

AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a. s.

*a/and*

Česká republika - Generální ředitelství cel

SMLOUVA O NÁJMU

*LEASE AGREEMENT*

(Airport Business Centre)

**Wilson & Partners**

Revoluční 655/1

110 00 Prague 1

Telephone

Fax

[www.wilsonscee.com](http://www.wilsonscee.com)

## SMLOUVA O NÁJMU

### 1 SMLUVNÍ STRANY

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

- (1) **AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a. s.**, se sídlem v Praze 5 – Smíchov, Štefánikova 248/32, PSČ 150 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3402, IČ: 639 98 297, DIČ: CZ63998297 (dále jen „**Pronajímatel**“) zastoupená [redacted] předsedou představenstva a [redacted] členem představenstva; a

a

- (2) **Česká republika - Generální ředitelství cel**, se sídlem Praha 4, Budějovická 1387/7, PSČ 140 00, IČ 712 14 011 (dále jen „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ či jednotlivě „**Smluvní strana**“) zastoupená [redacted] generálním ředitelem;

### 2 PŘEDMĚT NÁJMU

#### 2.1 Pronajímané prostory a parkovací stání

**2.1.1** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 1048, nacházející se na pozemku parc. č. 2567/83, v k. ú. Ruzyně, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí na LV č.1377 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, v Praze 6, Aviatická 1048/12, PSČ 168 00 (dále jen „**Budova**“). Budova je známa jako „Airport Business Center“. K pozemku parcelní číslo 2567/83, na němž se Budova nachází, a dál k pozemku parc. č. 2567/84 (dále společně „**Pozemky**“), oba v katastrálním území Ruzyně, obec Praha má právo hospodaření Česká správa letišť s. p., IČ: 624 13 376. Pronajímatel užívá Pozemky na základě nájemní smlouvy ze dne 5. 10. 1998 (Budova a Pozemky dále společně také jen „**Nemovitosti**“).

**2.1.2** Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si najímá od Pronajímatele na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou:

## LEASE AGREEMENT

### 1 THE PARTIES

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

- (1) **AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a. s.**, with its registered office at Prague 5 – Smíchov, Štefánikova 248/32, Postal Code 150 00, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section B, Insert 3402, Id. No: 639 98 297, Tax. Id. No.: CZ63998297 (the „**Landlord**“) represented by [redacted] chairman of the board and [redacted] member of the board; and

And

- (2) **Česká republika – Generální ředitelství cel**, with its registered office at Prague 4, Budějovická 1387/7, Post Code 140 00, identification no. 712 14 011 (the „**Tenant**“; the Landlord and the Tenant jointly also the „**Parties**“ or separately the „**Party**“) represented by zastoupená [redacted] general director;

### 2 SUBJECT OF THE LEASE

#### 2.1 Leased premises and parking spaces

**2.1.1** The Landlord represents that it is the owner of building No. 1048 built on plot of land No. 2567/83 in the cadastral area of Ruzyně, municipality of Prague, registered on ownership deed No. 1377 maintained by the Real Estate Register Office for the capital city of Prague, at Prague 6, Aviatická 1048/12, Post Code 168 00 (the „**Building**“). The Building is known as the „Airport Business Center“. Česká správa letišť s.p., Id. No.: 624 13 376, has a usage right to plot of land No. 2567/84 where the Building is situated and further to plot of land No. 2567/84 (jointly the „**Plots**“), both in the cadastral area of Ruzyně, municipality of Prague. The Landlord uses the Plots based on a lease agreement of 5 October 1998. (the Building and the Plots also jointly the „**Property**“).

**2.1.2** For the term and under the terms and conditions stipulated in this Agreement, the Landlord grants to the Tenant an exclusive right to use:



- (i) prostory kanceláří nacházející se ve čtvrtém nadzemním podlaží Budovy s celkovou podlahovou výměrou (dále jen „**Podlahová výměra kanceláří 1**“) 460,80 m<sup>2</sup> (dále jen „**Kancelářské prostory 1**“);
- (ii) prostory kanceláří nacházející se v prvním nadzemním podlaží Budovy s celkovou podlahovou výměrou (dále jen „**Podlahová výměra kanceláří 2**“) 1.476,90 m<sup>2</sup> (dále jen „**Kancelářské prostory 2**“);
- (iii) prostory kanceláří nacházející se ve čtvrtém nadzemním podlaží Budovy s celkovou podlahovou výměrou (dále jen „**Podlahová výměra kanceláří 3**“) 418,31 m<sup>2</sup> (dále jen „**Kancelářské prostory 3**“);
- (iv) prostory kanceláří nacházející se v prvním nadzemním podlaží Budovy s celkovou podlahovou výměrou (dále jen „**Podlahová výměra kanceláří 4**“) 163 m<sup>2</sup> (dále jen „**Kancelářské prostory 4**“);
- (v) 20 venkovních parkovacích stání nacházejících se na parkovišti pro nájemce ve druhém nadzemním podlaží Budovy (dále jen „**Parkovací stání**“);

(Kancelářské prostory 1, Kancelářské prostory 2, Kancelářské prostory 3, a Kancelářské prostory 4 dále také „**Kancelářské prostory**“; Kancelářské prostory a Parkovací stání dále také společně jen „**Předmět nájmu**“). Grafické vyznačení polohy Předmětu nájmu je vymezeno v příloze č. 1A k této Nájemní smlouvě a stav Předmětu nájmu je blíže popsán v příloze č. 1B k této Nájemní smlouvě.

**2.1.3** Pro účely výpočtu výše Nájemného (jak je definováno níže) se Smluvní strany dohodly, že výměra Kancelářských prostor bude stanovena následovně:

- (i) Pronajímatelná plocha Kancelářských prostor (dále jen „**Pronajímatelná plocha kanceláří**“) činí 2.720,53 m<sup>2</sup> a skládá se z: (a) Podlahové výměry kanceláří 1 až 4 o celkové výměře 2.519,01 m<sup>2</sup> a (b) add-on faktoru představujícího podíl Nájemce na Společných prostorách Budovy ke Kancelářským prostorám ve výši 8 % (tj. odpovídající 201,52 m<sup>2</sup>).

**2.1.4** Pronajímatel změřil Předmět nájmu a zaslal Nájemci protokol o měření. Pronajímatel a Nájemce společně potvrzují, že příslušné výměry Předmětu nájmu, jak jsou uvedeny v článku 2.1.2 Nájemní smlouvy: (i)

- (i) office premises located on the fourth above-ground floor of the Building with a total net area ("**Net Area Office 1**") of 460.80 sq.m. ("**Office Premises 1**");
- (ii) office premises located on the first above-ground floor of the Building with a total net area ("**Net Area Office 2**") of 1,476.90 sq.m. ("**Office Premises 2**");
- (iii) office premises located on the fourth above-ground floor of the Building with a total net area ("**Net Area Office 3**") of 418.31 sq.m. ("**Office Premises 3**");
- (iv) office premises located on the first above-ground floor of the Building with a total net area ("**Net Area Office 4**") of 163 sq.m. ("**Office Premises 4**");
- (v) 20 parking spaces located on the tenants' parking on the second above-ground floor of the Building (the "**Parking Spaces**"),

(Office Premises 1, Office Premises 2, Office Premises 3 and Office Premises 4 together also the "**Office Premises**"; the Office Premises and the Parking Spaces together also the "**Subject of the Lease**"). A graphical designation of the location of the Subject of the Lease is specified in Annex 1A to this Agreement and the condition of the Subject of the Lease is described in Annex 1B hereto.

**2.1.3** For the purposes of calculation of the Rent (as defined below), the Parties have agreed that the areas of the Office Premises shall be as follows:

- (i) The rentable area of the Office Premises (the "**Rentable Area Office**") shall equal to 2,720.53 sq.m. and shall include: (a) Net Area Office 1 through 4 of 2,519.01 sqm and (b) an "add-on factor" representing the Tenant's share in the Common Premises of the Building to the Office Premises of 8 % (i.e. corresponding to 201.52 sq.m.).

**2.1.4** The Landlord have measured the Subject of the Lease and sent the measurement protocol to the Tenant. The Landlord and the Tenant acknowledge and agree that the respective areas of the Subject of the



zahrnují podlahovou plochu Kancelářských prostor uvnitř příslušné části Předmětu nájmu, a že (ii) výměry uvedené v tomto článku jsou správné a odsouhlasené. V případě, že proběhne opakované měření Kancelářských prostor a Společných prostor a nově zjištěné (změřené) výměry (údaje) budou vyšší nebo nižší o nejvýše 3 % oproti výměrám (údajům) stanoveným v této Nájemní smlouvě, pak pro účely výpočtu Nájemného a Úhrad za Služby podle této Nájemní smlouvy budou rozhodující výměry uvedené v této Nájemní smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli přeměření bude provedeno za použití stejné metody měření, jaká byla použita pro určení výměry Předmětu nájmu ke dni uzavření této Nájemní smlouvy, nebo jiné vhodné metody určené Pronajímatelem. Pronajímatel prohlašuje, že provedl měření prostor v Budově za použití směrnice GIF („Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung“) jmenovitě směrnice „Standard for Calculating the rental area of commercial premise (RA-C)“ platné od 1. listopadu 2005. Pokud nově zjištěné výměry (údaje) budou vyšší nebo nižší o více než 3 %, potom k výše uvedenému účelu budou použity tyto nově naměřené výměry (údaje).

## **2.2 Společné prostory**

**2.2.1** Ve spojení s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě ty společné prostory Budovy, které jsou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy (dále jen „**Společné prostory**“).

**2.2.2** Nájemce je oprávněn společně s Pronajímatelem, dalšími nájemci a třetími osobami a uživateli Budovy užívat Společné prostory v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy.

**2.2.3** Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy, a Pronajímatel k nim má výlučné dispoziční právo. Nájemce není oprávněn ve Společných

*Lease as stated in Article 2.1.2 of this Agreement: (i) include the floor area of the Office Premises inside the respective part of the Subject of the Lease and that (ii) the areas stipulated herein are correct and agreed. In case a repeated measurement of the Office Premises and Common Premises is carried out and the newly ascertained (measured) areas (figures) are higher or lower by up to 3 % than areas (figures) stipulated in this Agreement, then the areas stipulated in this Agreement shall be decisive for the calculation of the Rent and Service Charges hereunder. The Parties have agreed that any re-measurements shall be made using the methods of measurement used when determining the area of the Subject of the Lease at the conclusion hereof or another reasonable method determined by the Landlord. The Landlord declares that he has made the measurement of the Building according to GIF („Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung“), namely according to the Standard for Calculating the rental area of commercial premise (RA-C) valid from 1 November 2005. If the newly ascertained areas (figures) are higher or lower by more than 3%, then such newly measured areas (figures) shall be used for the above stated purposes.*

## **2.2 Common Premises**

**2.2.1** *In relation to the use of the Subject of the Lease, the Tenant will also be entitled to use, under terms and conditions stipulated herein, 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 (the “**Common Premises**”).*

**2.2.2** *The Tenant shall be entitled to use Common Premises in the extent reasonably necessary for the use of the Subject of the Lease and in a manner not restricting other tenants or users of the Building, jointly with the Landlord, other tenants in the Building or third parties and users of the Building.*

**2.2.3** *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*



prostorech provádět svou obchodní či jinou činnost ani zde skladovat, umísťovat či odkládat zásoby, materiál ani jiné movité věci.

### 3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1** Nájemce smí užívat (i) Kancelářské prostory výhradně za účelem všeobecného kancelářského využití a provozu a (ii) Parkovací stání za účelem parkování osobních motorových vozidel Nájemce, jeho zaměstnanců či návštěvníků (dále jen „**Účel nájmu**“). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn ani doplňován. V rámci Účelu nájmu je Nájemce oprávněn provozovat působnost Celního úřadu Praha Ruzyně.
- 3.2** Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně způsobem, který svou povahou či svým rozsahem nepřekračuje obvyklé a přípustné užívání Předmětu nájmu, resp. jeho jednotlivých částí.
- 3.3** Nájemce je povinen po celou Dobu nájmu (jak je definována níže) mít veškerá příslušná povolení a oprávnění, která jsou potřeba pro provozování jeho činnosti v Předmětu nájmu platná a účinná, a nese veškeré výdaje, náklady a rizika s tím spojená.
- 3.4** Nájemce smí užívat Předmět nájmu po dobu trvání Nájemní smlouvy výhradně v rámci a k účelům stanoveným touto Nájemní smlouvou.
- 3.5** Nájemce smí umístit do Předmětu nájmu své sídlo. Pronajímatel poskytne Nájemci na jeho žádost písemný souhlas s umístěním sídla Nájemce v Předmětu nájmu pro účely zápisu sídla Nájemce v Předmětu nájmu do obchodního rejstříku. Nájemce je povinen změnit své sídlo, a zajistit, že jakýkoli potenciální podnájemce učiní totéž, během jednoho (1) měsíce po ukončení této Nájemní smlouvy a prokázat tuto změnu Pronajímateli s podmínkou, že nová adresa sídla Nájemce bude odlišná od adresy Předmětu nájmu. Pokud Nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v tomto článku, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 350 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti za

not be entitled to perform its business or other activities or to store, place or leave supplies, materials or other movable things in the Common Premises.

### 3 PURPOSE OF THE LEASE

- 3.1** The Tenant is entitled to use (i) the Office Premises for the purpose of carrying out administrative and management activities and (ii) the Parking Spaces for the purpose of parking of personal motor vehicles of the Tenant and its employees and visitors (the "**Purpose of the Lease**"). The Purpose of the Lease must not be changed or supplemented without the Landlord's prior written consent. Within the scope of the Purpose of the Lease, the Tenant is entitled to carry on the activity of the Customs Office Praha Ruzyně.
- 3.2** The Tenant shall use the Subject of the Lease exclusively in a way that does not exceed, both in nature and extent, the common and acceptable use of the Subject of the Lease or a part thereof.
- 3.3** During the entire Term of the Lease (as defined below) the Tenant is obliged to have all relevant permits and authorizations that are necessary for pursuing of its activities in the Subject of the Lease valid and in force, and it bears any and all costs, expenses and risks associated therewith.
- 3.4** The Tenant shall be obliged to use the Subject of the Lease exclusively within the scope and for the purposes stipulated by this Agreement during the term of this Agreement.
- 3.5** The Tenant is entitled to place its registered office at the address of the Subject of Lease. The Landlord shall give the Tenant at its request a written consent with the placement of the registered office of the Tenant in the Subject of Lease for the purpose of registration of the Tenant's registered office in the Commercial Register. The Tenant is obliged to change its registered office, and to procure that any potential subtenants will do the same, within one (1) month after termination of this Agreement and to evidence such a change to the Landlord, provided that the new address of the registered office shall differ from the address of the Subject of Lease. If the Tenant fails to fulfil its obligation mentioned in this Article, the Tenant shall pay to



každý právní subjekt uvedený v tomto ustanovení.

#### **4 DOBA NÁJMU**

- 4.1** Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou a začíná dnem 1. ledna 2016 (dále jen „**Den zahájení**“) a končí dnem 31. prosince 2022 (dále jen „**Doba nájmu**“).

#### **5 PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU, FIT-OUT ÚPRAVA**

- 5.1** Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ke Dni zahájení nebo před Dnem zahájení za podmínek uvedených níže.
- 5.2** Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že se dobře seznámil s charakterem Budovy a Předmětu nájmu a rovněž se způsobem jejich provozování. Dále Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Budovy a Předmětu nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu a Budovu řádně prohlédl a že Předmět nájmu je vhodný k užívání pro sjednaný Účel nájmu.
- 5.3** Po uzavření této Nájemní smlouvy Pronajímatel provede pro Nájemce v Kancelářských prostorech 1 až 4 úpravy a práce uvedené v příloze č. 4 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Práce Pronajímatele**“). Práce Pronajímatele provede Pronajímatel na své vlastní náklady. Nájemce bere na vědomí, že Práce Pronajímatele budou v Kancelářských prostorech prováděny po dobu přibližně šestnáct (16) týdnů od jejich zahájení.
- 5.4** Pokud Pronajímatel nedokončí řádně Práce Pronajímatele ke Dni zahájení (resp. v termínu dle článku 5.3 výše) výlučně z důvodů na straně Pronajímatele a předá Nájemci Předmět nájmu ve stavu, který podstatně omezuje jeho užívání k Účelu nájmu, je Nájemce oprávněn žádat přiměřenou slevu na Nájemném za každý den trvání prodlení jako výlučný způsob kompenzace za toto omezení, povinnost

the Landlord a contractual penalty amounting to CZK 1,350 for each commenced day of delay with its fulfilment for each of the entities mentioned in this provision.

#### **4 TERM OF THE AGREEMENT**

- 4.1** The lease under this Agreement is concluded for a definite period of time, commencing on 1. January 2016 (the "**Lease Commencement Date**") and ending on 31 December 2022 (the "**Term of the Lease**").

#### **5 DELIVERY OF THE SUBJECT OF THE LEASE, FIT-OUT WORKS**

- 5.1** The Parties have agreed that the Landlord shall handover the Subject of the Lease to the Tenant on or before the Lease Commencement Date subject to terms and conditions below.
- 5.2** The Tenant hereby expressly declares that it has become duly acquainted with the character of the Building and of the Subject of the Lease, as well as with the manner of their operation. Further, the Tenant hereby confirms that the Landlord has provided the Tenant with all necessary information concerning the Building and the Subject of the Lease. Further, the Tenant represents that it has duly inspected the Subject of the Lease and the Building and that the Subject of the Lease is suitable for using for the agreed Purpose of the Lease.
- 5.3** Following the conclusion hereof, the Landlord shall carry out alterations and works for the Tenant in the Office Premises 1 to 4 as specified in Annex 4 hereto (the "**Landlord's Works**"). The Landlord will carry out the Landlord's works at its own costs. The Tenant acknowledges that the Landlord's Works shall be carried out in the Office Premises for the period of approximately sixteen (16) weeks as of their commencement.
- 5.4** If the Landlord fails to duly complete the Landlord's Works by the Lease Commencement Date (or in the term pursuant to Article 5.3 above), exclusively due to the reasons on the Landlord's part, and the Landlord hands over the Subject of the Lease to the Tenant in a state which substantially restricts its use of the for the Purpose of the Lease, then the Tenant is entitled, as the exclusive manner of compensation, to claim an adequate Rent



Pronajímatele k náhradě škody se tímto zcela vylučuje. Smluvní strany souhlasí, že pokud dojde k prodlení s dokončením Prací Pronajímatele delší než čtyři (4) měsíce z důvodu nesprávného úředního postupu příslušných orgánů veřejné moci, nevydání potřebných správních rozhodnutí, povolení či stanovisek, či využití opravných prostředků třetími osobami, bude mít každá ze Smluvních stran právo od této Nájemní smlouvy odstoupit.

**5.5** Pronajímatel dále souhlasil, že zajistí provedení nových omítek a výmalbu stropů ve Kancelářských prostorách a dále stěn ve Kancelářských prostorech, jejichž stav to, dle dohody Smluvních stran činěné v dobré víře, přiměřeně vyžadují. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli provedení prací dle tohoto článku a zavazuje se, že z důvodu omezení užívání Kancelářských prostor způsobeného prováděním prací dle tohoto článku nebude mít nárok na jakoukoliv slevu z Nájemného či dalších plateb dle Nájemní smlouvy.

**5.6** Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci ke Dni účinnosti celkem 40 parkovacích karet, přičemž parkovací karty poskytnuté Nájemci přede Dnem účinnosti budou započteny do celkového počtu předávaných poskytnutých parkovacích karet.

**5.7** Smluvní strany sepiší předávací protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu dle vzoru v příloze č. 5 této Nájemní smlouvy s tím, že případné drobné vady Předmětu nájmu a/nebo nedokončené práce, které v podstatném rozsahu nebrání užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu, nebudou důvodem pro odmítnutí Nájemce převzít Předmět nájmu.

## **6 NÁJEMNÉ A POPLATKY ZA 6**

### **6.1 Výše Nájemného**

**6.1.1** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, resp. částek

*discount for each day of delay; the Landlord's obligation to compensate damages is hereby entirely excluded. The Parties have agreed that should there be delay in completing the Landlord's Works longer than four (4) months due to incorrect administrative proceedings by the public authorities, non-issuance of any necessary decisions, approvals or statements or exercise of remedy measures by third parties, either of the Parties may withdraw from this Agreement.*

**5.5** *The Landlord has further agreed that it will secure the realization of new plaster and paintings of ceilings in the Office Premises as well as of walls of the Office Premises condition of which requires so as per agreement of the Parties, both acting reasonably. The Tenant is obliged to allow the Landlord to realize the works in according to this article and undertakes that it will not claim any Rent compensation for the limited use of the Office Premises caused by the realisation of the works according to this article or any other discounts from the payments payable under the Lease Agreement.*

**5.6** *The Landlord undertakes to provide the Tenant with 40 parking card as at the Effective Date whereas the parking cards already provided to the Tenant prior to the Effective Date shall be included in the total number of the provided parking cards.*

**5.7** *The Parties shall draw up a delivery protocol on the delivery and acceptance of the Subject of the Lease according to a draft handover protocol attached at Annex 5 hereto, whereas eventual minor defects on the Subject of the Lease and/or works outstanding that do not substantially prevent the Subject of the Lease from being used for the agreed Purpose of the Lease shall not be a reason for which the Tenant might refuse to take over the Subject of the Lease from the Landlord.*

## **6 RENT AND SERVICE CHARGES**

### **6.1 Amount of the Rent**

**6.1.1** *The Parties have agreed that the Tenant is obliged to pay rent for the lease of the Subject of the Lease to the Landlord in the amount equal to the aggregate of the following amounts, respectively amounts calculated*



vypočtených dle níže uvedeného způsobu:

- (i) **160 Kč** měsíčně za jeden (1) m<sup>2</sup> Pronajimatelné plochy kanceláří, tj. celkem **435.285 Kč** měsíčně (dále jen „**Nájemné za Kancelářské prostory**“),
- (ii) **500 Kč** měsíčně za jedno (1) Parkovací stání, tj. celkem **10.000 Kč** měsíčně (dále jen „**Nájemné za Parkovací stání**“),

(Nájemné za Kancelářské prostory a Nájemné za Parkovací stání dále také společně jen „**Nájemné**“). Nájemné nezahrnuje platby na Úhrady za Služby a další platby stanovené touto Nájemní smlouvou samostatně. Nájemné bude předmětem indexace v souladu s článkem 6.4 níže.

**6.1.2** Nájemné nezahrnuje zákonem stanovené daně ani poplatky související s platbou Nájemného a je stanoveno bez DPH. V případě, že budou v budoucnu stanoveny zákonem další daně a poplatky vztahující se k Nájemnému, budou takovéto daně a poplatky připočteny k Nájemnému.

**6.1.3** Bez ohledu na jiná ustanovení této Nájemní smlouvy se Smluvní strany dohodly, že Nájemné za Kancelářské Prostory nebude předmětem DPH. Tato výjimka neplatí ohledně Nájemného za Parkovací stání.

## **6.2 Splatnost Nájemného**

**6.2.1** Nájemce hradí Nájemné v pravidelných měsíčních platbách předem vždy k 10. dni příslušného kalendářního měsíce, za který je Nájemné hrazeno (dále jen „**Den splatnosti**“) na základě vystavené faktury.

**6.2.2** Pokud se Den zahájení nájmu nebude shodovat s prvním dnem kalendářního měsíce, bude první Nájemné hrazeno poměrně, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem.

**6.2.3** Bez ohledu na článek 6.2.1 výše Smluvní strany souhlasí, že pokud nedojde ke schválení rozpočtu Nájemce a převedení příslušných částek na účet Nájemce z účtů Ministerstva Financí před datem splatnosti Nájemného za leden příslušného kalendářního roku Doby nájmu, je Nájemce povinen o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele. V takovém případě

*in the following manner:*

- (i) **CZK 160** per month per one (1) sq.m. of the Rentable Area Office, i.e. in the aggregate **CZK 435,285** per month (the "**Rent for the Office Premises**"),
- (ii) **CZK 500** per month for the lease of one (1) Parking Space, i.e. in the aggregate **CZK 10,000** per month (the "**Rent for the Parking Spaces**"),

(The Rent for the Office Premises and the Rent for the Parking Spaces jointly also as the "**Rent**"). The Rent does not include the payments of the Service Charges or other payments set separately in this Agreement. The Rent shall be subject to indexation under Article 6.4 hereof.

**6.1.2** The Rent does not include taxes and fees related to the payment of the Rent set forth by the law and it is shown without the applicable VAT. Should the legal regulations in the future set forth further taxes and fees relating to the Rent, such taxes and fees shall be added thereto.

**6.1.3** Disregarding any other provisions hereof, the Parties have agreed that the Rent for the Office Premises shall not be subject to VAT. This exception does not relate to the Rent for the Parking Spaces.

## **6.2 Rent Payment Dates**

**6.2.1** The Tenant shall pay the Rent in regular monthly payments in advance always by the 10th day of the relevant calendar month, for which the Rent is paid (the "**Payment Date**") on the basis of issued invoice.

**6.2.2** Should not the Lease Commencement Date correspond to the first day of the calendar month, the first Rent shall be paid on a pro rata basis based on the invoice issued by the Landlord.

**6.2.3** Notwithstanding Article 6.2.1 above, the Parties have agreed that should there be no approved budget of the Tenant and respective amounts should not be transferred from Ministry of Finance accounts to the Tenant's account before the due date of the Rent for January of the respective calendar year of the Term of the Lease, the Tenant shall the Landlord thereof without undue delay. In such a case, the Parties



Smluvní strany souhlasí, že Pronajímatel nebude oprávněn k úhradě úroků z prodlení či domáhání se jiných sankcí dle této Nájemní smlouvy související s výše uvedeným prodlením, které však nebude trvat po dni splatnosti Nájemného za únor příslušného kalendářního roku Doby nájmu.

### **6.3 Způsob placení Nájemného**

**6.3.1** Nájemné se platí bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu, který je uveden na příslušné faktuře. Pronajímatel vystaví příslušnou fakturu a zašle její kopii písemně a také emailem nejdéle k 15. dni v měsíci předcházejícímu kalendářní měsíc, za který je Nájemné hrazeno.

**6.3.2** Nájemné je splatné v českých korunách (Kč).

**6.3.3** Pro daňové účely se platby za nájem Parkovacích stání dle této Nájemní smlouvy poskytované jako dílčí plnění považují za samostatná zdanitelná plnění. Dílčím plněním se rozumí zdanitelné plnění uskutečňované každý kalendářní měsíc. Datem zdanitelného plnění bude datum vystavení příslušných faktur s výjimkou prvního kalendářního měsíce Doby nájmu, kdy je datem zdanitelného plnění Den zahájení.

**6.3.4** Nájemce není oprávněn: (i) započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vůči jakékoli platbě splatné dle této Nájemní smlouvy, (ii) uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě a/nebo (iii) provést odpočet z jakékoli takové platby včetně odpočtu bankovních poplatků.

### **6.4 Indexace Nájemného. Inflační doložka**

**6.4.1** Počínaje dnem 1. ledna 2017 se bude Nájemné automaticky každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen v České republice za dvanáct (12) měsíců předcházejícího kalendářního roku, zveřejňovaného Českým statistickým úřadem (dále jen „Index“). Pronajímatel oznámí zvýšení Nájemci bez zbytečného odkladu. Nájemce bude hradit zvýšené Nájemné

*agree that Landlord shall not be entitled to charge default interests or to claim any other sanctions hereunder in relation to the above mentioned default, which however shall not last after the due date of the Rent for February of the respective calendar year of the Term of the Lease.*

### **6.3 Manner of payment of the Rent**

**6.3.1** *The Rent shall be paid by wire transfer into the Landlord's bank account specified in the appropriate invoice. The Landlord shall issue the appropriate invoice and send its copy in writing and also by email no later than by the 15th day of the calendar month preceding the calendar month for which the Rent is paid.*

**6.3.2** *The Rent is payable in Czech crowns (CZK).*

**6.3.3** *For tax purposes, a supply in the form of lease hereunder is provided through partial supplies, each partial supply being considered as a separate taxable supply. Partial supply shall be understood to mean a taxable supply taking place every calendar month. The date of issuance of the appropriate invoice shall be the date of taxable supply except for the first calendar month of the Term of the Lease for which the Lease Commencement Date shall be the date of taxable supply.*

**6.3.4** *The Tenant shall not be entitled to: (i) set off counterclaims against any payments to be paid hereunder, (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.*

### **6.4 Indexation of Rent. Inflation clause**

**6.4.1** *Commencing on 1 January 2017, the Rent shall be increased automatically each year with effect from 1 January of the relevant year on the basis of the annual inflation rate expressed by accrual of the annual index of consumer prices in the Czech Republic for twelve (12) months of the previous calendar year as published by the Czech Statistical Office (the "Index"). The Landlord will inform the Tenant about the increase without undue delay. The Tenant shall pay the increased Rent in the same*



stejným způsobem, jak je stanoveno v článku 6.3 této Nájemní smlouvy výše. Úprava Nájemného se neuplatní, pokud by znamenala snížení Nájemného.

**6.4.2** I v případě, že by Pronajímatel přijal Nájemné nebo potvrdil přijetí Nájemného bez zohlednění inflační doložky, v žádném případě se tím konkludentně nevzdává svého nároku na zvýšené částky Nájemného za předchozí období, které vyplývají z aplikace inflační doložky. Smluvní strany se dohodly, že indexací nikdy nemůže dojít ke snížení Nájemného.

**6.4.3** V případě, že již nebude zveřejňován dohodnutý Index, místo něj bude použit index, který bude následně zveřejňován a bude mu nejvíce odpovídat. Pokud by žádný srovnatelný index nebyl zveřejňován, použije se místo něho k přizpůsobení hodnoty Nájemného a dalších plateb zajištěných proti inflaci srovnatelné inflační zajištění dle výběru Pronajímatele.

## **6.5 Úhrady za Služby. Společná ustanovení**

**6.5.1** Nájemce bude po celou Dobu nájmu hradit Pronajímateli vedle Nájemného rovněž úhrady za služby (dále jen „**Úhrady za Služby**“), které v sobě zahrnují úhradu za Společné Služby (dále jen „**Úhrada za Společné Služby**“) a úhradu přímé spotřeby služeb Nájemce (dále jen „**Úhrada za Přímou Spotřebu**“).

**6.5.2** Nájemce tímto bere na vědomí a souhlasí, že služby poskytované Pronajímatelem nezahrnují náklady na úklid Předmětu nájmu ani náklady na telefon, přenos dat, internetové připojení a další obdobné služby. Za zajištění těchto služeb a úhradu jejich nákladů je plně odpovědný Nájemce, pokud Pronajímatel poskytuje možnost připojení k předmětné infrastruktuře na hranici Kancelářských prostor.

**6.5.3** Jakákoliv porucha techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií, služeb či přerušení provozu v Budově z jiných důvodů, neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo Úhrad za Služby a/nebo příslušných záloh nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok.

*manner as stated in Article 6.3 of this Agreement above. Should the adjustment of the Rent result in a decrease of the Rent, the indexation shall not apply.*

**6.4.2** *Even if the Landlord has accepted the Rent or confirmed acceptance of the Rent without respect to the inflation clause, in no case shall this be construed as waiver by the Landlord of the increased Rent for the period following application of the inflation clause. The Parties agree that there shall be no decrease of the Rent based on the indexation.*

**6.4.3** *If the Index is no longer published, the Landlord will choose an index that is subsequently published and is the most similar to the Index. If no similar index is published, the value of the Rent and other payments secured with respect to inflation shall be modified upon the discretion of the Landlord on the basis of a comparable inflation security.*

## **6.5 Services Charges. Common Provisions**

**6.5.1** *During the entire Term of the Lease and in addition to the Rent, the Tenant shall pay to the Landlord service charges (the "Service Charges") which include the Common Services charges (the "Common Charges") and charges for Tenant's direct consumption of services (the "Direct Charges").*

**6.5.2** *The Tenant hereby acknowledges and agrees that the services provided by the Landlord do not include cleaning costs of Subject of the Lease, nor include costs of telephone, data transmission, internet connection and other similar services. The Tenant is fully responsible for ensuring such services and payment of their costs, provided that the Landlord provides the connection of the respective infrastructure at the borders of the Office Premises.*

**6.5.3** *The Tenant shall not be entitled to any reductions of the Rent and/or the Service Charge and/or advance payments thereof or to claim any compensation from the Landlord on the basis of any breakdown of the Building's technique or machinery, interruption in the supplies of any services or utilities or interruption of the operation of*



**6.5.4** Úhrady za Služby budou v konečné výši fakturovány s příslušnou DPH. V případě, že v budoucnu budou zákonem stanoveny další daně a poplatky vztahující se k Úhradám na Služby, budou tyto daně či poplatky připočteny k Úhradám na Služby. Bez ohledu na výše uvedené však Úhrady za Společné Služby budou příslušným způsobem zvýšeny, pokud v Době nájmu dojde ke zvýšení daní či poplatků zahrnutých v příloze č. 3 této Nájemní smlouvy, nebo v případě dle tohoto článku 6.5.4. V těchto případech bude platba za zvýšené daně či poplatky určena na základě poměru součtu Podlahové výměry kanceláří 1 až 4 k celkové pronajatelné podlahové ploše v Budově (s výjimkou podlahové plochy skladovacích prostor), tj. ke dni uzavření této Nájemní smlouvy 2.519,01 m<sup>2</sup> ku 15.128,17 m<sup>2</sup>. Dojde-li v Budově, Společných prostorech nebo Předmětu nájmu ke změnám, výše uvedený poměr bude přiměřeně upraven. Výše uvedený poměr slouží výlučně pro účely stanovení výše plateb za zvýšené daně či poplatky zahrnuté v příloze č. 3 této Nájemní smlouvy, nebo v případě dle tohoto článku 6.5.4 výše. Nájemce je povinen platit Úhrady za Společné Služby a zvýšené daně a poplatky určené dle tohoto článku.

## **6.6 Úhrada za Společné Služby**

**6.6.1** Pronajímatel se zavazuje poskytovat v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Společné Služby uvedené v příloze č. 3 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Společné Služby**“).

**6.6.2** O poskytování Společných Služeb a jejich rozsahu rozhoduje Pronajímatel v souladu se standardem Nemovitostí; Pronajímatel je oprávněn rozhodovat o rozšiřování či zužování rozsahu Společných Služeb.

**6.6.3** Úhrada za Společné Služby bude činit:

- (i) 253.000 Kč měsíčně za Předmět nájmu plus příslušná DPH.

**6.6.4** Úhrada za Společné Služby bude podléhat indexaci dle článku 6.4, počínaje dnem 1. ledna 2016.

**6.6.5** Pro odstranění veškerých pochybností

*the Building for other reasons.*

**6.5.4** *The Service Charges will be also finally charged with the applicable VAT. Should the legal regulations in the future set forth further taxes and fees relating to the Service Charges, such taxes and fees shall be added thereto. Notwithstanding the above, the Common Charges shall increase accordingly if there is any increase in taxes or fees included in Annex 3 hereto or in the case pursuant to this Article 6.5.4. In these cases the payment for the taxes and fees shall increase according to the share determined as the proportion of the aggregate of Net Area Office 1 through 4 to the total rentable floor area in the Building (excluding floor areas of storages), i.e. 2,519.01 sq.m. to 15,128.17 sq.m. as at the conclusion hereof. In case of changes in the Building, Common Premises or the Subject of the Lease, the aforementioned proportion shall be adjusted accordingly. The aforementioned proportion serves exclusively for the purposes of calculation of increased taxes and fees included in Annex 3 hereto or in the case pursuant to this Article 6.5.4. The Tenant is obliged to pay the Common Charges and increased taxes and fees determined according to this article.*

## **6.6 Common Charges**

**6.6.1** *In relation to the use of the Subject of the Lease, the Landlord shall provide Common services listed in Annex 3 hereto (the "Common Services").*

**6.6.2** *The Landlord shall make decisions on the provision of Common Services and their scope in accordance with the standard of the Property; the Landlord is entitled to decide on the extension or reduction of the Common Services' extent.*

**6.6.3** *The Common Charges shall amount to:*

- (i) *CZK 253,000 per month for the Subject of the Lease plus applicable VAT.*

**6.6.4** *The Common Charges shall be subject to indexation pursuant to Article 6.4, commencing on 1 January 2016.*

**6.6.5** *For avoidance of any doubts, the Parties*



Smluvní strany souhlasí, že Úhrada za Společné Služby byla sjednána v pevné výši nepodléhající pravidelnému vyúčtování.

**6.6.6** Úhrada za Společné Služby bude fakturována společně s Nájemným a články 6.2 a 6.3 výše se na Úhradu za Společné Služby použijí přiměřeně.

## **6.7 Úhrada za Přímou spotřebu**

**6.7.1** Úhrady za Přímou Spotřebu budou účtovány na základě skutečné spotřeby služeb, které lze měřit samostatnými měřidly nainstalovanými pro Kancelářské prostory, nebo jejichž spotřeba lze přiřadit výlučně Nájemci. Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy budou následující služby hrazeny prostřednictvím Úhrady za Přímou Spotřebu: (i) elektřina a (ii) vodné/stočné. Pronajímatel je oprávněn přesunout při současném adekvátním snížení Úhrady za Společné Služby jakékoli měřitelné či alokovatelné služby, spotřební náklady nebo náklady hrazené prostřednictvím Úhrady za Společné Služby mezi služby hrazené prostřednictvím Úhrad za Přímou Spotřebu.

## **6.8 Výše Úhrady za Přímou Spotřebu**

**6.8.1** Nájemce bude povinen hradit Úhradu za Přímou Spotřebu dle skutečné spotřeby služeb účtovaných Přímou Spotřebou na základě faktur vystavených Pronajímatelem měsíčně zpětně, ve lhůtě splatnosti třicet (30) dní od jejich vystavení.

**6.8.2** K Úhradě za Přímou Spotřebu bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši.

## **6.9 Úroky z prodlení**

**6.9.1** V případě prodlení se splněním jakékoliv peněžité povinnosti dle této Nájemní smlouvy, a to i bez zavinění Nájemce, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

## **7 [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]**

[ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]

## **8 POJIŠTĚNÍ**

**8.1** Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření

*agree that the Common Charges have been agreed in a fixed amount not subject to any periodic reconciliation.*

**6.6.6** *The payment of the Common Charges shall be invoiced together with the Rent and Articles 6.2 and 6.3 above shall apply on the payments of the Common Charges accordingly.*

## **6.7 Direct Charges**

**6.7.1** *The Direct Charges shall be charged on the basis of actual consumption of services that can be measured with the use of separate meters that are installed for the Office Premises or consumption of which may be assigned exclusively to the Tenant. As at the conclusion hereof, following services will be charged via the Direct Charges: (i) electricity and (ii) water/sewage charges. The Landlord shall have the right to swap any measured or allocable services recovered through Common Charge to services recovered through Direct Charges while accordingly decreasing the Common Charge.*

## **6.8 Amount of payments for Direct Charges**

**6.8.1** *The Tenant shall pay the Direct Charges according to the actual consumption of the services covered by the Direct Charges on the basis of the invoices issued by the Landlord monthly in arrears in the maturity period of thirty (30) days after their issuance.*

**6.8.2** *The amount equal to VAT at the statutory rate shall be added to the payments for Direct Charges.*

## **6.9 Default interest**

**6.9.1** *In case of delay in performance of any monetary obligation under this Agreement, the Tenant shall be obliged to pay to the Landlord, even in case of no fault of the Tenant, the statutory default interest.*

## **7 [INTENTIONALLY OMITTED]**

[INTENTIONALLY OMITTED]

## **8 INSURANCE**

**8.1** *The Landlord declares that as at the conclu-*



této Nájemní smlouvy má uzavřeno pojištění majetku proti živelným pohromám, přerušení provozu a všeobecně nutné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění pro případ úrazu návštěvníků Budovy.

## **9 PODNÁJEM A PRÁVNÍ NÁSTUPNICTVÍ**

- 9.1** Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn dát Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část jakékoli třetí osobě do podnájmu a Nájemce není dále oprávněn nechat jakoukoli třetí osobu užívat Předmět nájmu, a to ani bezplatně, pokud není v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak. Nájemce je povinen předem poskytnout Pronajímateli (i) údaje o podnájemci, (ii) údaje o části Předmětu nájmu, která má být dána do podnájmu, (iii) zamýšlené době trvání podnájmu a (iv) předmětu podnikání zamýšleného podnájemce.
- 9.2** Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude inzerovat podnájem Předmětu nájmu ani jakékoli jeho části. V případě inzerce Předmětu nájmu nebo kterékoli jeho části musí Nájemce zajistit, aby nabízené finanční podmínky podnájmu, zejména výše nájemného, byly nejméně na stejné úrovni jako dle této Nájemní smlouvy v době inzerce. Pokud Nájemce poruší svůj závazek daný tímto článkem, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního Nájemného.
- 9.3** Pokud Nájemce podnajme Předmět nájmu či kteroukoli jeho část jakékoli třetí straně, bude Nájemce vůči Pronajímateli odpovědný za veškeré jednání, opominutí či běžné chování takovéto třetí strany a jejích zaměstnanců, spolupracovníků nebo návštěvníků v Předmětu nájmu podle ustanovení této Nájemní smlouvy. Souhlas Pronajímatele s podnájemem nemá vliv na jakékoli povinnosti Nájemce z této Nájemní smlouvy.
- 9.4** Nájemce není oprávněn postoupit ani jinak převést svá práva a své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy ani celou tuto Nájemní smlouvu (jakýkoli takovýto převod či postoupení dále jen „Převod“), pokud Nájemce nejprve

*sion hereof, it has concluded an insurance against natural disasters and interruption of operations, and generally required third-party liability insurance and insurance covering injury to visitors of the Building.*

## **9 SUBLETTING AND LEGAL SUCCESSION**

- 9.1** *The Tenant shall not be entitled to sublease the Subject of the Lease or any part thereof to third persons without the Landlord's express written consent and the Tenant shall also not be entitled to let any other person use the Subject of the Lease or any part thereof, even without consideration, unless explicitly stipulated otherwise in this Agreement. The Tenant shall always inform the Landlord in advance of: (i) the identification of the subtenant, (ii) the part of the Subject of the Lease to be subleased, (iii) term of the intended sublease and (iv) the intended subtenant's scope of business activities.*
- 9.2** *Without a prior written approval of the Landlord, the Tenant undertakes not to market the sublease of the Subject of the Lease or any parts thereof. When marketing the Subject of the Lease or any part thereof, the Tenant shall procure that the offered financial terms of the sublease, especially the rent level, will be at least at the same level as the lease hereunder at the given time. If the Tenant breaches any of its obligations under this Article, it shall pay to the Landlord a contractual penalty of one-month Rent.*
- 9.3** *If the Tenant subleases the Subject of the Lease or any part thereof to a third party, the Tenant shall be liable to the Landlord for all actions, omissions and general behaviour of such third party as well as its employees, contractors or visitors in the Subject of the Lease in accordance with the provisions hereof. The Landlord's consent for the sublease does not affect the Tenant's obligations hereunder.*
- 9.4** *The Tenant may not assign or anyhow transfer any of its rights and obligations under this Agreement, in whole or in part, or this Agreement (any such transfer or assignment being a "Transfer"), unless the Tenant first obtains the Landlord's written consent.*



neobdrží souhlas Pronajímatele.

- 9.5** Pronajímatel je oprávněn postoupit a/nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo tuto Nájemní smlouvu na třetí osobu (i) v souvislosti s potřebami stávajícího či budoucího financování Pronajímatele či osob ze skupiny Pronajímatele nebo (ii) ze skupiny Pronajímatele a Nájemce tímto dává Pronajímateli s tímto převodem a/nebo postoupením svůj souhlas.

## **10 DŮVODY UKONČENÍ**

### **10.1 Ukončení nájemního vztahu**

- 10.1.1** S výjimkou případů výslovně stanovených v této Nájemní smlouvě není Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět či od ní odstoupit.

- 10.1.2** Pronajímatel má právo ukončit tuto Nájemní smlouvu výpovědí v případě, že se Nájemce dopustí kteréhokoli z porušení uvedených v článku 10.2, v případě rozhodnutí o odstranění Budovy nebo rozhodnutí o změnách na Budově, které budou bránit užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu stanovenému v této Nájemní smlouvě nebo z jiných důvodů stanovených v této Nájemní smlouvě.

- 10.1.3** Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem v kalendářním měsíci následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

- 10.1.4** Pokud tato Nájemní smlouva nestanoví jinak, činí výpovědní doba dva (2) měsíce a v případech uvedených v článcích 10.2.1, 10.2.3, 10.2.4 a 10.2.5 níže jeden (1) měsíc.

### **10.2 Porušení Nájemní smlouvy**

Následující případy budou považovány za porušení Nájemní smlouvy Nájemcem:

- 10.2.1** Nájemce neuhradil splátku Nájemného nebo jinou platbu splatnou dle této Nájemní smlouvy ani v dodatečně lhůtě jednoho (1) měsíce po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;
- 10.2.2** Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;

- 9.5** *The Landlord may assign and/or transfer the rights and obligations hereunder or this Agreement to any any third party (i) in relation with the needs of existing or future financing of the Landlord or persons from the Landlord's group or (ii) from the Landlord's group and the Tenant is hereby consenting to any such transfer and/or assignment.*

## **10 TERMINATION FOR CAUSE**

### **10.1 Termination of the Lease**

- 10.1.1** *Except for the cases explicitly stipulated herein the Tenant is not entitled to terminate this Agreement with a notice of termination or to withdraw from it.*

- 10.1.2** *The Landlord is entitled to terminate this Agreement by a notice of termination in case the Tenant commits any of the breaches stipulated in Article 10.2, in case a decision to remove the Building or a decision on changes of the Building preventing the use of the Subject of the Lease for the purpose stated herein was made or for other reasons specified hereunder.*

- 10.1.3** *The termination period commences on the first day of calendar month following the month in which the notice of termination was delivered to the other Party.*

- 10.1.4** *Unless this Agreement stipulates otherwise, the termination period shall be two (2) months and one (1) month in cases under Articles 10.2.1, 10.2.3, 10.2.4 and 10.2.5 below.*

### **10.2 Breach of the Agreement**

*The following cases shall be considered as a breach of the Agreement by the Tenant:*

- 10.2.1** *The Tenant fails to pay any instalment of Rent, or other payment hereunder within one (1) month after receipt of written notice by the Landlord;*
- 10.2.2** *The Tenant uses the Subject of the Lease in conflict with this Agreement and fails to remedy the situation within one (1) month after the receipt of the Landlord's written request;*



**10.2.3** Nájemce hrubým způsobem nebo opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy či porušuje Provozní řád a nenapraví toto porušení ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po doručení písemné výzvy Pronajímatele;

**10.2.4** Nájemce porušil jakýkoliv ze svých závazků dle článků 9.1 nebo 9.4 výše;

**10.2.5** Nájemce provádí v Předmětu nájmu či na něm anebo kdekoli v nebo na Nemovitostech stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nenapraví toto porušení ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po doručení písemné výzvy Pronajímatele;

**10.2.6** Nájemce způsobil Pronajímateli anebo jinému uživateli Budovy škodu přesahující 100 000 Kč a Nájemce tuto škodu nenahradí ve lhůtě jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy Pronajímatele;

**10.2.7** Bylo zahájeno insolvenční řízení, exekuční řízení pro pohledávku za Nájemcem přesahující 100.000 Kč, či jiné obdobné řízení ohledně Nájemce či jeho majetku;

**10.2.8** Nájemce porušil jiné závazky z této Nájemní smlouvy kromě těch uvedených v článcích 10.2.1 až 10.2.7 výše a následky vzniklé porušením nenapravil ani přes písemnou výzvu Pronajímatele ve lhůtě jednoho (1) měsíce.

### **10.3 Následky porušení Nájemní smlouvy**

V případě, že se Nájemce dopustí porušení této Nájemní smlouvy podle článku 10.2 této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn (i) vypovědět tuto Nájemní smlouvu, a/nebo (ii) požadovat aby (a) Nájemce Pronajímateli zaplatil (a Nájemce bude mít povinnost zaplatit neprodleně po obdržení takové žádosti) smluvní pokutu ve výši odpovídající tříměsíčnímu (3 měsíců) Nájemnému, a (b) požadovat po Nájemci, aby Pronajímateli nahradil (a Nájemce bude mít povinnost nahradit neprodleně po obdržení takové žádosti) dodatečné náklady vztahující se k marným pobídkám Nájemci předcházejícím předčasnému ukončení nájemního vztahu rovnající se nákladům vynaloženým Pronajímatelem na provedení Prací

**10.2.3** *The Tenant grossly or repeatedly disturbs other users of the Building or violates the Operational Rules and fails to remedy such a breach within a period of one (1) month following the delivery of the Landlord's written request;*

**10.2.4** *The Tenant breaches any of its obligations under Articles 9.1 or 9.4 above.*

**10.2.5** *The Tenant carries out construction or similar modifications in or on the Subject of the Lease or anywhere in or on the Property without the prior written consent of the Landlord and fails to remedy such a breach within a period of one (1) month following the delivery of the Landlord's written request;*

**10.2.6** *The Tenant has caused damage exceeding CZK 100,000 to the Landlord or some other user of the Building and the Tenant fails to compensate such damage within one (1) month following the Landlord's written request;*

**10.2.7** *Insolvency proceedings, enforcement proceedings of a receivable against the Tenant exceeding CZK 100,000, or similar proceedings have been initiated in relation to the Tenant or its assets;*

**10.2.8** *The Tenant has breached any other obligations under this Agreement apart from those listed in Articles 10.2.1 through 10.2.7 above and has not remedied the consequences of the breach within one (1) month despite a written request by the Landlord.*

### **10.3 Consequences of breach of the Agreement**

*If the Tenant commits a breach according to Article 10.2 of this Agreement, the Landlord is entitled to (i) terminate this Agreement with a notice of termination, and/or (ii) to (a) request the Tenant to pay (and the Tenant shall make the payment immediately upon the receipt of such a request) contractual penalty equal to three (3) months' Rent, and to (b) request the Tenant to compensate the Landlord (and the Tenant shall provide such compensation immediately upon the receipt of such a request) with additional costs of vain tenant's incentives related to the premature termination of the Lease amounting to the costs spent by the Landlord in carrying out the Landlord's Works. The contractual penalty hereunder shall be calculated from the*



Pronajímatele. Smluvní pokuta dle tohoto ustanovení bude počítána z výše Nájemného platného ke dni, kdy došlo k porušení této Nájemní smlouvy podle článku 10.2 této Nájemní smlouvy. V případě, že Pronajímatel využije pouze svého práva na uhrazení smluvní pokuty dle tohoto článku, aniž by využil svého práva tuto Nájemní smlouvu vypovědět, je Nájemce (i) oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět, a to s výpovědní lhůtou dle článku 10.1.4 výše, (ii) a zároveň je povinen tuto smluvní pokutu uhradit. Nájemce bude dále povinen nahradit Pronajímateli ztráty způsobené Pronajímateli předčasným ukončením Nájemní smlouvy z důvodů na straně Nájemce, zejména ušlé Nájemné, ušlé zálohy na Úhrady za Služby a Úhrady za Služby.

#### **10.4 Porušení Nájemní smlouvy Pronajímatelem**

Nájemce je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět, pokud se Předmět nájmu v důsledku zavinění Pronajímatele stane zcela nezpůsobilý k užívání v souladu s Účelem nájmu a je nezpůsobilý po dobu delší než jeden (1) měsíc a Pronajímatel tento stav nenapraví do jednoho (1) měsíce po doručení příslušné písemné výzvy Nájemce a to s výpovědní lhůtou dle článku 10.1.4 výše.

### **11 [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]**

[ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]

### **12 OZNAČENÍ**

**12.1** Instalace jakýchkoli nápisů, informačních panelů, reklam a reklamních billboardů atd. (dále jen „Označení“) v/na Nemovitostech může být provedeno pouze Pronajímatelem na žádost Nájemce.

**12.2** Pronajímatel může nainstalovat Označení běžné velikosti s logem Nájemce podle designu všeobecného informačního systému Budovy. Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré náklady, poplatky a platby spojené s výrobou, umístěním, instalací a užíváním Označení vztahujících se k Nájemci.

**12.3** V případě ukončení této Nájemní smlouvy budou místa, kde byla Označení umístěna, po demontáži těchto Označení uvedena do jejich původního stavu, a to na náklady Nájemce.

### **13 SPOLEČNÁ ZAŘÍZENÍ**

*amount of the Rent effective on the date of a breach of this Agreement pursuant to Article 10.2 of this Agreement. In case the Landlord exercises only its right to the contractual penalty pursuant to this Article without concurrent exercise of its right to terminate this Agreement, the Tenant is (i) entitled to terminate this Agreement by a notice of termination with a period according to Article 10.1.4 above, (ii) and at the same time it is obliged to pay the contractual penalty. The Tenant shall also compensate the Landlord for the losses caused to the Landlord by the premature termination hereof due to the reasons on the Tenant's part, in particular the lost Rent, lost advance payments of the Service Charges and Service Charges.*

#### **10.4 Breach of the Agreement by the Landlord**

*The Tenant may terminate this Agreement if the Subject of the Lease becomes completely unfit for the Purpose of the Lease due to the fault of the Landlord and remains unfit for a period of at least one (1) month and the Landlord fails to remedy the situation within one (1) month following the receipt of the Tenant's respective written notice with a period under Article 10.1.4 above.*

### **11 [INTENTIONALLY OMITTED]**

[INTENTIONALLY OMITTED]

### **12 ADVERTISING**

**12.1** Placement of any signs, information panels, advertisements, boards etc. (the "Signposts") in/on the Property may be performed exclusively by the Landlord upon the Tenant's request.

**12.2** The Landlord may install standard size Signposts with the Tenant's company logo according to the design of general information system of the Building. The Tenant shall reimburse the Landlord all costs, fees and charges connected with the manufacture, placement, installation and use of the Signposts related to the Tenant.

**12.3** Upon the termination of the lease hereunder, the places where the Signposts were placed will be after dismantling of the Signposts returned into the original condition at the Tenant's costs.

### **A 13 COMMON FACILITIES AND STRUC-**