

SMLOUVA O NÁJMU

LEASE AGREEMENT

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 jednatelem Helen Mary Theresou Garbutt a Ing. Monikou Marečkovou zastupující Corporate Consulting a.s.

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. Správa železnic, státní organizace

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážďená 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 Ing. Alešem Krejčím, náměstkem generálního ředitele pro ekonomiku

(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 Executives Helen Mary Theresa Garbutt and Monika Marečková acting for Corporate Consulting a.s

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

and

2. Správa železnic, státní organizace

with its registered office at Prague 1 - Nové Město, Dlážďená 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 Ing. Aleš Krejčí, Deputy CFO

(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 7,5% Čisté podlahové plochy;

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

„**Čistá podlahová výměra Prostor**“ znamená podlahovou výměru Prostor o velikosti 91,79 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 15. srpna 2022;

„**Doba nájmu**“ znamená dobu určitou začínající Dnem zahájení a končící dne 14. října 2022;

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

„**Nájemné**“ znamená Nájemné za Prostory a Nájemné za Vybavení

„**Nájemné za Prostory**“ znamená nájemné za nájem Prostor, který se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli ode Dne zahájení, tj. 18,50 EUR a příslušná DPH měsíčně za 1 m² Podlahové výměry Prostor, tj. celkem 1.825,47 EUR a příslušná DPH měsíčně;

„**Nájemné za Vybavení**“ znamená nájemné za nájem Vybavení, který se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli ode Dne zahájení, tj. 10.000 Kč a příslušná DPH měsíčně;

„**Nemovitosti**“ znamená Pozemek a Budovu jako jeho součást, umístěné na adrese V Celnici 1028/10, Nové Město,

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 7,5 % of the Net Area of the Premises;

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

„**Net Area of the Premises**“ means the area of the Premises amounting to 91,79 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. 15 August 2022;

„**Term of the Lease**“ means a definite period commencing on the Lease Commencement Date and ending on 14 October 2022;

„**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;

„**Rent**“ means the Rent for the Premises and the Rent for the Furnishings.

„**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 18,50 and VAT thereon per month per 1 sq.m. of the Area of the Premises, i.e. in the aggregate EUR 1.825,47 and VAT thereon per month;

„**Rent for the Furnishings**“ means the rent for the Furnishings which the Tenant shall pay to the Landlord from the Lease Commencement Date, i.e. CZK 10,000 and VAT thereon per month;

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

110 00 Praha 1, ve vlastnictví Pronajímatele;

„**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 98,67 m²;

„**Poměrný podíl Nájemce**“ znamená procentní podíl Nájemce počítaný jako poměr Čisté podlahové výměry Prostor a celkové pronajimatelné plochy všech obchodních a kancelářských prostor v Budově nebo, v případě, že jsou některé náklady vynakládány na provoz výhradně kancelářských prostor, procentní podíl Nájemce počítaný jako poměr Čisté podlahové výměry Prostor a celkové pronajimatelné výměry všech 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 3. patře (5. 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;

„**Provozní řád**“ znamená pravidla pro užívání Prostor, Společných prostor a

owned by the Landlord;

“**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. 98.67 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, or if applicable at any time for certain costs which are incurred solely in respect of the office premises, the percentage calculated as the Net Area of the Premises to the total rentable floor area of the 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 3rd floor (5th 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;

“**Operational Rules**” means the rules of use of the Premises, the Common

Nemovitostí, jehož aktuální znění tvoří Přílohu č. 5 této Nájemní smlouvy;

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

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

„**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. 3 k této Nájemní smlouvě, a který je blíže specifikován v článku 3.1 této Nájemní smlouvy;

„**Vybavení**“ znamená vnitřní vybavení Prostor a nábytek nacházející se v Prostorách, jejichž seznam je připojen jako Příloha č. 2 k této Nájemní smlouvě;

Premises and the Property, attached as Annex 5 hereto, as amended;

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

“**Purpose of the Lease**” means the manner of use of the Premises to which the Tenant is 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 3 hereto and which is in more details specified in Article 3.1 hereof;

„**Furnishings**“ means interior furnishings of the Premises and furniture installed in the Premises, a descriptive list of which is attached as Annex 2 hereto;

ČI.2 PROSTORY A VYBAVENÍ

- 2.1. Prostory a Společné prostory.
 - 2.1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem Pozemku a Budovy a má užívací právo k Vybavení, které může poskytnout i jakýmkoliv třetím osobám.
 - 2.1.2. Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci Prostory a Vybavení k dočasnému užívání na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou a Nájemce je povinen platit za to Pronajímateli Nájemné za Prostory a Nájemné za Vybavení. Grafické vyznačení Prostor je vymezeno v Příloze č. 1A k této Nájemní smlouvě a stav Prostor je blíže popsán v Příloze č. 1B k této Nájemní smlouvě. Seznam a stav a jednotlivých částí Vybavení je blíže popsán v Příloze č. 2 k této Nájemní smlouvě.
 - 2.1.3. Pro účely výpočtu výše Nájemného se Smluvní strany dohodly, že výměra Prostor se rovná Podlahové výměře Prostor.
 - 2.1.4. Ve spojení s užíváním Prostor je Nájemce oprávněn užívat, v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Prostor a způsobem neomezujícím ostatní nájemce

Art. 2 PREMISES AND FURNISHINGS

- 2.1. Premises and Common Premises.
 - 2.1.1. The Landlord represents that it is the owner of the Plot and the Building and has the right to use the Furnishings, which it may also grant to any third parties.
 - 2.1.2. Under the terms and conditions herein, the Landlord hereby undertakes to let to the Tenant for the definite period of time the Premises and the Furnishings, for which the Tenant is obliged to pay to the Landlord the Rent for the Premises and the Rent for the Furnishings. A graphical designation of the location of the Premises is specified in Annex 1A to this Agreement and the condition of the Premises is described in Annex 1B hereto. The list and condition of the individual parts of the Furnishings is described in Annex 2 hereto.
 - 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. In relation to the use of the Premises, the Tenant shall also be entitled to use, in the extent reasonably necessary for the use of the Premises and in a manner not

nebo uživatele Budovy, Společné prostory Budovy.

- 2.1.5. 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.

restricting other tenants or users of the Building, the Common Premises.

- 2.1.5. 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 a Vybavení v souladu s Účelem nájmu a Provozním řádem výhradně za účelem administrativních a 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.

Art. 3 PURPOSE OF THE LEASE

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

ČI.4 DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na Dobu nájmu.

Art. 4 TERM OF THE LEASE

- 4.1. The lease under this Agreement is concluded for the Term of the Lease.

ČI.5 PŘEDÁNÍ PROSTOR A VYBAVENÍ

- 5.1. Nájemce převezme Prostory a Vybavení ve stavu, v jakém se budou Prostory a Vybavení nacházet ke Dni předání. Pronajímatel předá Nájemci Prostory a Vybavení nejpozději v Den zahájení, který bude zároveň Dnem předání.
- 5.2. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy seznámil se stavem Prostor a Vybavení a přebírá Prostory a Vybavení ve stavu, jak se ke Dni předání nachází.
- 5.3. Smluvní strany sepiší předávací protokol o předání a převzetí Prostor a Vybavení, který musí odpovídat vzoru připojenému jako Příloha č. 4 k této Nájemní smlouvě. Předáním a převzetím Prostor a Vybavení přechází na Nájemce odpovědnost za škodu způsobenou na Prostorách a Vybavení Nájemcem či třetími osobami, s výjimkou škod způsobených Pronajímatelem či jeho zástupci.

Art. 5 DELIVERY OF THE PREMISES AND THE FURNISHINGS

- 5.1. The Tenant shall take over the Premises and the Furnishings in the condition in which the Premises and Furnishings will be on the Lease Commencement Date, which shall also be the Handover Date.
- 5.2. The Tenant represents that it has inspected the condition of the Premises and Furnishings and accepts the Premises and Furnishings in the condition as it exists on the Handover Date
- 5.3. The Parties shall draw up a delivery protocol on the delivery and acceptance of the Premises and Furnishings, which shall correspond to the form attached as Annex 4 hereto. Following the Handover Date, the Tenant shall be responsible for the damages caused to the Premises and Furnishings by the Tenant or any third parties, except for damages caused by the Landlord or its representatives.

ČI.6 NÁJEMNÉ A PROVOZNÍ NÁKLADY

Art. 6 RENT AND OPERATING COSTS

6.1. Nájemné

6.1. Rent

6.1.1. Nájemce je povinen ode Dne zahájení za užívání Prostor platit Pronajímateli Nájemné za Prostory. Nájemce je povinen ode Dne zahájení za užívání Vybavení platit Pronajímateli Nájemné za Vybavení.

6.1.1. Starting from the Lease Commencement Date the Tenant shall pay to the Landlord the Rent for the Premises. Starting from the Lease Commencement Date the Tenant shall pay to the Landlord the Rent for the Furnishings.

6.1.2. Nájemce je povinen hradit Nájemné za Prostory a Nájemné za Vybavení v Kč. Smluvní strany se dohodly, že pro účely přepočtu EUR/Kč v souvislosti s Nájemným za Prostory bude použit směnný kurz EUR/Kč vydávaný Českou národní bankou platný ke dni vystavení příslušné faktury.

6.1.2. The Tenant shall pay the Rent for the Premises and the Rent for the Furnishings in CZK. The Parties have agreed that for the purpose of conversion EUR/CZK in connection with the Rent for the Premises, the EUR/CZK exchange rate of the Czech National Bank valid on the date of issue of the relevant invoice will be applied.

6.2. Splatnost Nájemného a způsob placení

6.2. Rent Payment Dates and Manner of Payment

6.2.1. Nájemce hradí Nájemné v pravidelných měsíčních platbách vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, za který je Nájemné hrazeno (dále jen „**Den splatnosti**“).

6.2.1. The Tenant shall pay the Rent in regular monthly payments in advance always by the 15th day of the relevant calendar month for which the Rent is paid (the “**Payment Date**”).

6.2.2. Nájemné za Prostory a za Vybavení se platí bezhotovostním převodem v Kč. Nájemné se hradí ve prospěch bankovního účtu, který je uveden na příslušné faktuře. Pronajímatel vystaví příslušnou fakturu k 1. dni měsíce, za které je Nájemné hrazeno, s výjimkou faktury za první měsíc (či jeho část) po Dni zahájení, kterou Pronajímatel vystaví do 3 pracovních dní po Dni zahájení. Pronajímatel je oprávněn Nájemci zasílat elektronické faktury, a to na adresu: epodatelnacfu@spravazeleznic.cz.

6.2.2. The Rent for the Premises and the Furnishing shall be paid by wire transfer in CZK. 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 calendar month for which the Rent is paid, except for the invoice for the first month (or part thereof) after the Lease Commencement Date which shall be issued by the Landlord at latest 3 business days after the Lease Commencement Date. The Landlord is entitled to send to the Tenant electronic invoices to the following email address: epodatelnacfu@spravazeleznic.cz.

6.2.3. Nájemce se zavazuje, že bude mít po celou Dobu nájmu dle této Nájemní smlouvy status plátce DPH.

6.2.3. The Tenant undertakes to have the status of a VAT payer during the entire Term of the Lease hereunder.

6.2.4. 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.

6.2.4. 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.

6.2.5. Pronajímatel je oprávněn započíst platby provedené Nájemcem na jakýkoliv splatný závazek Nájemce, a to i v případě, kdy

6.2.5. The Landlord shall be entitled to set off payments from the Tenant against any payable obligation of the Tenant, even if

- Nájemce výslovně uvedl, na který dluh platí. O provedeném zápočtu s uvedením započítávaných částek je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat.
- 6.3. Provozní náklady. Služby. Rozsah poskytovaných Služeb.
- 6.3.1. Nájemce je povinen hradit ode Dne zahájení (pokud není v této Nájemní smlouvě stanoveno jinak) Pronajímateli vedle Nájemného rovněž Provozní náklady.
- 6.3.2. 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. Způsob výpočtu výše Provozních nákladů.
- 6.4.1. Provozní náklady II budou Nájemcem hrazeny prostřednictvím záloh.
- 6.4.2. 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. Platby Provozních nákladů a výše záloh na Provozní náklady II
- 6.5.1. 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) budou fakturovány zpětně ve stejný den a stejným způsobem jako první Nájemné za Prostory, popř. po obdržení faktur od příslušných dodavatelů.
- 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. Operating Costs, Services. Scope of provided Services.
- 6.3.1. In addition to the Rent, the Tenant is obliged to pay to the Landlord from the Lease Commencement Date (unless stipulated otherwise herein) the Operating Costs.
- 6.3.2. 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.
- 6.4. Amount of payments of Operating Costs
- 6.4.1. Advance payments on Operating Costs II will be charged to the Tenant.
- 6.4.2. 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.
- 6.5. Payments of Operating Costs and advance payments of Operating Costs II
- 6.5.1. 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 including) to the Lease Commencement Date (such day excluding) 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.

- 6.5.2. Záloha na Provozní náklady II činí měsíčně 155 Kč a příslušná DPH za 1 m² Podlahové výměry Prostor, tj. celkem 15.294 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.
- 6.5.2. The current amount of advance payment of Operating Costs II monthly equals to CZK 155 and VAT thereon per 1 sq.m. of the Area of the Premises, i.e. in total CZK 15.294 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.
- 6.5.3. Zálohy na Provozní náklady II budou účtovány spolu s Nájemným a článek 6.2.2 se na zálohy na Provozní náklady II použije přiměřeně. O částku odpovídající příslušné DPH budou zálohy na Provozní náklady II navýšeny.
- 6.5.3. The advance payment of the Operating Costs II shall be invoiced together with the Rent for the Premises and Article 6.2.2 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.
- 6.5.4. Vyúčtování záloh na Provozní náklady II provede Pronajímatel ke konci každého kalendářního roku, nejpozději však do 30.6. roku následujícího, a to na základě konečného vyúčtování veškerých Provozních nákladů II. 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.
- 6.5.4. The Landlord shall account for the advance payments of Operating Costs II as at the end of each calendar year, but not later than on 30 June of the subsequent calendar year, on the basis of the final reconciliation of all Operating Costs II. 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.
- 6.5.5. 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 6.5.4 výše.
- 6.5.5. 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 6.5.4. above.

Čl.7 KAUCE

- 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 Kaucí. Kauce musí vždy dosahovat nejméně souhrnu následujících částek: (i) jedné měsíční platby Nájemného, (ii) jedné měsíční zálohy na Provozní náklady II a (iii) příslušné DPH těchto částek. Počáteční výše Kauce je 2.209

Art. 7 DEPOSIT

- 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 the Deposit. The Deposit must always equal at least to the aggregate of the following amounts: (i) the amount equal to one month payment of the Rent, (ii) the amount equal to one month payment of the Operating Costs II, and (iii) the relevant VAT thereon. The initial

EUR ve vztahu k Nájemnému a příslušné DPH a ve výši 18.506 Kč ve vztahu k Provozním nákladům II a příslušné DPH. Kauce bude poskytnuta v EUR ve vztahu k Nájemnému za Prostory, a to na účet č. XXXXXXXXXXXX, vedený u Česká spořitelna, a.s., a v Kč ve vztahu k Provozním nákladům II a to na bankovní účet č. XXXXXXXXXXXX, vedený u Česká spořitelna, a.s. Pronajímatel je oprávněn použít Kauci, pokud Nájemce nesplní jakékoliv povinnosti dle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

- 7.2. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli Kauci ve lhůtě 14 dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy, nejpozději však dva dny před Dnem zahájení. 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.
- 7.3. Nájemce nemá nárok na úhradu úroků či na jiná plnění z Kauce.
- 7.4. Pokud (i) ve srovnání s aktuální výší Kauce došlo k souhrnnému navýšení Nájemného, záloh na Provozní náklady II, a příslušné DPH, nebo pokud (ii) byla část či celá Kauce použita Pronajímatelem, je Nájemce povinen do 1 týdne ode dne obdržení písemné výzvy Pronajímatele doplnit Kauci tak, aby se výše Kauce rovnala souhrnu aktuálních částek stanovených v článku 7.1 výše. 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.
- 7.5. Po skončení této Nájemní smlouvy, řádném předání Prostor a Vybavení Pronajímateli a konečném vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této Nájemní smlouvy včetně vyúčtování Provozních nákladů vrátí Pronajímatel Nájemci Kauci, a to nejpozději do 2 měsíců od řádného předání Prostor Pronajímateli, za předpokladu, že nebyla použita postupem podle této Nájemní smlouvy. Kauce vztahující se k Provozním nákladům bude Nájemci vrácena nejpozději 2 měsíce po konečném vyúčtování Provozních nákladů.

Deposit is in the amount of EUR 2.209 for the Rent for the Premises and VAT and the amount of CZK 18.506 for the Operating Costs II and VAT. The Security shall be provided in EUR with regards to the Rent for the Premises to the bank account no. XXXXXXXXXXXX held with Česká spořitelna, a.s., and in CZK with regards to Operating Costs II to the bank account no. XXXXXXXXXXXX held with Česká spořitelna a.s. The Landlord is entitled to utilize the Deposit if the Tenant does not fulfil any of its obligations under or in connection with this Agreement.

- 7.2. The Tenant shall provide the Deposit to the Landlord within 14 days of the conclusion hereof but at latest two days before the Lease Commencement Date. 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 months' Rent.
- 7.3. The Tenant shall not be entitled to reimbursement of interest or other appurtenances from the Deposit.
- 7.4. 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 Deposit, or if (ii) the Landlord has used the Deposit or a part thereof, the Tenant shall, within 1 week following the Landlord's written request, replenish the Deposit so that it equals to the aggregate of the current amounts stated in Article 7.1 above. 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.
- 7.5. After expiry hereof, proper delivery of the Premises and Furnishings to the Landlord, final settlement of all Tenant's obligations hereunder, the Landlord shall return the Tenant the Deposit for the Rent no later than 2 months after due handover of the Premises to the Landlord, provided that it has not been drawn down hereunder. The Deposit for the Operating Costs will be returned to the Tenant no later than 2 months after final settlement of the reconciliation of the Operating Costs.

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 Prostorech a/nebo Společných prostorech s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 5.000.000 Kč na jednu pojistnou událost, (ii) pojištění vztahující se na majetek Nájemce, na Vybavení a jiný majetek třetích stran, který je umístěn v Prostorech. Veškerá pojištění Nájemce musí být platná a účinná nejpozději ke dni převzetí Prostor Nájemcem. .
- 8.3. Nájemce je povinen doručit Pronajímateli na jeho žádost kopie pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše.

ČI.9 PODNÁJEM A PRÁVNÍ NÁSTUPNICTVÍ

- 9.1. Nájemce není, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele: (i) oprávněn postoupit ani jinak převést svá práva a své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy ani tuto Nájemní smlouvu či její část; (ii) dát Prostory nebo Vybavení ani jakoukoli jejich část jakékoli třetí osobě do podnájmu a Nájemce není dále oprávněn nechat jakoukoli třetí osobu užívat Prostory, a to ani bezplatně.

ČI.10 UKONČENÍ

- 10.1. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto Nájemní smlouvu bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní doba činí 30 dní a počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

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 5,000,000 per claim, (ii) insurance in respect to the Tenant's and third parties' assets and the Furnishings located in the Premises. Any Tenant's insurance must be valid and effective from the take-over of the Premises by the Tenant at the latest.
- 8.3. The Tenant shall deliver the copies of the insurance certificates relating to the insurance specified above to the Landlord upon the Landlord's request.

Art. 9 SUBLETTING AND LEGAL SUCCESSION

- 9.2. Without the prior written consent of the Landlord the Tenant may not (i) transfer or assign any of its rights and obligations hereunder or this Agreement in whole or in part; (ii) or sublease the Premises/ Furnishings 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.

Art. 10 TERMINATION

- 10.1. Either of the Parties is entitled to terminate this Agreement without stating a reason, whereas the termination period shall be 30 days, commencing on the day following the day of delivery of the termination notice to the other Party.

ČI.11 OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 11.1. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce Budovy, za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu před započítím takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce 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.
- 11.2. 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.
- 11.3. Nájemce se zavazuje užívat Prostory a Vybavení jako řádný hospodář a udržovat je v provozuschopném stavu a čisté.
- 11.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Prostorech nebo vybavení, bez ohledu na to, zda byly způsobeny Nájemcem či nikoli, potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod.
- 11.5. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této Nájemní smlouvy mu Pronajímatel předložil a předal aktuální průkaz energetické náročnosti Budovy.

ČI.12 VRÁCENÍ PROSTOR A VYBAVENÍ

- 12.1. Pokud Pronajímatel neurčí jinak, je Nájemce povinen nejpozději ke dni zániku této Nájemní smlouvy vyklidit Prostory a vrátit je Pronajímateli ve stavu, v jakém je od Pronajímatele převzal při převzetí dle Přílohy č. 1B (ve vztahu k Prostorám), Přílohy č. 2 (ve vztahu k Vybavení) a předávacího protokolu uzavřeného dle článku 5.3 této Nájemní smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 12.2. Smluvní strany sepíší o předání Prostor a Vybavení Pronajímateli předávací protokol.

Art. 11 OTHER PROVISIONS

- 11.1. The Landlord shall be entitled, at its discretion, to carry out repairs and reconstruction 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 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.
- 11.2. 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.
- 11.3. The Tenant shall treat the Premises and the Furnishings with a due care and shall maintain it in a clean state capable of operation.
- 11.4. The Tenant shall notify the Landlord without undue delay of all changes to the Premises or the Furnishings 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 necessary repairs, etc.
- 11.5. 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.

12 RETURNING THE PREMISES AND THE FURNISHINGS

- 12.1. Unless stipulated otherwise by the Landlord, no later than on the date of termination hereof, the Tenant shall vacate the Premises, and return them to the Landlord in the condition taken over during the delivery from the Landlord pursuant to Annex 1B (concerning the Premises), Annex 2 (concerning the Furnishings) and the delivery protocol concluded pursuant to clause 5.3 hereto, allowing for the ordinary wear and tear.
- 12.2. The Parties shall execute a handover protocol regarding hand over of the Furnishings and the Premises to the Landlord.

12.3. Pokud Nájemce nevyklidí Prostory a neuvede 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 nebo Vybavení.

12.3. 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 in the relevant condition the Premises and/or the Furnishings.

ČI.13 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Art. 13 GENERAL PROVISIONS

13.1. Registr smluv

13.1. Contracts Registry

13.1.1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Nájemní smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000 Kč bez daně z přidané hodnoty.

13.1.1. The Tenant acknowledges that the Landlord is an obliged entity according to Act No. 340/2015 Coll., on special conditions of effectiveness of certain contracts, publication of these contracts and the contracts registry. This Agreement, including its annexes and any possible amendments shall be published in the contracts registry established pursuant to the aforementioned Act, if the value of its subject exceeds CZK 50,000, excluding value added tax.

13.1.2. Zaslání Nájemní smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Nájemce. Nájemce se současně zavazuje informovat Pronajímatele o provedení registrace tak, že zašle Pronajímateli kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy/dodatku bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží příslušné potvrzení.

13.1.2. The Tenant ensures the delivery of the Agreement for the purpose of publication to the administrator of the contracts registry. The Tenant also undertakes to inform the Landlord of the registration by sending the Landlord a copy of the confirmation of the publication of the Agreement/ amendment from the administrator of the contracts registry without undue delay after receiving the confirmation

13.1.3. Pro vyloučení Smluvní strany výslovně prohlašují, že se ustanoveními Nájemní smlouvy řídí již ode Dne zahájení, a to i v případě že k jejímu zveřejnění v registru smluv dle tohoto článku 13.1 dojde až po Dni zahájení.

13.1.3. For sake of clarity, the Parties expressly declare that they shall be bound by the provisions of this Agreement from the Lease Commencement Date, even if its publication in the contracts registry pursuant to this clause 13.1 is fulfilled after the Lease Commencement Date.

13.2. Řešení sporů.

13.2. Settlement of Disputes

13.2.1. 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

13.2.1. 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.

13.3. Vyhotovení. Dodatky. Nedílné součásti.

13.3. Counterparts. Amendments. Integral Parts

13.3.1. Tato Nájemní smlouva obsahuje

13.3.1. This Agreement constitutes the entire

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.

13.3.2. 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.

13.4. Rozhodné právo.

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

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.

13.3.2. 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.

13.4. Governing Law

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

Seznam příloh:

Příloha č. 1A - Grafické znázornění Prostor

Příloha č. 1B - Stav Prostor

Příloha č. 2 - Popisný seznam Vybavení

Příloha č. 3 - Výpis z obchodního rejstříku Nájemce, Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce

Příloha č. 4 - Vzor předávacího protokolu

Příloha č. 5 - Provozní řád

Příloha č. 6 - Seznam Služeb

List of Annexes:

Annex 1A - Graphical description of the Premises

Annex 1B - Condition of the Premises

Annex 2 - Descriptive list of Furnishings

Annex 3 - Extract from the Commercial Register of the Tenant, Extract from the Trade Licence Register of the Tenant

Annex 4 - Form Delivery Protocol

Annex 5 - Operational Rules

Annex 6 - List of Services

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

Nájemní smlouva byla uzavřena dnem podpisu poslední ze Smluvních stran.

In Prague on 31.8.2022

In Prague on 31.8.2022

Landlord

Tenant

Inafy Estates s.r.o.

Helen Mary Theresa Garbutt

jednatel / executive director

Správa železnic, státní organizace

Ing. Aleš Krejčí

Náměstek generálního ředitele pro ekonomiku /
Deputy CFO

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
POPISNÝ SEZNAM VYBAVENÍ / DESCRIPTIVE LIST OF FURNISHINGS**

8x pracovní stůl
8x pracovní židle
8x šuplíkový kontejner
6x skříňka
2x křeslo
1x konferenční stolek
4x židle

Na tento ponechaný materiál (vybavení kanceláře) bude pořízena fotodokumentace, která bude přílohou Předávacího protokolu

PŘÍLOHA Č. 3 / ANNEX 3
VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTRÍKU NÁJEMCE, VÝPIS Z ŽIVNOSTENSKÉHO REJSTRÍKU NÁJEMCE / EXTRACT
FROM THE COMMERCIAL REGISTER OF THE TENANT, EXTRACT FROM THE TRADE LICENCE REGISTER OF THE
TENANT

Tento výpis elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE" dne 27.7.2022 v 16:48:00. EPVid:8XIT+1dQIP6YIsv8JUu64A

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 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
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
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

PROTOKOL O PŘEVZETÍ PŘEDMĚTNÝCH PROSTOR

Předávající:

Inafy Estates s.r.o.

Praha 1, Nové Město, V celnici 1028/10

IČO: 04797531

Zastoupená:

v obchodních a administrativních záležitostech: Matyáš Procházka, na základě plné moci,
v technických záležitostech: Ondrej Ligoš, technický manažer správy objektu

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Přebírající:

Správa železnic, státní organizace

Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7

IČO: 70994234

jednající: Bc. Jiří Svoboda, MBA; generální ředitel, v zastoupení:

(dále jen „Nájemce“)

S odkazem na nájemní smlouvu Pronajímatel předává prostor Nájemci ke dni 15.10.2022, a to prostor bývalých kanceláří FST ve 3.p (5.NP), viz obr. na druhé straně protokolu.

Protokolárně přítomni:

Za Inafy Estates s.r.o.: [REDACTED]

Za Colliers International, s.r.o.: [REDACTED]

Stav prostoru: byla pořízena fotodokumentace

Při předání/převzetí byly provedeny odečty měřených médií:

Elektroměr hlavní: č.

stav počítadla:kWh

SV: vodoměr č.stav: m³

Klíče od prostoru:

FAB 4x po 3 klíčích – kanceláře a kuchyň

Vstupní dveře: 1530Y/..... - ks klíče

Ovladač pro A/C ks nástěnný Mitsubishi, původní

Dne:

Dne:

Pronajímatel (Předávající)

Ondrej Ligoš

Matyáš Procházka, na základě plné moci

za Nájemce (Přebírající)

Předávané prostory:

Ve všech místnostech původní koberec. Okenní žaluzie původní, funkční.

A/C- 3+1 ks vnitřní jednotka Mitsubishi původní, funkční, 1x venkovní jednotka na střeše neměňená – původní funkční.

Lednice s mrazákem a myčka s mikrovlnkou je původní, ponechána po Inafy Estates s.r.o. vč. stolu a 3 židlí (majetek Inafy Estates s.r.o.)

Nový elektro a datový rozvaděč je umístěn v kuchyňce.

Součástí vybavení kanceláří je i připojení k internetu, které bude součástí služeb

Závady:

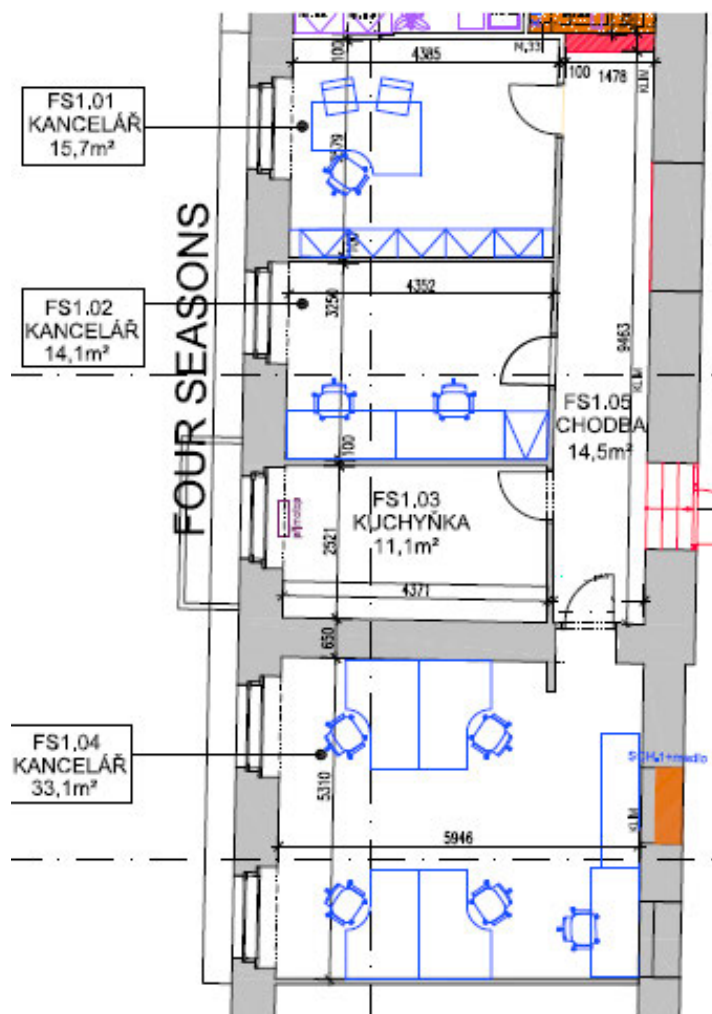
.....

.....

.....

.....

Prostor:



Soupis pronajatého vybavení kanceláří a vybavení prostoru

8x pracovní stůl, 8x pracovní židle (z toho 1x kožené křeslo)

7x šuplíkový kontejner, 5x skříňka

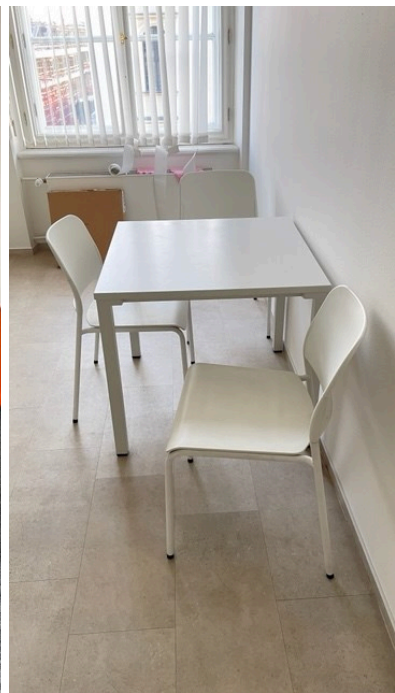
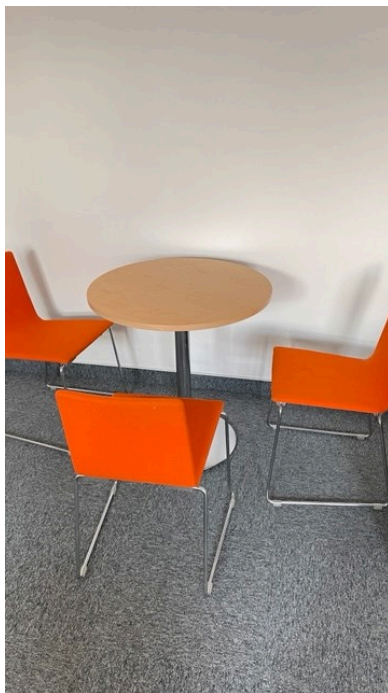
2x křeslo – oranžové, 1x konferenční stolek

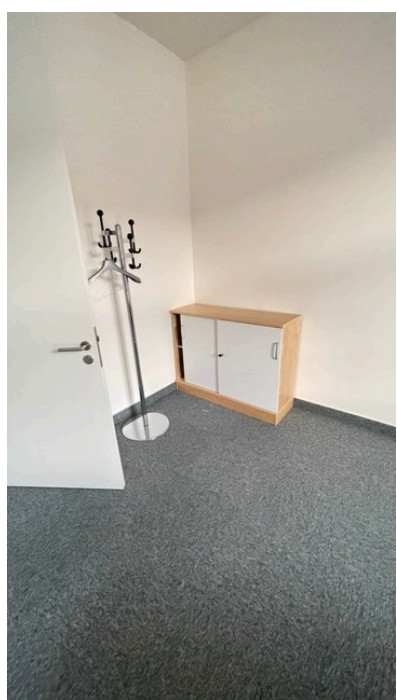
4x židle oranžové, 8x koš na papír, 1x jídelní stůl+3 židle plast/kov, Kuch. linka úplná s lednicí a mikrovlnnou troubou.

1x Rack, 5x květiny v květináčích, 1x věšák kovový,

Na tento ponechaný materiál (vybavení kanceláří) byla pořízena fotodokumentace, která je přílohou protokolu.

Fotodokumentace:







PŘÍLOHA Č. 5 / ANNEX 5
PROVOZNÍ ŘÁD / OPERATIONAL RULES
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 a správcem Objektu 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 mezaninu (2.NP) a dále v prvním až třetím podlaží (3. NP až 5. NP) Objektu. Vstup do kancelářských prostor je umožněn přístupem z ulice V Celnici, dále pak přes recepci Objektu a prostřednictvím určených výtahů do jednotlivých podlaží.
 - 1.3.2 V přízemí Objektu se nachází pasáž s prodejní a gastronomickou jednotkou, obchody (ul. Havlíčkova a V Celnici) další služby jsou rovněž v mezaninu budovy (zubní klinika-MDC).
 - 1.3.3 V prvním podzemním podlaží (1. PP) Objektu jsou umístěny technické prostory, bowling, 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, sklady nebo archívy nájemců a prostory VZT atd.

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 vykonává rovněž funkci správce Objektu – telefon: [REDACTED] a/nebo [REDACTED] fax: [REDACTED]. Technický manažer správy Objektu – telefon: [REDACTED]. Kanceláře společnosti Inafy Estates s.r.o. jsou umístěny na třetím podlaží (5.NP) Objektu.

Technickou údržbu Objektu zajišťuje na základě smlouvy Prague Marriott Hotel prostřednictvím EQUES Optimal s. r.o. Provozní technici Engie Optimal s. r.o. jsou dostupní na telefonu [REDACTED] a (interní tel. linka/přes recepci) [REDACTED]. Obsluha garáží Objektu je dostupná na telefonu [REDACTED] (interní tel. linky [REDACTED] nebo [REDACTED]).

2.2 Recepce

[REDACTED] a interní tel. linka [REDACTED]

Recepce poskytuje nájemcům a návštěvám informační a koordinační servis. Recepce je v provozu v pracovní dny od 7:00 do 19:00, ve dnech pracovního klidu od 7:00 do 19:00. V době nepřítomnosti recepce, je prostor monitorován velímem ostrahy objektu a v případě potřeby i osobou z velínu – ostraha objektu M2C.

2.3 Bezpečnostní služba Objektu

Ostrahu Objektu zajišťuje bezpečnostní agentura Mark2 Corporation Czech a.s. (dále 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:

Mgr. Lubomír Horák, 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]

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 uchování 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 M2C. 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 řediteli společnosti Inafy Estates s.r.o. návrhy na opatření a zajišťuje umístění požárních poplachových směrnic;
 - 3.2.8 úzce spolupracuje s technickým úsekem Prague Marriott Hotelu, servisní technickou službou EQUANS Optimal s.r.o.

IV.

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 prostorech 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 vhadzovat 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.).

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 celém objektu je **ZÁKAZ KOUŘENÍ**. Toto platí pro všechny zdroje kouření a vapingu (elektronické cigarety a příslušenství) včetně tabákových výrobků, elektronických cigaret a jakýchkoli jiných netabákových zdrojů. Zákaz kouření dále platí v blízkosti všech vstupů do objektu a oken na přízemí.
- 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.

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 izolovaných prostor ve společných prostorách je povinen zajistit úklid společných prostor přilehlých k jeho pronajatým prostorům 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 hlídačích psů bezpečnostní služby M2C se v Objektu nesmí zdržovat žádná jiná zvířata.
- 4.22 Akustická označení obchodů, jakož i označení s měnící se intenzitou osvětlení jsou nepřijatelná.

V.

Požární ochrana

- 5.1 Objekt je zabezpečen elektronickou požární signalizací (EPS) a sprinklerovým hasicím zařízením (SHZ), která je 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. Vařiče, kávovary a varné konvice je možno používat pouze na místech k tomu určených.

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 19:00, ve dnech pracovního klidu od 7:00 do 19:00.
- 6.2 Nájemci, jejich zaměstnanci a jejich návštěvy mohou vstupovat do pronajatých prostor kanceláře zásadně v době, kdy je pasáž, resp. vstup do objektu z ulice V Celnici otevřený. Otevírací dobu stanovuje správce Objektu.
- 6.3

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 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.
- 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.

OBJEKTU MILLENNIUM

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



- 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

- 9.1 Domovní řád je trvale k dispozici v recepci Objektu a u technika správy Objektu. Obdrží jej také všichni nájemci.
- 9.2 Zpracování domovního řádu a jeho aktualizaci zajišťuje správa Objektu. Podepisuje jej statutární zástupce nebo zmocněnec společnosti Inafy Estates s.r.o.
- 9.3 Vyžádají-li si to provozní potřeby Objektu, má pronajímatel právo tento domovní řád aktualizovat.

Účinnost tohoto domovního řádu je od 1.8.2022

Za Inafy Estates s.r.o.

.....
Mgr. Matyáš Procházka
zmocněnec
na základě plné moci

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.

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 3020587

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: 56e4f87d-2cd8-41e7-ac96-64c4696c44ed

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Matyáš HRON)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 26.09.2022 10:53:03



feea380b-df00-4eb1-a527-e222cface6af