového nábytku	8 dny	Út. 2/15/22	Čt. 2/24/22	
33	Finální úklid	2 dny	Pá. 2/25/22	Po. 2/28/22	
34	Předání fáze II.	0 dny	Po. 2/28/22	Po. 2/28/22	



Projekt: Správa železnic - harm
Datum: Po. 11/15/21

Úkol
Rozdělení

Legend:

- Task status: Úkol (blue bar), Rozdělení (dotted bar), Neaktivní úkol (grey bar)
- Task type: Úkol (blue bar), Úkol s dobou trvání (blue bar with 'T'), Úkol s datem dokončení (blue bar with 'D'), Úkol s dobou trvání a datem dokončení (blue bar with 'T' and 'D')
- Other: Vnější mílník (green bar), Konečný termín (red bar), Nábytk (yellow bar)

**PŘÍLOHA Č. 8 / ANNEX 8
SPECIFIKACE LOGA / LOGO'S SPECIFICATION**

<https://www.spravazeleznic.cz/kontakty/sprava-webu-a-logomanual>

PŘÍLOHA Č. 9 / ANNEX 9
OPRAVY A ÚDRŽBA PROSTORY / REPAIRS AND MAINTENANCE OF THE PREMISES

Opravy a údržba předmětu pronájmu

Nájemce je odpovědný za provoz, údržbu, pravidelný servis a opravy vybavení, technologií a konstrukcí umístěných uvnitř předmětu pronájmu. Tato zodpovědnost zahrnuje zároveň vybavení a instalace ve vlastnictví Pronajímatele, které jsou umístěny uvnitř předmětu pronájmu (elektrická zařízení včetně náhradních dílů, světla, žárovky, HVAC filtry, okna atd.).

Pronajímatel je odpovědný za provoz, údržbu, pravidelný servis a opravy vybavení, technologií a konstrukcí ve společných prostorech.

Pronajímatel je zodpovědný za provoz, údržbu, pravidelný servis a opravy strukturálního vybavení, technologií a konstrukcí budovy (zdi, střecha, hlavní systém HVAC, MaR, výtahy, protipožární systémy, chladicí a topící systémy atd.).

REPAIRS AND MAINTENANCE OF THE SUBJECT OF THE LEASE

The **Tenant** is responsible for the operation, maintenance, regular service and repairs of all equipment, technologies and constructions located **inside the Subject of the Lease**. This responsibility includes also equipment and installations in the ownership of the Landlord which is located inside the Subject of the Lease (electric devices including spare parts, lights, bulbs, HVAC filters, windows etc.)

The **Landlord** is responsible for the operation, maintenance, regular service and repairs of all equipment, technologies and constructions located in the **Common Premises**.

The **Landlord** is responsible for the operation, maintenance, regular service and repairs of all structural equipment, technologies and constructions of the **Building** (structural walls, roof, main technology systems – HVAC, MaR, elevators, fire protection systems, cooling and heating systems etc.).