

Lease Contract

Beta Immobiliare s.r.o., registered in the Commercial Register at the Municipal Court in Prague, Section C, File 16761 . (Appendix No. 1) with its registered office in Prague 7, Dukelských hrdinů 34, 170 00
ID No.: 481 15 754
VAT No.: CZ 481 15 754
represented by: MOJU Properties s.r.o., Martina Rázková, jednatelka based on power of attorney (Appendix No. 2)
bank account:
bank account for **rent and deposit No**

bank account for advance payments No.

/ hereby referred to as "**Lessor**" /

and

Úřad pro přístup k dopravní infrastruktuře (Appendix No. 3) with temporary registered seat in Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1,
ID No: 05553521
represented by: Pavel Kodym, chairman of the Council / **hereby referred to as "Lessee"** /

/hereby jointly referred to as the "**Contractual Parties**" or individually referred to as the "**Contractual Party**"

are concluding in the sense of § 2201 of the Act No. 89/2012 Coll. (the Civil Code), as amended, the following lease contract for premises used for state administration /hereinafter referred to as the "**Lease Contract**"/

Nájemní Smlouva

Beta Immobiliare s.r.o., zapsaná v Obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 16761 (Příloha č. 1) se sídlem Praha 7, Dukelských hrdinů 34, 170 00
IČ: 481 15 754
DIČ: CZ 481 15 754
zastoupená: MOJU Properties s.r.o., Martina Rázková, jednatelka na základě plné moci (Příloha č. 2)
bankovní spojení:
nájemné a depozit na účet č.

u UniCredit Bank
zálohové platby na účet č.

/ dále jen „**Pronajímatel**" /

a

Úřad pro přístup k dopravní infrastruktuře (příloha č. 3) s provizorním sídlem Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
IČ: 05553521
Zastoupená: Pavel Kodym, předseda úřadu

/ dále jen „**Nájemce**" /

/společně dále jen „**Smluvní strany**" nebo jednotlivě „**Smluvní strana**" /

uzavírají ve smyslu § 2201 zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) ve znění pozdějších předpisů, následující smlouvu o nájmu prostor sloužících k výkonu funkce státní správy / dále jen „**Smlouva o nájmu prostor**" /

I. Subject of lease

1. The Lessor confirms that he is the exclusive owner of the house No. 171, **Myslíkova 31**, Prague 2, plot No. 775, cadastral area Nové Město, municipality of Prague. Ownership of the Landlord is registered on the property deed No. 774 at the Land Registry Office for the City of Prague, Cadastral Office of Prague, forming an integral part of the Lease Contract (Appendix No. 4).
2. By this Contract, the Lessor leases to the Lessee a commercial space of **86,87 sqm**, located on the 3rd floor, the commercial space is indicated on the plan (hereinafter referred to as the "**Premises**").

II. Purpose of lease

By this Lease Contract, the Lessor leases the abovementioned Premises to the Lessee to be used as a governmental administration office.

III. Term of lease

1. The Lease is agreed for a definite period from **21.4. 2017 to 20.6.2017**.
2. This Lease Contract shall be extended after the lease termination as stated above for an 1 month period if the Lessee announces the Lessor this intention at least by 10.6.2017 at the latest. The contract shall be possible to terminate by each contractual party with a 3 working days cancellation notice, which begins on the day of the receipt of written notice.
3. The Lessor has right at any time during the term of the Lease Contract to terminate this Contract in the following cases:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel potvrzuje, že je výlučným vlastníkem domu č.p 171, v ulici **Myslíkova 31**, Praha 2, parc. číslo 775, katastrální území Nové Město, obec Praha. Vlastnictví Pronajímatele je zapsáno na LV č. 774 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tvořící nedílnou součást této Nájemní smlouvy (Příloha č. 4).
2. Touto smlouvou dává Pronajímatel Nájemci do nájmu nebytový prostor o velikosti **86,87 m²** plochy nacházející se v 3. patře (4.NP), nebytový prostor je vyznačen na plánu (Příloha č. 5) (dále jen „**Prostory**“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel touto Nájemní smlouvou přenechává výše uvedené Prostory do nájmu Nájemci, a to pro činnost správního úřadu.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od **21.4 2017 do 20.6.2017**.
2. Doba nájmu se prodlouží po uplynutí doby nájmu dle odstavce výše o 1 měsíc, pokud Nájemce oznámí Pronajímateli tento úmysl nejpozději do dne 10.6.2017. V takovém případě budou Smluvní strany oprávněné vypovědět tuto smlouvu také bez udání důvodu s výpovědní dobou v délce 3 pracovních dnů, která počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo kdykoli v průběhu platnosti Nájemní smlouvy vypovědět tuto smlouvu v případě, že:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> a) the Lessee is in delay with payment of the rent, deposits or other payments related to the use of the leased premises lasting more than 10 days, and this will not remedy by 10 further days after he has received a written notice from the Lessor; b) the Lessee uses the Premises for other than the agreed purpose, although this breach of the Contract was notified to the Lessee in written; c) the Lessee subleases the specified Premises to another person, without a written consent of the Lessor. This does not apply on state administration <p>4. The Lessee has right at any time during the duration of the Lease Contract to terminate this Contract if:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) The Premises are no longer useable for the purpose of lease for objective reasons for 10 consecutive days and the Lessor does not provide a satisfactory adequate substitute premises, or b) the Lessor repeatedly or grossly violates its obligations under this Contract, or c) if the defect of Premises, which should be removed by a Lessor, limit fundamentally the use. <p>5. The notice period pursuant to par. 3 and 4 is 2 weeks and begins on the first day of the month following receipt of written notice by the other Party. An exception is point a), par. 3, when in case of failure to pay the due amount even after the additional period of 10 days from receipt of written notice of default in payment in accordance to Art.</p> | <ul style="list-style-type: none"> a. Nájemce je více než 10 dní v prodlení s platbou nájemného, záloh či jiných úhrad spojených s užíváním pronajatých prostor, a toto nenapraví ani do 10ti dalších dnů po upozornění Pronajímatele, jež bude zasláno nájemci písemně; b. Nájemce užívá Prostory k jinému než dohodnutému účelu, ačkoliv byl na toto porušení smlouvy Pronajímatelem písemně upozorněn; c. Nájemce dává uvedené Prostory do podnájmu dalším osobám (vyjma jiných správních úřadů), a to bez písemného souhlasu Pronajímatele. <p>4. Nájemce má právo kdykoli v průběhu platnosti Nájemní smlouvy vypovědět tuto smlouvu v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k účelu nájmu po dobu 10 po sobě jdoucích dnů a Pronajímatel nezajistí Nájemci vyhovující odpovídající náhradní prostor, nebo b) Pronajímatel opakovaně nebo hrubým způsobem porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo; c) ztěžuje-li vada Prostor, kterou má Pronajímatel odstranit, zásadním způsobem jejich užívání. <p>5. Výpovědní doba dle odst. 3 a 4 je dvoutýdenní a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně. Výjimku tvoří bod a) odst. 3, kdy v případě že nedojde k úhradě dlužné částky do stanovené dodatečné lhůty 10ti dnů od doručení písemného upozornění na prodlení s platbou, dle odst. III.3 a), je</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

III.3 a), the Lessor is also entitled to withdraw from the Contract with an immediate effect.

6. The Parties explicitly exclude the relevance of § 2285 of the Civil Code, i.e. exclude the automatic renewal of the lease.

IV. Rent and other payments associated with the use of premises

1. The Lessee shall pay to the Lessor for leasing of the Premises a rent in accordance with this Lease Contract.
2. The monthly **rent** for office premises is fixed by the agreement between the Parties on 271 CZK **per sqm**, i.e. total monthly rent is **23.541,77 CZK**.
3. The Lessee further agrees to pay the monthly **payments** for service charges in the amount of **CZK 70 per sqm plus VAT, i.e. CZK 6.080,90 plus VAT**. These advance payments include services connected with the use of commercial premises specified in Appendix No. 6 except of payments for electricity consumption in the premises and their invoicing. Out of the total amount of payments CZK5.800,- is for services plus the base standard rate of VAT and CZK 280,90 is for services plus the reduced VAT rate. The Lessor reserves his right to change the amount of these amounts, depending on the actual consumption of the Lessee.
4. The payments do not include payments for electricity consumption in the Premises. The lessee is obliged to pay these payments on the Lessor's account according to real consumption based on the invoices submitted by the Lessor.

Pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s okamžitou účinností.

6. Smluvní strany vysloveně vylučují využití ustanovení § 2285 občanského zákoníku, tj. vylučují automatické obnovení této nájemní smlouvy.

7. IV. Nájemné a ostatní platby spojené s užíváním prostor

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli za nájem Prostor nájemné dle této Nájemní smlouvy.
2. Výše měsíčního **nájemného za kancelářské prostory** je stanovena dohodou Smluvních stran na **271 Kč / m²**, celkové měsíční nájemné činí **23.541,77 Kč**.
3. Nájemce se dále zavazuje platit měsíční **platby** za služby ve výši **70,- Kč/m², tedy 6.080,90 Kč plus DPH**. Tyto zálohové platby zahrnují služby spojené s užíváním nebytových prostor uvedené v Příloze č. 6, s výjimkou plateb za spotřebu elektřiny v prostorách. Z celkové částky zálohových plateb připadá 5.800,- Kč na služby plus základní sazba DPH a 280,90 Kč na služby plus snížená sazba DPH. Pronajímatel si vyhrazuje právo měnit výši těchto částek v závislosti na skutečné spotřebě Nájemce.
4. Platby nezahrnují platby za spotřebu elektřiny v Prostorách. Tyto platby je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele dle skutečné spotřeby na základě Pronajímatelem předložených faktur.
5. Nájemce se zavazuje platit měsíční nájemné za období 21.4.2017 do 20.6. 2017 za kancelářské prostory ve

5. Lessee agrees to pay a monthly rent for a period from období 21.4.2017 to 20.6. 2017 office premises in the amount of **47.083,50 Kč** and the monthly payment for service charges in the amount of **12.161,80 Kč monthly payments** on the and prepayments on the Lessor's account. Payment is considered as paid on the date of receiving the payment on the Lessor's account.

V. Rights and obligations of the Lessor and the Lessee

1. When handing over the subject of lease, a handover protocol shall be drawn up and checked, approved and signed by both Parties.
2. The Lessor is required to ensure provision of services connected with use of the leased premises.
3. The Lessee is entitled to use the leased premises only for the purpose agreed in the Lease Contract.
4. The Lessee is not entitled without a prior written consent of the Lessor to carry out construction works in leased premises. Other similarly substantial changes of leased premises must be notified to the Lessor by the Lessee in advance.
5. On the last day of lease, the Lessee is obliged to vacate the leased Premises and hand them over to the Lessor including all the facilities in original conditions and quality with regards to normal wear and tear in the proper use and proper maintenance.
6. In case of delay in vacating and handing over the premises under par.5 of this Article, the Lessee is obliged to pay the monthly rent and deposit for services associated with the lease in full monthly amount for every commenced month, and a penalty of 1.500 CZK for each day of delay. The Lessor is also entitled after termination of the lease after,

výši **47.083,50 Kč** a dále zálohové platby za služby ve výši **12.161,80 Kč** na účet Pronajímatele a zálohové platby na účet Pronajímatele č. Platba se považuje za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.

V. Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

1. Při předání předmětu nájmu bude vypracován předávací protokol, který obě Smluvní strany zkontrolují, odsouhlasí a podepíší.
2. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatého prostoru spojeno.
3. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze k účelu dohodnutému v Nájemní smlouvě.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v najatých prostorách provádět stavební úpravy. Ostatní obdobně podstatné změny najatých prostor musí Nájemce Pronajímateli předem oznámit.
5. Poslední den nájmu je Nájemce povinen vyklidit najaté Prostory a předat je Pronajímateli s veškerým najatým zařízením ve stavu a kvalitě, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a řádné údržbě.
6. V případě prodloužení s vyklizením a předáním prostor dle odst. 5 tohoto článku je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného a poplatků za služby za každý započatý měsíc a také smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý den prodloužení. Pronajímatel je rovněž oprávněn poté, co po skončení nájmu písemně uvědomí nájemce a ten nevyklidí předmět nájmu do 5 pracovních dní

he shall notify in written the Lessee and the Lessee shall not vacate the premises within 5 working days after receiving the notification, to vacate belongings of the Lessee from the leased Premises and put these premises to their original condition and quality taking into account normal wear and tear, all at expense of the Lessee.

7. The Lessee is obliged to allow the Lessor to access the leased premises to carry out the necessary repairs and inspections of condition of the property; this access shall not create an unreasonable burden to the Lessee and the Lessor is required to request access at least 3 working days in advance. In case of acute danger of damage, the abovementioned five-day limit does not apply.
8. The Lessee is obliged to pay for minor repairs related to the use of the leased commercial premises up to the amount 2.500 CZK excluded VAT / 1 single repair and as well as costs associated with common maintenance. The Lessee is obliged to remove defects and damage caused to the premises by himself or his workers, visitors, etc. If the Lessee fails to fulfil his obligations under this paragraph and this also after the written notice of the Lessor, the Lessor has right to carry out repairs and maintenance upon a prior notice by himself at his own expense and requires the Lessee to pay compensation.
9. The Lessee is obliged to notify the Lessor with the need of repairs that the Lessor should carry out, and enable their execution; otherwise the Lessee shall be responsible for damages caused by his failure to meet his obligation.
10. The Lessee will be informed about with the insurance contract which applies to the leased premises. In

po obdržení tohoto upozornění, z najatých prostor vyklidit věci Nájemce a uvést tyto Prostory do původního stavu a kvality s přihlédnutím k běžnému opotřebení, to vše na náklady Nájemce.

7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do pronajatých prostor na provedení potřebných oprav a nezbytných kontrol stavu nemovitosti, přičemž tento vstup nesmí neúměrně zatěžovat Nájemce, a Pronajímatel je povinen o přístup Nájemce požádat nejméně 3 pracovní dny předem. V případě akutního nebezpečí vzniku škody výše uvedená pětidenní lhůta neplatí.
8. Nájemce je povinen hradit si drobné opravy související s užíváním pronajatých nebytových prostor, a to až do výše 2.500 Kč bez DPH / jednotlivá oprava a náklady spojené s běžnou údržbou. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v uvedených prostorách sám nebo jeho pracovníci, návštěvy apod. Pokud Nájemce povinnosti uvedené v tomto bodě neplní, a to ani po písemném vyzvání Pronajímatele, má Pronajímatel právo provést opravy a údržbu po předchozím upozornění Nájemce sám na svůj náklad a požadovat na Nájemci náhradu.
9. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli potřebu oprav těch zjevných vad, které má Pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
10. Nájemce bude seznámen s pojistnou smlouvou, která se vztahuje na pronajímané prostory. V případě pojistné události je Nájemce povinen tuto událost

the event of a claim, the Lessee is obliged to report it to the Lessor immediately after its detection and cooperate with the Lessor, therefore the insured event could be timely and properly notified to the insurance company. If the tenant fails to fulfil this obligation, the Lessor is entitled to require damages occurred due to such conduct.

11. The Lessee bears the liability against the third parties.
12. The Lessee and other persons in the leased premises are required to respect and ensure compliance with fire and safety regulations in accordance with applicable legislation.
13. The Lessor provides the Lessee a consent that the Lessee may establish his registered office at the leased Premises.
14. The Lessee will have right to place a information table of a standard size and 2 mail boxes in the entrance corridor of the building and allow the non-stop public access.
15. The Lessor will allow to place a state flag installed in a holder on the facade, if this will be according to legal regulations or approval of a respective authority.
16. The Lessee has right to place a signage in the entrance corridor upon a approval with its design and size has been issued by the Lessor. The corporate graphics can be placed on the informational system of the Building and also the façade. The size of such advertisement to be in line with the relevant building

nahlásit Pronajímateli neprodleně po jejím zjištění a spolupracovat s Pronajímatelem tak, aby pojistná událost mohla být včas a řádně uplatněna u pojišťovny. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn na něm požadovat náhradu škody, která by takovým jednáním vznikla.

11. Nájemce nese odpovědnost při způsobení škody třetím osobám.
12. Nájemce a ostatní osoby zdržující se v pronajatých prostorách, jsou povinni dodržovat a zajišťovat dodržování požárních a bezpečnostních předpisů v souladu s platnou právní úpravou.
13. Pronajímatel tímto dává souhlas Nájemci s umístěním sídla na adrese najatých Prostor.
14. Nájemce je oprávněn umístit do chodby za vstupní dveře budovy, v níž se nachází Prostory, úřední desku standardní velikosti a 2 poštovní schránky. Pronajímatel se zavazuje umožnit k nim veřejnosti nepřetržitý přístup.
15. Pronajímatel umožní Nájemci vyvěsit státní vlajku pomocí příslušného zařízení na venkovní fasádě budovy, v níž se nachází Prostory, pokud to bude v souladu s právními předpisy či rozhodnutím příslušného správního orgánu.
16. Nájemce má právo na umístění tabule s jeho označením do vstupní chodby domu poté, co velikost loga a jeho grafické provedení odsouhlasí Pronajímatel. Korporátní logo může být umístěno v rámci informačního systému budovy a také na fasádu. Velikost loga a jeho ztvárnění podléhá souhlasu příslušného stavebního úřadu. Velikost, barvy a vyjádření loga podléhá schválení

authority regulations such as the permit for instalment of such outdoor advertisement. The size, colours, wording and exact placement has to be approved by the Lessor before placing on the façade. The logo must be in accordance with character of the building. Placement of the logo must be done by a professional company.

VI. Transitional and Final Provisions

1. This Lease Contract can be amended only by a written agreement of both Parties in the form of numbered amendments except of the cases explicitly mentioned in the Lease Contract.
2. The Lease Contract is made in two originals; each Party shall receive one copy. This Lease Contract shall become valid and effective by the day of signing by both contractual parties. In case of legal disputes the Czech version prevails.
3. Legal relations that are not covered by the Lease Contract shall be governed by the Czech legislation, particularly the Civil Code (as amended).

Pronajímatele ještě před samotným upevněním loga. Grafická stránka loga musí být v souladu s celkovým charakterem budovy a respektovat ráz budovy. Upevnění loga musí být provedeno profesionální společností.

VI. Přejícná a závěrečná ustanovení

1. Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků s výjimkou případů v Nájemní smlouvě výslovně uvedených.
2. Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení. Tato smlouva nabývá účinnost a platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami. V případě právních sporů je rozhodující česká verze smlouvy.
3. Právní vztahy Nájemní smlouvou neupravené se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem (ve znění pozdějších předpisů).

List of Appendixes / Přílohy:

- No 1 – Extract from the Commercial Register of the Lessor / č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele
No 2 – Power of attorney of the Lessor / č. 2 – Plná moc Pronajímatele
No 3 - Registration of the Lessee / č. 3 –Registrace Nájemce
No 4 – Extract from the Cadastre / č. 4 – Výpis z katastru nemovitostí

No 5 – Plan of the leased premises / č. 5 – Plánek předmětu nájmu
No 6 – List of services / č. 6 – Výpis poskytovaných služeb

On behalf of Lessor/ Za Pronajímatele:

In Prague on / V Praze dne 2017

.....
MOJU Properties s.r.o., Martina Rázková, jednatelka
based on power of attorney / na základě plné moci

On behalf of Lessee/ Za Nájemce

In Prague on / V Praze dne 2017

.....