

## 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. 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**" /

## I. Subject of lease

## 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. na zákaldě plné moci (Příloha č. 2)  
bankovní spojení:  
**nájemné a depozit na účet č.**

**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. Předmět nájmu

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 **476,2 sqm**, located on the 2nd floor and **2 parking spaces** located in the underground garage of the mentioned house, 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 and 2 parking spaces 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 **15.6. 2017 to 30.6.2020**.
2. This Lease Contract shall be extended after the lease termination as stated above for an indefinite period if the Lessee announces the Lessor this intention at least by 31.12.2019 at the latest. The contract shall be possible to terminate by each contractual party with a 6 months cancellation notice, which begins on the first day of the month following receipt of written notice.
3. The Lessor has right at any time during the term of the Lease

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 **476,2 m2** plochy nacházející se v 2.patře (3.NP) a dále **2 parkovací místa** umístěná v podzemní garáži výše uvedeného domu, nebytový prostor je vyznačen na plánu (Příloha č. 5) (dále jen „**Prostory**“).

## II. Účel nájmu

Pronajímatel touto Nájemní smlouvou přenechává výše uvedené Prostory a 2 parkovací místa do nájmu Nájemci, a to pro činnost správního úřadu.

## III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od **15.6 2017 do 30.6.2020**.
2. Doba nájmu se prodlouží po uplynutí doby nájmu dle odstavce výše na dobu neurčitou, pokud Nájemce oznámí Pronajímateli tento úmysl nejpozději do dne 31.12.2019. V takovém případě budou Smluvní strany oprávněné vypovědět tuto smlouvu také bez udání důvodu s výpovědní dobou v délce 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo kdykoli v průběhu platnosti Nájemní smlouvy

Contract to terminate this Contract in the following cases:

- 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 40 days, and this will not remedy by 20 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

4. The Lessee has right at any time during the duration of the Lease Contract to terminate this Contract if:

- a) The Premises are no longer useable for the purpose of lease for objective reasons for 30 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.

5. The notice period pursuant to par. 3 and 4 is 2 months 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

vypovědět tuto smlouvu v případě, že:

- a) Nájemce je více než 40 dní v prodlení s platbou nájemného, záloh či jiných úhrad spojených s užíváním pronajatých prostor, a toto nenapraví ani do 20ti 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.

4. Nájemce má právo kdykoli v průběhu platnosti Nájemní smlouvy vypovědět tuto smlouvu v případě, že:

- a) Prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k účelu nájmu po dobu 30 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.

5. Výpovědní doba dle odst. 3 a 4 je dvouměsíční 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

additional period of 20 days from receipt of written notice of default in payment in accordance to Art. 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 **129.050,20 CZK**.  
The monthly **rent** for **2 parking spaces** is fixed by the agreement between the Parties on **6.000 CZK**.
3. The Lessee further agrees to pay the monthly **advance payments** for service charges in the amount of **CZK 70 per sqm plus VAT, i.e. CZK 33.334,- 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 CZK 30.334,- is for services plus the base standard rate of VAT and CZK 3.000,- 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 advance payments do not include payments for electricity consumption in the Premises. The lessee is obliged to pay these

dodatečné lhůty 20ti dnů od doručení písemného upozornění na prodlení s platbou, dle odst. III.3 a), je Pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s okamžitou účinností.

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

#### **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 / m<sup>2</sup>**, celkové měsíční nájemné činí **129.050,20 Kč**.  
Výše měsíčního **nájemného za 2 parkovací místa** je stanovena dohodou Smluvních stran na **6.000 Kč**.
3. Nájemce se dále zavazuje platit měsíční **zálohové platby** za služby ve výši **70,- Kč/m<sup>2</sup>, tedy 33.334,- 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 30.334,- Kč na služby plus základní sazba DPH a 3.000 Kč na služby plus snížená sazba DPH. Pronajímatel si vyhrazuje právo měnit výši těchto částek v závislosti na skutečné spotřebě Nájemce.
4. Zálohové platby nezahrnují platby za spotřebu elektřiny v Prostorách. Tyto platby je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele dle skutečné

payments on the Lessor's account according to real consumption based on the invoices submitted by the Lessor.

5. Lessee agrees to pay a monthly rent for office premises and parking spaces and the advance payment for service charges **in quarterly payments** on the Lessor's account and prepayments on the Lessor's account and at the latest by the 15th day of the appropriate **quarter**. Payment is considered as paid on the date of receiving the payment on the Lessor's account.
  6. The yearly balance of the advance payments is performed by the Lessor once a year on 31<sup>st</sup> July on the basis of invoices payable for these services, while the due dates of due payments or credit notes are agreed by the Parties for 14 days commencing the day of its issuance. The Lessor allows the Lessee to inspect the invoices from the suppliers at his request, and this in the place and time specified by the Lessor.
  7. In case of delay in payment of the rent and other payments connected with the use of the Premises, the Lessor is entitled to charge the Lessee an interest on late payment of 0.05% of the due amount for each day of delay. The Lessor has right to charge the due interest after 10 days period commencing from the delivery of a written notice of due payments to the Lessee.
  8. The amount of the monthly rent will be changed in the relevant year in line with inflation for the past year as officially announced by the Czech Statistical Office – the average amount of the inflation for the previous year. The first change may therefore take place from 1<sup>st</sup> January 2018 at the earliest. In each subsequent calendar year, the
- spotřeby na základě Pronajímatelem předložených faktur.
5. Nájemce se zavazuje platit měsíční nájemné za kancelářské prostory a parkovací místa a dále zálohové platby za služby ve **čtvrtletních splátkách** na účet Pronajímatele č. a zálohové platby na účet Pronajímatele Bank a to vždy nejpozději k 15. dni daného **čtvrtletí**. Platba se považuje za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
  6. Vyúčtování záloh provede Pronajímatel na základě účtů dodavatelů těchto služeb jednou ročně, a to k 31.07., přičemž splatnost faktur či dobropisů je Smluvními stranami dohodnuta 14 dnů ode dne vystavení. Pronajímatel umožní nájemci nahlédnout do přehledu účtů od dodavatelů a učinit si z něj kopie na jeho žádost, a to v místě a čase určeném pronajímatelem.
  7. V případě prodlení s placením nájemného a ostatních plateb spojených s užíváním Prostor je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn účtovat úrok z prodlení až po uplynutí 10denní lhůty od doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k uhrazení dlužných plateb.
  8. Výše měsíčního nájemného bude v příslušném roce změněna podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem – průměrná roční míra inflace za předchozí rok. K první změně tedy může dojít nejdříve od 01.01.2018. V každém dalším kalendářním roce Pronajímatel Nájemci oznámí výši navýšení běžného měsíčního

Lessor shall notify the amount of increase in the regular monthly rent and the Lessee is required to pay the difference in rent retroactively within 20 days after such notice starting from 1<sup>st</sup> January in the relevant year.

#### **V. Rights and obligations of the Lessor and the Lessee**

1. The Lessor is obliged to hand over the commercial premises by **15.6.2017** to the Lessee in a condition required for the usage specified in the plan of the alterations of the subject of the lease (Appendix No 8) and provide full and undisturbed exercise of rights associated with the usage.
2. When handing over the subject of lease, a handover protocol shall be drawn up and checked, approved and signed by both Parties – the example of the hand over protocol is Annex No 7.
3. The Lessor is required to ensure provision of services connected with use of the leased premises.
4. The Lessee is entitled to use the leased premises only for the purpose agreed in the Lease Contract.
5. 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.
6. 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.
7. In case of delay in vacating and handing over the premises under par.6 of this Article, the Lessee is obliged to pay the monthly rent and

nájemného. Nájemce je povinen do 20 dnů po tomto oznámení zpětně doplatit rozdíl v běžném měsíčním nájemném počínaje od 1.1. daného roku.

#### **V. Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor Nájemci dne **15. 6. 2017** ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu podle odsouhlaseného plánu dispozičních změn předmětu nájmu (viz příloha č. 8) a zajistit mu plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užíváním.
2. Při předání předmětu nájmu bude vypracován předávací protokol, který obě Smluvní strany zkontrolují, odsouhlasí a podepíší – vzor předávacího protokolu tvoří přílohu č. 7.
3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatého prostoru spojeno.
4. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze k účelu dohodnutému v Nájemní smlouvě.
5. 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.
6. 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.
7. V případě prodloužení s vyklizením a předáním prostor dle odst. 6 tohoto článku je Nájemce povinen zaplatit

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, 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.

8. The Lessor shall provide to the lessee a space to store movable belongings, which were located before in the subject of lease, in the basement of the building, but this only in case that the basement premises would be at disposal and this only for a limited time of 1 month after lease termination according this lease agreement, unless the Parties would agree otherwise. The Lessor has right for rent for storing the Lessee's movables in the amount usual in the place and time.
9. 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.
10. 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

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 prodlení. Pronajímatel je rovněž oprávněn poté, co po skončení nájmu písemně uvědomí nájemce a ten nevyklidí předmět nájmu do 5 pracovních dní 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.

8. Pronajímatel poskytne po skončení nájmu nájemci prostor k uskladnění věcí, které se před skončením nájmu nacházely v pronajatých prostorách, a to pouze v případě, že budou dané prostory v suterénu v budově k dispozici a nanejvýš po dobu 1 měsíce po skončení nájmu dle této smlouvy, pokud se strany nedohodnou jinak. Pronajímatel má nárok na nájemné za uskladnění věcí ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.
9. 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.
10. 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

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.

11. 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.
12. The Lessee will be informed about with the insurance contract which applies to the leased premises. In 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.
13. The Lessee bears the liability against the third parties.
14. 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.
15. The Lessor provides the Lessee a consent that the Lessee may establish his registered office at the leased Premises.
16. 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.

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.

11. 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.
12. Nájemce bude seznámen s pojistnou smlouvou, která se vztahuje na pronajímané prostory. V případě pojistné události je Nájemce povinen tuto událost 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.
13. Nájemce nese odpovědnost při způsobení škody třetím osobám.
14. 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.
15. Pronajímatel tímto dává souhlas Nájemci s umístěním sídla na adrese najatých Prostor.
16. 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



17. 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.
18. 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 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.
19. The Lessee has right to sublease the premises to another governmental authority and the Lessor agrees.

## **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 Lessee agrees to pay the first amount of rent for the period from **15.6.2017 to 31.7. 2017 of 193.575,30 CZK for office premises and 9.000 CZK for parking spaces**, and for the same period an advance payment of **50.001,- CZK plus VAT**, on the above-mentioned accounts of the

zavazuje umožnit k nim veřejnosti nepřetržitý přístup.

17. 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.
18. 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 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.
19. Nájemce je oprávněn dát Prostory do podnájmu jinému správnímu úřadu a Pronajímatel s tím souhlasí.

## **VI. Přechodná 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. Nájemce se zavazuje zaplatit na výše uvedené účty Pronajímatele první částku nájemného za období od **15.6.2017 do 31.7. 2017** ve výši **193.575,30 Kč za kancelářské prostory a 9.000 Kč za parkovací místa** a na stejné období zálohové platby ve výši **50.001,- Kč plus DPH**

Lessor, no later than 15 days after signing this Contract. Further the Lessee is obliged to pay to the Lessor the rent for premises and parking spaces and the advance payments for services for the period from August to September 2017, in a special term until 15 days after hand over of the subject of lease. If the Lessee fails to perform these payments by the specified deadline, the Lessor is entitled to terminate this Lease Contract with an immediate effect.

3. The Lessor is obliged to pay to the Lessee a penalty in the amount of 1.500 CZK for each day of delay of hand over of the premises corresponding to the plan of premises – Appendix No 8. In case the Lessor shall not hand over the premise in correspondence to the plan – Appendix 8 until 15.7. 2017, the Lessee has right to withdraw from the lease with an immediate effect. If the Lessor will not deliver the premises corresponding to the Appendix 8, he is obliged to return the rent and the advance payments for the period he was delayed, and this by 10 days after receiving the notification by the Lessee.
4. If the Lessee shall be in delay with the take over of the Premises more than seven (7) working days, and the Premises will be in the suitable state for its use according to the approved plan, and the Lessee shall not take over the premises until three (3) more working days after delivery of a notice issued by the Lessor, the Lessor has right to terminate this contract without a cancelation notice and the termination is valid by the day of delivery to the Lessee. The Lessee is obliged in such a case to pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of 6 month rents.
5. If the Premises does not correspond to the use and purpose according to the plan of the fit out alterations, the parties shall agree on the way of

nejpozději do 15ti dnů od podpisu této smlouvy. Dále se Nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli platbu nájemného za předmět nájmu a parkovací místa a poplatků za období srpen až září 2017, v mimořádném termínu do 10 dnů po předání prostor. Jestliže Nájemce neprovede tyto platby v uvedeném termínu, je Pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit s okamžitou účinností.

3. Pronajímatel se zavazuje uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.500 Kč za každý den prodlení s předáním Prostor ve stavu odpovídajícím plánu prostor v příloze č. 8. V případě, že Pronajímatel nepředá prostory ve stavu odpovídajícím plánu prostor v příloze č. 8 do 15.7. 2017 je Nájemce oprávněn od Smlouvy odstoupit s okamžitou účinností. Bude-li Pronajímatel v prodlení s předáním Prostor ve stavu odpovídajícím plánu Prostor v příloze č. 8, zavazuje se vrátit Nájemci nájemné a zálohové platby za období, po které se nacházel v prodlení se splněním této povinnosti, a to do 10 dnů od doručení písemné výzvy Nájemce
4. Pokud bude Nájemce více než sedm (7) pracovních dnů v prodlení s převzetím Prostor, ačkoliv Prostory budou ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu podle odsouhlaseného plánu dispozičních změn, a nepřevzme je ani do tří (3) pracovních dnů po doručení dodatečné výzvy Pronajímatele k jejich převzetí, je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Nájemní smlouvu bez výpovědní doby, výpověď je účinná jejím doručením Nájemci. Nájemce se v takovém případě zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 6ti měsíčních nájmuů.
5. Nebudou-li Prostory ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu podle odsouhlaseného plánu

<p>removal of such defects. During such a period the Lessee shall no be in delay with the take over of the premises.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Legal relations that are not covered by the Lease Contract shall be governed by the Czech legislation, particularly the Civil Code (as amended).</p>	<p>dispozičních změn, zavazují se strany jednat o způsobu odstranění těchto vad. Po dobu tohoto jednání nebude Nájemce v prodlení s převzetím Prostor.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Právní vztahy Nájemní smlouvou neupravené se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem (ve znění pozdějších předpisů).</p>

**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
- No 7 – An example of the hand over protocol / č. 7 – vzor předávacího protokolu
- No 8 – Plan of the alterations to be carried out in the Premises /č. 8 Plán dispozičních změn předmětu nájmu

**On behalf of Lessor/ Za Pronajímatele:**

In Prague on / V Praze dne ..... 2017

.....

based on power of attorney / na základě plné moci

**On behalf of Lessee/ Za Nájemce**

In Prague on / V Praze dne ..... 2017

.....