

STAVEBNÍ ZHODNOCENÍ ČI ZMĚNY PROVÁDĚNÉ PRONAJÍMATELEM

13.1 Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce Společných prostor, garáží a fasády Budovy nebo dalších prvků na Budově, za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu před započatím takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této Nájemní smlouvě, náhradu škody či ukončení této Nájemní smlouvy z těchto důvodů. Bez ohledu na výše uvedené, pokud výše uvedené imise anebo omezení trvají déle než dva (2) po sobě jdoucí týdny, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu z Nájemného v rozsahu omezení užívání Předmětu Nájmu.

13.2 Pronajímatel se zavazuje upozornit Nájemce alespoň čtyři (4) týdny předem v případě potřeby podstatných oprav (s výjimkou případů nouze), během nichž mohou být práva Nájemce z této Nájemní smlouvy omezena.

14 PRÁVO PRONAJÍMATELE PROVÁDĚT PROHLÍDKY PROSTOR

14.1 Za předpokladu, že Nájemce splní veškeré své závazky z této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen zajistit Nájemci řádné a nerušené užívání nájemních práv Nájemce po Dobu nájmu, zejména aby bylo dosaženo účelu této Nájemní smlouvy a účelu užívání Předmětu nájmu.

14.2 Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Nájemní smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce. Provozní dobou Nájemce

TURAL IMPROVEMENTS OR CHANGES BY THE LANDLORD

13.1 The Landlord shall be entitled, at its discretion, to carry out repairs and reconstruction of the Common Premises, the garage and the façade of the Building or other elements of the Building, provided that it sends a prior written notice to the Tenant reasonably in advance before commencement of such works and respects the operations of the Tenant. The Tenant shall suffer any reasonable nuisance (noise, vibrations, smell, etc.) that may be caused by these activities and the Tenant shall not be entitled to request any discount on the Rent or other payments stated in this Agreement, compensation for damage or termination hereof for this reason. Shall the nuisance or the restrictions above take longer than two (2) consecutive weeks, the Tenant is entitled to request an adequate discount on the Rent corresponding to the restrictions in use of the Subject of the Lease.

13.2 The Landlord undertakes to advise the Tenant, at least four (4) weeks in advance, of the need for major repairs (except for emergencies), during which the rights of the Tenant ensuing from this Agreement could be limited.

14 LANDLORD'S RIGHT TO INSPECT THE PREMISES

14.1 Provided that the Tenant complies with all the Tenant's obligations hereunder, the Landlord shall be obliged to provide for proper and undisturbed enjoyment of the Tenant's rights of lease during the Term of the Lease, particularly so that both the purpose hereof and the purpose of use of the Subject of the Lease hereunder can be achieved.

14.2 The Landlord or persons authorised by the Landlord shall be entitled to enter the Subject of the Lease together with the Tenant or a person authorised by the Tenant, on working days during the ordinary operational hours of operation of the Tenant, in order to check compliance with the terms and conditions hereof, as well as performance of maintenance, necessary repairs or inspection of electrical, gas, water and other mains. The Landlord undertakes to ensure that ordinary activities of the Tenant are interfered as little

se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 9.00 do 17. 00 hodin.

14.3 Současně je Pronajímatel, respektive jím pověřené osoby, oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav. O této skutečnosti musí Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu uvědomit. V souvislosti s výše uvedeným bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu nájmu. Tyto klíče budou bezpečně uloženy u ostrahy Budovy a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele vyměnit zámky ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu. Pokud dojde k výměně zámku ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu, je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli jedno pare klíčů.

14.4 Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu v provozních hodinách Nájemce za přítomnosti Nájemce nebo osoby jím pověřené, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o pronájem Předmětu nájmu, koupi, financování či pojištění Nemovitostí (včetně obchodních podílů či akcií v Pronajímateli). Nájemce je povinen jím umožnit vstup a prohlídku veškerých pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci čas takovéto prohlídky písemně nejméně jeden (1) pracovní den předem. Při prohlídce je Pronajímatel povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen běžný provoz Nájemce. V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu, tak jak je uvedeno výše v tomto článku Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 2700 Kč za každé jednotlivé porušení tohoto závazku. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

as possible during these checks. For the purposes of this Agreement, the hours of operation of the Tenant include at least the period from 9:00 a.m. to 5:00 p.m. on every working day.

14.3 *Simultaneously, under exceptional circumstances, the Landlord, or persons authorised by the Landlord, shall also be entitled to enter the Subject of the Lease outside the above-specified hours, without the presence of the Tenant or a person authorised by the Tenant, if this is required by a sudden emergency. The Landlord shall be obliged to notify the Tenant of this fact without undue delay. In relation to the above, the Tenant acknowledges that the Landlord will have in its possession spare keys to the Subject of the Lease. These keys shall be safely deposited with the security guards of the Building and shall be used only in case of an accident or a similar danger. The Tenant shall not be entitled to replace locks in the entrance door to the Subject of the Lease without the Landlord's written consent. If the lock in the entrance door to the Subject of the Lease is replaced, the Tenant shall be obliged to provide the Landlord with one set of keys.*

14.4 *The Landlord shall be entitled to enter the Subject of the Lease in the operational hours of the Tenant at the presence of the Tenant or a person authorised by the Tenant accompanied by the persons who are people potentially interested in the lease of the Subject of the Lease, purchasing, financing or insuring the Property (including shares in the Landlord). The Tenant is obliged to enable them the access and inspection of any and all leased premises. The Landlord is obliged to communicate the time of such an inspection to the Tenant in writing, no later than one (1) business day in advance. During the inspection the Landlord is obliged to proceed so that the common operation of the Tenant is disturbed as little as possible. If the Tenant breaches its obligation to enable the Landlord an access into the Subject of the Lease, as stated in this Article hereof above, the Landlord is entitled to require from the Tenant the contractual penalty in the amount of CZK 2,700 per each individual breach of such an obligation. The Landlord's title to require the compensation of damage, even in the amount exceeding the contractual penalty, is not affected by the agreement on the con-*

tractual penalty.

15 OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU

15.1 Opravy a údržba

15.1.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a v Předmětu nájmu udržovat Předmět nájmu v provozuschopném stavu a čistý. Nájemce se zavazuje, že výlučně na své náklady provede veškeré nutné opravy a údržbu Předmětu nájmu včetně všech stavebních změn a úprav, příslušenství a zařízení umístěných v Předmětu nájmu, s výjimkou oprav, které má zajišťovat Pronajímatel. Pronajímatel bude zajišťovat pouze opravy konstrukce Budovy tvořící Předmět nájmu, rozvodných sítí v něm, pokud tyto sítě nebyly naistalovány nebo zřízeny Nájemcem, nebo dalších technologií a technických prvků, které souvisí s infrastrukturou Budovy.

15.1.2 Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Předmětu nájmu a Společných prostor či Nemovitostí, která způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem nebo vědomím.

15.1.3 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu bez ohledu na to, zda byly způsobeny, zapříčiněny nebo úmyslně provedeny Nájemcem či nikoli, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli nebo třetím osobám vznikla.

15.2 Užívání Předmětu nájmu a Nemovitostí

15.2.1 Nájemce výslovně souhlasí s tím, že vnější vzhled oken Předmětu nájmu podléhá kontrole ze strany Pronajímatele. Nájemce se v této souvislosti zavazuje na písemnou výzvu Pronajímatele změnit či

15 REPAIRS AND MAINTENANCE OF THE SUBJECT OF THE LEASE

15.1 Repairs and Maintenance

15.1.1 The Tenant shall treat the Subject of the Lease with a due care and shall maintain it in a due state capable of operation and clean. The Tenant undertakes, particularly, to carry out, exclusively at its costs, all necessary repairs and maintenance of the Subject of the Lease including all alterations and modifications, appurtenances and equipment located therein, save for the repairs which shall be carried out by the Landlord. The Landlord shall carry out any and only repairs of the structure of the Building forming the Subject of the Lease, utility networks therein unless these networks were installed or constructed by the Tenant and other technologies or technical elements that may affect the operation of the Building's infrastructure.

15.1.2 The Tenant shall be obliged, without undue delay and at its own expense, to remedy any damage of the Subject of the Lease, the Common Premises or the Property that has been caused by the Tenant or persons present on these premises with its consent or knowledge.

15.1.3 The Tenant shall be obliged to notify the Landlord without undue delay of all changes to the Subject of the Lease or the Building disregarding whether or not caused, influenced and/or intended by the Tenant, and, at the same time, the Tenant shall be obliged to notify the Landlord without undue delay of any required repairs that are to be carried out by the Landlord and to allow performance of such and other necessary repairs, measures, etc.; otherwise, the Tenant shall be liable for any damage incurred by the Landlord or third parties as a consequence of breach of these obligations.

15.2 Use of the Subject of the Lease and of the Property

15.2.1 The Tenant expressly agrees that the outer design of windows of the Subject of the Lease is subject to the Landlord's supervision. In this connection the Tenant undertakes, at the written request of the Land-

upravit vnější vzhled výzdoby oken Předmětu nájmu, případně jiných částí Předmětu nájmu, které jsou viditelné ze Společných prostor Budovy nebo z okolí Budovy. Pronajímatel je oprávněn navrhnout Nájemci změny a úpravy výzdoby oken vždy také v případě, že je v rozporu s dobrými mravy či s architektonickým, propagačním nebo estetickým pojetím Budovy.

15.2.2 Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve Společných prostorách, na chodníku či komunikaci před Budovou apod. a zajistí, že jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé budou dodržovat totéž. Porušením této povinnosti vzniká Pronajímateli nárok požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč za každý započatý den porušení této povinnosti. Dále je Pronajímatel oprávněn po marné výzvě adresované Nájemci nechat odložené věci odstranit na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit veškeré pokuty a jiné sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti ze zavinění Nájemce mohly požadovat příslušné státní orgány a orgány místní samosprávy.

15.2.3 Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby v žádné části Předmětu nájmu nebylo překročeno maximální přípustné zatížení podlahy, tj. 250 Kg/m². Stávající zásobovací a odpadní potrubí může být užíváno také jen v rozsahu, při kterém nenastane přetížení. Nájemce je povinen se před instalací zařízení, jež mohou způsobit výše uvedené přetížení, informovat u Pronajímatele o stavebních parametrech Budovy.

15.2.4 Nájemce zajistí, že v Předmětu nájmu nebudou umístěny ani používány žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů) (společně dále jen „**Nebezpečné materiály**“). Nájemce zajistí, že Nebezpečné materiály

lord, to change or modify the outer design of windows in the Subject of the Lease or, as appropriate, other parts of the Subject of the Lease that are visible from the Common Premises or from the vicinity of the Building. The Landlord shall also be entitled to propose to the Tenant changes and modifications to the decoration of windows if the decoration does not meet the standards of good morals or of the architectural, promotional or aesthetic concept of the Building.

15.2.2 *The Tenant agrees that it will not store or lay away any materials, goods or redundant objects in the Common Premises, on the sidewalks or road in front of the Building, etc. and shall procure that the Tenant's employees, customers, visitors and contractors shall comply with the same. In case of breach of this obligation, the Landlord shall be entitled to request the Tenant to pay a contractual penalty in the amount of CZK 5,000 for each commenced day of breach of this obligation. Further, following a useless request addressed to the Tenant, the Landlord shall be entitled to provide for removal of such things at the expense of the Tenant. The Tenant agrees to pay all penalties and other sanctions that may be requested by the competent public authorities in relation to breach of the aforementioned obligation.*

15.2.3 *The Tenant agrees to ensure that the maximum permissible loading of the floor, i.e. 250 Kg per sq.m., is not exceeded in any part of the Subject of the Lease. The current waste and down pipe can be used only within the scope, that they also will not be overloaded. The Tenant shall be obliged to request information on the construction parameters of the Building from the Landlord prior to installation of equipment that could cause such overloading.*

15.2.4 *The Tenant shall ensure that no hazardous substances, contaminants or pollutants, toxic substances or wastes, infectious materials, petroleum products, asbestos or asbestos containing materials (except immaterial amounts of ordinary cleaning materials) (collectively the "Hazardous Materials") are placed or used in the Subject of the Lease. The Tenant shall ensure that No Hazardous Materials are brought onto*

do Nemovitostí nevnese Nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé.

15.2.5 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživatelských práv třetích osob v Budově. Nájemce se zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností a bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních uživatelských práv třetích osob v Budově nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Nájemce zajistí, že se jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé budou chovat v souladu se závazkem stanoveným v tomto článku.

15.2.6 Nájemce se zavazuje, že bude dbát obecně závazných protipožárních předpisů, předpisů týkajících se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci a zároveň je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance.

15.2.7 Pokud Nájemce nesplní jakýkoliv závazek nebo ujednání uvedené v této Nájemní smlouvě, zejména závazek Nájemce provést opravy, údržbu či stavební úpravy dle této Nájemní smlouvy, a jestliže takový případ či případy porušení povinností ze strany Nájemce trvají déle než dva (2) týdny po doručení oznámení Pronajímatele o této skutečnosti Nájemci (nebo bez oznámení, jestliže se podle Pronajímatelova přiměřeného úsudku jedná o stav nouze), je Pronajímatel oprávněn zjednat nápravu veškerých takových neplnění a provést nebo nechat provést veškeré potřebné práce na náklady Nájemce. Za činnost spojenou se zajištěním těchto prací vyfakturuje Pronajímatel Nájemci skutečně vynaložené náklady. Nájemce nebude v prodlení s plněním svých povinností dle tohoto článku v případě, že ve stanovené dvoutýdenní lhůtě ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele započal s příslušnými opravami anebo údržbou, avšak přes veškeré vynaložené úsilí, které lze po Nájemci rozumně vyžadovat, se Nájemci nepodařilo v této lhůtě příslušnou

the Property by the Tenant, its employees, customers, visitors and contractors.

15.2.5 *The Tenant agrees to refrain from any acts that would or could interfere with the performance of third-party rights of use in the Building. The Tenant shall refrain from creating any disturbance or loud noises related to its activities and shall strive to act in a manner so as not to interfere with the performance of third-party rights of use in the Building and to ensure that these rights are interfered with as little as possible and only as necessary. The Tenant shall procure that the Tenant's employees, customers, visitors and contractors shall comply with the same obligations under this Article.*

15.2.6 *The Tenant undertakes to comply with the generally binding fire protection regulations, regulations concerning occupational safety, hygiene and protection of health at work and, at the same time, the Tenant shall be obliged to acquaint its employees and other workers with all these regulations.*

15.2.7 *If the Tenant fails to fulfil any obligation or arrangement set forth in this Agreement, particularly the obligation to carry out repairs, maintenance or construction modifications of the Subject of the Lease hereunder, and if such case or cases of breach of obligations on the part of the Tenant persist for more than two (2) week after delivery of the Landlord's notice of this fact to the Tenant (or without notice, if a state of emergency is involved), the Landlord shall be entitled to provide for remedy of any and all such failures and to perform or provide for performance of any and all necessary work at the expense of the Tenant. The Tenant shall pay to the Landlord all actual expenses incurred by the Landlord for performance or ensuring such activities. The Tenant is not in delay with fulfilment of its obligations pursuant to this Article if it began with repairs or maintenance within the period of two (2) weeks after delivery of the Landlord's written notice, however, did not accomplished them despite the Tenant has exerted all reasonable effort as to duly complete the relevant repair or maintenance in the period.*

opravu nebo údržbu dokončit.

15.2.8 Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a Nemovitostí jsou stanoveny v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před podpisem této Nájemní smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“). Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit k zlepšení funkčnosti a provozu Nemovitostí a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy. Provozní řád tvoří přílohu č. 2 této Nájemní smlouvy. Veškeré změny Provozního řádu platného na počátku Doby nájmu a všechna další pravidla přijatá Pronajímatelem oznámí Pronajímatel Nájemci písemně a Nájemce se zavazuje, že se jimi bude řídit.

15.3 Ostatní

15.3.1 Pronajímatel nenese odpovědnost za zničení, zcizení nebo znehodnocení věcí Nájemce umístěných v nebo na Předmětu nájmu a/nebo Nemovitostech. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nenese zodpovědnost za jakékoli škody nebo zranění způsobená Nájemcem v Předmětu nájmu klientům či zaměstnancům Pronajímatele, Nájemce či třetích osob.

15.3.2 Nájemce odškodní Pronajímatele za jakékoli náklady, výdaje, žaloby, řízení nebo nároky, které budou vzneseny proti nebo které vzniknou Pronajímateli, jeho zaměstnancům, spolupracovníkům, zástupcům nebo návštěvníkům v souvislosti se zraněním, nehodou, ztrátou nebo škodou jakéhokoli druhu způsobenou nebo vzniklou v Předmětu nájmu nebo související s užíváním Předmětu nájmu.

15.4 Nahodilé události

15.4.1 V případě, že bude Budova poškozena přírodními živly, nehodou nebo jinou neodvratitelnou událostí (dále jen „**Nahodilá událost**“), avšak Předmět

15.2.8 *Rules of use of the Subject of the Lease, the Common Premises and the Property are stipulated in the operational rules of the Property, with valid wording of which the Tenant has become acquainted prior to conclusion of this Agreement (the “**Operational Rules**”). The Tenant shall be obliged to comply with the Operational Rules and shall procure that the Tenant’s employees, customers, visitors and contractors will do the same. The Landlord shall be entitled to make the necessary amendments to the Operational Rules aimed at improving the functionality and operation of the Property and reflecting the needs of tenants in the Building and changes of the technical conditions for operation of the Building. The Operational Rules are attached to this Agreement as Annex 2. All modifications of the initial Operational Rules and all additional rules and regulations adopted by the Landlord will be sent by the Landlord to the Tenant in writing and shall thereafter be carried out and observed by the Tenant.*

15.3 Miscellaneous

15.3.1 *The Landlord shall not be liable for destruction, theft and any depreciation in value of any of the Tenant’s things located in or on the Subject of the Lease and/or the Property. The Tenant acknowledges that the Landlord is not liable for any damage or injury caused by the Tenant in the Subject of the Lease to clients or employees of the Landlord, the Tenant or third persons.*

15.3.2 *The Tenant shall indemnify the Landlord against any costs, expenses, claims, proceedings or demands which may be brought against or incurred by the Landlord, its servants, workpeople, agents or visitors in respect of any injury, accident, loss or damages whatsoever to any person or property howsoever caused or occurring in the Subject of the Lease or in relation to its use.*

15.4 Casualties

15.4.1 *If the Building is damaged by the elements, accident or in any other way (a “**Casualty**”), but the Subject of the Lease shall not be thereby rendered wholly or*

nájmu se tímto nestane zcela nebo částečně neúčelným, Pronajímatel tyto škody opraví a Nájemné nebude jakkoliv snižováno.

15.4.2 Pokud se následkem Nahodilé události stane Předmět nájmu zcela nebo částečně neúčelným, bez ohledu na ustanovení § 2226 odst. 1 občanského zákoníku tato Nájemní smlouva automaticky nezanikne a Pronajímatel:

- nejpozději do dvou (2) měsíců ode dne Nahodilé události písemně informuje Nájemce, zda hodlá následky Nahodilé události napravit či nikoliv. Pokud Pronajímatel tyto následky nehradí opravit, je oprávněn tuto Nájemní smlouvu ukončit písemnou výpovědí s okamžitou účinností;
- pokud Pronajímatel informuje Nájemce, že hodlá následky Nahodilé události napravit, je povinen zajistit, že taková škoda bude opravena bez zbytečného odkladu a Nájemné i Úhrady za Služby budou úměrně sníženy s ohledem na rozsah nemožnosti užívat Předmět nájmu v souladu s Účelem nájmu.

15.4.3 Pokud Pronajímatel nezajistí opravu škody nebo neuvědomí Nájemce o svém rozhodnutí dle výše uvedené lhůty, má Nájemce právo ukončit tuto Nájemní smlouvu písemnou výpovědí s okamžitou účinností.

15.4.4 Pokud se Pronajímatel rozhodne Předmět nájmu opravit v souladu s článkem 15.4.2 výše, bude tato oprava provedena do úrovně, v jaké byl Předmět nájmu původně Pronajímatelem vybudován s ohledem na pozdější běžné opotřebení. Pronajímatel neponese odpovědnost za přerušení obchodní činnosti Nájemce či za škody nebo výměny nebo opravy jakéhokoli movitého majetku nebo jakýchkoli zhodnocení instalovaných v Předmětu nájmu Nájemcem či pro něj, jejichž poškození, výměny a opravy budou převzaty a bezodkladně provedeny Nájemcem.

15.5 Správa Nemovitostí

15.5.1 Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním správy Nemovitostí včetně

partially unusable for the Purpose of the Lease, then Landlord shall cause such damage to be repaired and there shall be no abatement of Rent.

15.4.2 *If as the result of a Casualty, the Subject of the Lease shall be rendered wholly or partially unusable for the Purpose of the Lease, then, notwithstanding Sec. 2226(1) of the Civil Code, this Agreement shall not automatically terminate, and the Landlord shall:*

- *no later than within two (2) months of the Casualty inform the Tenant in writing of whether or not it intends to remedy the results of the Casualty. Should the Landlord decide not to remedy them, it may terminate this Agreement by giving written notice with immediate effects;*
- *should the Landlord inform the Tenant that it intends to remedy the results of the Casualty, it shall procure that such damage is repaired without undue delay and the Rent and the Service Charges shall be reduced proportionately as to the portion of the Subject of the Lease rendered unusable in accordance with the Purpose of the Lease.*

15.4.3 *If the Landlord fails to procure the repairs of such damage or fails to notify the Tenant of its decision in the above stated term, the Tenant is entitled to terminate this Agreement by written notice of termination with immediate effects.*

15.4.4 *If the Landlord elects to repair the Subject of the Lease in line with Article 15.2 above, then such restoration shall be to the state in which the Subject of the Lease was at the handover to the Tenant, less subsequent wear and tear. The Landlord shall not be liable for interruption to the Tenant's business or for damage to or replacement or repair of any property in the Subject of the Lease or to any alterations, all of which damage, replacement and repairs shall be undertaken and promptly completed by the Tenant.*

15.5 Management of the Property

15.5.1 *The Landlord shall be entitled to appoint a third party to secure the operation of the*

přijímání Nájemného podle této Nájemní smlouvy třetí osobu (dále jen "Správce"). Správce bude zastupovat Pronajímatele v rozsahu povoleném Pronajímatelem a bude jménem Pronajímatele plnit závazky Pronajímatele z této Nájemní smlouvy.

- 15.5.2** Nájemce se zavazuje spolupracovat se Správce a poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost tak, aby Správce mohl řádně plnit své povinnosti vůči Pronajímateli, ostatním nájemcům Budovy, orgánům veřejné správy a ostatním osobám. Plnění Správce je pro účely této Nájemní smlouvy považováno za plnění Pronajímatele.

16 STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNY NÁJEMCE

- 16.1** Po Dobu nájmu je Nájemce oprávněn provést jakékoliv úpravy Předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Provádění jakýchkoliv úprav je dále podmíněno tím, že Nájemce obdrží veškeré potřebné souhlasy či povolení i od příslušných úřadů veřejné správy.

- 16.2** Úpravy provádí Nájemce prostřednictvím dodavatele, kterého musí Pronajímatel předem písemně odsouhlasit. Souhlas s výběrem dodavatele nebude Pronajímatel bezdůvodně odpírat. Pronajímatel je vždy povinen odsouhlasit dodavatele, který bude splňovat požadavky odsouhlasené Smluvními stranami před vypsáním příslušného výběrového řízení na dodavatele Nájemcem. Při provádění úprav je Nájemce povinen postupovat tak, aby veškeré úpravy prováděl v souladu s platnými obecně závaznými předpisy, technickými požadavky na úpravy, podmínkami stanovenými v souhlasech a povoleních úřadů veřejné správy, požadavky Pronajímatele, a aby v maximální možné míře zachovával práva ostatních nájemců a uživatelů Budovy. Pronajímatel je v této souvislosti oprávněn nařídit, že některé druhy prací smějí být prováděny pouze v jím určenou denní nebo noční dobu a nařídit další závazné podmínky, aby se maximálně chránila práva ostatních nájemců a uživatelů Budovy. Nájemce plně odpovídá za jakékoliv škody, které Nájemce nebo jeho

Property including collecting of payments hereunder (the "Property Manager"). The Property Manager will be, in the extent allowed by the Landlord, entitled to represent the Landlord and to fulfil the Landlord's obligations hereunder on its behalf.

- 15.5.2** *The Tenant agrees to co-operate with the Property Manager and provide it with all necessary cooperation so that the Property Manager is able to duly fulfil its obligations hereunder towards the Landlord, other tenants of the Building, public authorities and other parties. For the purposes of this Agreement, any performance by the Property Manager shall be considered to be performance by the Landlord.*

16 STRUCTURAL IMPROVEMENTS OR CHANGES BY THE TENANT

- 16.1** *During the Term of the Lease, the Tenant may carry out any modifications to the Subject of the Lease only on the basis of the prior written consent of the Landlord. Any modifications are also subject to the Tenant's obtaining all the required approvals from the competent authorities.*

- 16.2** *The Tenant shall carry out modifications through a contractor who must be approved in advance by the Landlord in writing. The Landlord shall not refuse to approve the contractor without reason. The Landlord shall always approve a contractor which complies with requirements agreed by the Parties before the Tenant organizes a tender proceedings for appointing such contractor. While carrying out modifications, the Tenant shall be obliged to proceed so that all modifications are carried out in accordance with the applicable generally binding regulations, the technical specifications of the modifications, conditions set out in the relevant consents and permits of the public authorities, the Landlord's requirements and so that the rights of other tenants and users of the Building are protected as much as possible. The Landlord shall be entitled to stipulate that certain types of work may be carried out only during day or night hours specified by the Landlord and impose other binding conditions ensuring maximum protection of the rights of other tenants and users of the Building. The Tenant bears full liability for any damage caused by the Tenant or its con-*

dodavatelé způsobí v souvislosti s prováděním úprav Předmětu nájmu.

16.3 Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o souhlas, aby Nájemce mohl v souladu s platnými právními předpisy odepisovat pro daňové účely ty úpravy Předmětu nájmu, které byly uhrazeny Nájemcem, a byly v souladu s touto Nájemní smlouvou předem písemně odsouhlaseny Pronajímatelem a mají charakter technického zhodnocení. Pronajímatel se zavazuje, že udělení písemného souhlasu dle tohoto ustanovení nebude bezdůvodně odpírat.

16.4 Kdykoli v průběhu realizace úprav je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu zejména za účelem kontroly plnění závazků Nájemce z této Nájemní smlouvy a způsobu realizace úprav; Nájemce umožní Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu.

16.5 Poté, co budou veškeré úpravy dokončeny, předá Nájemce Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení vztahující se k úpravám a dále kopie veškerých povolení vydaných státními orgány ve vztahu k těmto úpravám, a to jak v listinné, tak digitální upravovatelné podobě. Pokud Nájemce poruší své povinnosti a nesjedná nápravu tohoto porušení ve lhůtě jednoho (1) týdne ode dne obdržení písemné výzvy Pronajímatele, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2700 Kč za každý den trvání tohoto porušení.

17 VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

17.1 Nejpozději ke dni zániku této Nájemní smlouvy je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli ve stavu dle přílohy 1B k této Nájemní smlouvě, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; Nájemce se zavazuje, že podlahy Předmětu nájmu budou čisté a poškozená dlažba nahrazena tak, aby byl zachován jednotný vzhled Předmětu nájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Bez ohledu na jakékoli odlišné ustanovení této Nájemní smlouvy, a pokud nebude mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak, odstraní Nájemce z Předmětu nájmu veškeré úpravy provedené dle článků 5 a 16 a případné úpravy provedené v rozporu

tractors in relation to modifications to the Subject of the Lease.

16.3 *The Tenant shall be entitled to ask the Landlord for its consent so that the Tenant may, in compliance with valid legal regulations, depreciate for tax purposes those modifications to the Subject of the Lease that were paid for by the Tenant and approved by the Landlord in accordance herewith in advance and in writing and have the character of technical improvements. The Landlord hereby undertakes that it shall not unreasonably withhold granting of its consent under this provision.*

16.4 *Anytime during the period of carrying out the modifications, the Landlord may access the Subject of the Lease particularly in order to review the fulfilment of the Tenant's obligations hereunder and the manner of carrying out the modifications; the Tenant shall enable such access.*

16.5 *Once the modifications are completed, the Tenant shall provide the Landlord with the as-built documentation relating to the modifications, as well as copies of all permits issued by public authorities in relation thereto, both in hard copy and in editable digital form. If the Tenant fails to comply with this obligation and fails to remedy such a breach within one (1) week of the receipt of the Landlord's written request, the Tenant shall pay to the Landlord a contractual penalty of CZK 2700 for each day of such delay.*

17 RETURNING THE SUBJECT OF THE LEASE

17.1 *No later than on the date of termination hereof, the Tenant shall vacate the Subject of the Lease and return it to the Landlord in the condition pursuant to Annex 1B hereto, allowing for the ordinary wear and tear; the Tenant undertakes that floors of the Subject of the Lease shall be clean and damaged tiles shall be replaced according to the uniform overall appearance, unless agreed otherwise by the Parties. Notwithstanding any other provision hereof and unless agreed otherwise by the Parties, the Tenant shall remove from the Subject of the Lease all the alterations carried out pursuant to Articles 5 and 16 as well as potential alterations carried out in contrary to this Agreement (collectively the*

s touto Nájemní smlouvou (dále jen „Vylepšení Nájemce“) provedených v Předmětu nájmu před vrácením Předmětu nájmu zpět Pronajímateli, pokud Pronajímatel výslovně neudělí Nájemci souhlas, že určitá Vylepšení Nájemce mohou zůstat v Předmětu nájmu. V takovém případě se odsouhlasená Vylepšení Nájemce stanou majetkem Pronajímatele (s výjimkou těch Vylepšení Nájemce, která již přešla do majetku Pronajímatele jejich instalací v Předmětu nájmu), a to dle Pronajímatelova rozhodnutí buď (i) bez jakékoli úhrady Nájemci nebo (ii) za úhradu dohodnutou s Nájemcem nebo (iii) za úhradu určenou Pronajímatelem. Tento souhlas nemá vliv na povinnost Nájemce vyklidit veškeré další vylepšení Nájemce z Předmětu nájmu.

17.2 Pokud Nájemce nevrátí a/nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s článkem 17.1 výše, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši: (i) jedenapůlnásobku (1,5x) denního Nájemného ve výši platné ke dni ukončení za každý den prodlení, pokud prodlení Nájemce nepřesáhne dobu jednoho (1) týdne, a dále smluvní pokutu ve výši (ii) jednoho a půl (1,5) měsíčních Nájemných v případě, že prodlení Nájemce přesáhne jeden (1) týden. Dále pokud Nájemce nesplní své závazky ke dni ukončení nájmu, zejména nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.

17.3 Nájemce je při skončení nájmu povinen vrátit Pronajímateli veškeré klíče a karty pro vstup, jakož i další předměty podobné povahy. Pokud Nájemce nesplní tuto svoji povinnost, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 675 Kč za každou nevrácenou kartu/klíč/další předměty.

17.4 Pro případ, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po

“**Tenant’s Improvements**”) in the Subject of the Lease prior to the return of the Subject of the Lease to the Landlord, unless the Landlord explicitly grants permission in writing for certain of the Tenant’s Improvements to remain in the Subject of the Lease. In such case, the permitted Tenant’s Improvements shall become the property of the Landlord (except for Tenant’s Improvements that already became the Landlord’s ownership by their installation in the Subject of the Lease), in the sole discretion of the Landlord, either for (i) no consideration being payable to the Tenant or for (ii) a consideration agreed with the Tenant or (iii) for a consideration determined by the Landlord. This permission does not affect the obligation of the Tenant to remove all other Tenant’s Improvements from the Subject of the Lease.

17.2 If the Tenant fails to return and/or fails to vacate the Subject of the Lease in line with Article 17.1 above, it shall be obliged to pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of: (i) one and half (1.5x) daily Rent as effective on the termination date hereof for each day of delay in case that the Tenant’s default does not exceed one (1) week, and in addition a contractual penalty in the amount of (ii) one and half (1.5) months’ Rent in case that the Tenant’s default exceeds one (1) week. Further, if the Tenant fails to perform its obligations upon the termination of the Lease, particularly if the Tenant fails to vacate the Subject of the Lease and restore the same to the state as required under this Agreement, the Landlord shall be entitled to access the Subject of the Lease and perform the relevant works instead of the Tenant and at the expense of the Tenant with which the Tenant hereby expressly agree. The Tenant shall also indemnify the Landlord for any and all damage caused by non-fulfilment of the obligation to vacate and deliver the Subject of the Lease.

17.3 Upon expiry of the Lease, the Tenant shall be obliged to return to the Landlord all entrance keys and cards, as well as other things of similar nature. If the Tenant fails to comply with this obligation, it shall pay to the Landlord a contractual penalty of CZK 675 for each not-returned card/key/other device.

17.4 Provided that the Tenant fails to vacate the Subject of the Lease even within one (1)

ukončení této Nájemní smlouvy, Nájemce informuje do deseti (10) pracovních dnů Pronajímatele o místě, kde budou nevyklizené předměty na náklady Nájemce složeny, jinak je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku (2x) denního Nájemného ve výši platné ke dni ukončení za každý den prodlení Nájemce výslovně souhlasí, že Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za Neodstraněný majetek.

month following the termination hereof, the Tenant informs the Landlord about the place where unvacated things shall be delivered on Tenant's costs within ten (10) working days. Otherwise it is obliged to pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of: (i) two (2x) daily Rents as effective on the termination date hereof for each day of delay. The Tenant explicitly agrees that the Landlord shall bear no liability regarding the Unremoved Assets.

18 ŠKODY ZAZNAMENANÉ PŘI VRÁCENÍ

Při vrácení Předmětu nájmu uzavřou Smluvní strany předávací protokol, který bude podepsán Nájemcem a Pronajímatelem. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že Nájemce nemá po skončení nájmu právo na jakoukoli kompenzaci za úpravy či vylepšení Předmětu nájmu nebo Budovy, které Nájemce provedl nebo uhradil nebo za uvedení Předmětu nájmu do původního stavu v souladu s tímto článkem. V době skončení nájmu se Smluvní strany mohou dohodnout na jiném postupu.

18 DAMAGE RECORDED UPON RETURN

At delivery of the Subject of the Lease the Parties shall execute a handover protocol signed by the Tenant and the Landlord. For avoidance of doubt, the Parties state that the Tenant shall not be entitled, after expiry of the Lease, to any consideration for modifications or improvements of Subject of the Lease or the Building carried out for or paid by the Tenant or for the restoration of the Subject of the Lease to the state and condition in compliance with this Article. Upon expiry of the Lease, the Parties may agree on a different procedure.

19 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

19 GENERAL PROVISIONS

19.1 Smluvní pokuty. Náhrada škody

19.1 Contractual penalties. Compensation for damages

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

Payment of any contractual penalty by the Tenant under this Agreement does not affect the Landlord's rights for compensation for damages in the extent exceeding the contractual penalty.

19.2 Dodatky

19.2 Amendments

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

19.2.1 *This Agreement may be modified only by means of written amendments duly executed by both Parties.*

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

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

19.3 Nutná přizpůsobení smlouvy (salvatorní klauzule)

19.3 Necessary Modifications (Salvation Clause)

19.3.1 Pokud nějaká lhůta, dojednání, podmínky nebo ustanovení této Nájemní smlouvy budou prohlášeny soudem za neplatné, nulitní, nedovolené nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Nájemní smlouvy platná a účinná a není tím

19.3.1 *If any deadline, arrangement, terms or provisions hereof are declared null and void, unlawful or unenforceable by a court, the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and effective and this shall in no way prejudice the validity and*

dotčena platnost a účinnost této Nájemní smlouvy jako celku.

19.3.2 V takovém případě musí Smluvní strany pozměnit resp. přizpůsobit nájemní vztah založený touto Nájemní smlouvou písemnou formou tak, aby namísto takto neplatných, nulitních, nedovolených či nevymahatelných ustanovení byla uplatněna úprava z hospodářského hlediska co nejbližší, platná, účinná a vymahatelná.

19.4 Rozhodné právo

Tato Nájemní smlouva se řídí právním řádem České republiky.

19.5 Řešení sporů

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.

19.6 Zachování mlčenlivosti

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

19.7 Oznámení

19.7.1 Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a jiné dokumenty vzniklé na základě smluvních dokumentů mezi smluvními stranami budou vyhotoveny v českém jazyce, pokud nebude dohodnuto jinak.

19.7.2 Všechna oznámení, žádosti a jiná komunikace, zamýšlené touto Nájemní smlouvou, se druhé Smluvní straně doručí písemnou formou osobně, kurýrem nebo doporučeně na adresy níže uvedené.

19.7.3 Písemnou zprávu je možné doručit i e-mailem, přičemž je nutné toto doručení e-mailem potvrdit odesláním doporučeného dopisu nejdéle do tří (3) dnů ode dne odeslání e-mailové zprávy, jinak je doručení této e-mailové zprávy neúčinné. Bez ohledu na výše uvedené oznámení,

effect of this Agreement as a whole.

19.3.2 *In that case, the Parties must modify or adapt the lease relationship established by this Agreement in writing so that an arrangement that is the most similar from the economic viewpoint and that is valid, effective and enforceable is established in place of such null and void, unlawful or unenforceable provision.*

19.4 Governing Law

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

19.5 Settlement of Disputes

Any disputes arising under or out of this Lease 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.

19.6 Confidentiality Clause

The Parties shall treat any and all information disclosed by the other Party as confidential and shall not disclose such information to third parties, except for cases stipulated by the law. The Parties shall be entitled to disclose such information to their legal, tax and other advisors, who are bound by the legal confidentiality obligation.

19.7 Notices

19.7.1 *Any and all correspondence, notices, requests, records and other documents executed on the basis of contractual documents between the Parties shall be executed in the Czech language, unless agreed otherwise.*

19.7.2 *Any and all notices, requests and other communications contemplated by this Agreement shall be delivered to the other Party in writing either in person, by courier or by registered mail to the addresses specified below.*

19.7.3 *A written communication may also be delivered by e-mail, provided that it is necessary to confirm the delivery by e-mail by sending a letter by registered mail within three (3) days of the date of sending the e-mail message; otherwise, the delivery of the e-mail message shall have no effect.*

žádosti a další komunikace dle článků 13 až 15 výše činěné e-mailem na e-mailové adresy níže nevyžadují potvrzení v písemné podobě.

Notwithstanding the above, notices, requests and other communication under Articles 13 through 15 above delivered via e-mail to e-mail addresses set forth below do not require written confirmation.

19.7.4 Jakákoli písemnost odeslaná e-mailem se považuje v den zaslání e-mailové zprávy, pokud je doručena do 15.00 hod (jinak je tato zpráva považována za doručenou následující pracovní den).

19.7.4 Any written document sent by e-mail shall be considered to be delivered on the day of sending an e-mail message, if delivered by 3:00 P.M. (otherwise, the message shall be considered to be delivered on the next working day).

19.7.5 V souladu s § 573 občanského zákoníku se jakákoliv písemnost doručovaná doporučeně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb považuje za doručenou třetím (3.) pracovním dnem, resp. patnáctým (15.) pracovním dnem v případě doručování do ciziny, po odeslání.

19.7.5 In line with Sec. 573 of the Civil Code, any written document delivered via registered mail using post service operator shall be considered to be delivered by the third (3rd) business day, or by the fifteenth (15th) business day in case of delivery abroad, after sending the mail.

19.7.6 Každá Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně změnu své doručovací adresy, alespoň dva (2) týdny předem ve smyslu ustanovení tohoto článku.

19.7.6 Each Party shall be obliged to notify the other Party of any change in its delivery address, at least two (2) weeks in advance, within the meaning of the provisions of this Article.

19.7.7 Adresy a kontaktní osoby smluvních stran:

19.7.7 Addresses and contact persons of the Parties:

Pronajímatel:

AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a. s.

Štefánikova 248/32

150 00 Praha 5

Kopie:

CBRE s.r.o.

Asset and Property management

Jankovcova 2c

170 00 Praha 7

Kontaktní osoba: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Nájemce:

ČR – Generální ředitelství cel

Budějovická 1387/7

140 00 Praha 4

Kontaktní osoba pro provozní záležitosti:

The Landlord:

AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a. s.

Štefánikova 248/32

150 00 Prague 5

Copy:

CBRE s.r.o.

Asset and Property management

Jankovcova 2c

170 00 Praha 7

Contact person: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

The Tenant

ČR – Generální ředitelství cel

Budějovická 1387/7

140 00 Prague 4

Contact person for management matters:

Kancelář ředitele úřadu

Office of the Director of the Authority

Kontaktní osoba pro smluvní záležitosti:

Contact person for contractual matters:

19.8 Nedílné součásti

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

19.8 Integral Parts

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

19.9 Různé

19.9 Miscellaneous

19.9.1 Každá Smluvní strana nese náklady svého právního zastoupení samostatně.

19.9.1 Each of the Parties bears the costs of its own legal representation separately.

19.9.2 Pokud je některá platba dle této Nájemní smlouvy určena podle dnů nebo poměrně podle dnů, bude platba vypočtena za předpokladu třiceti (30) dní v měsíci. V případě výpočtu smluvních pokut se nepřihlíží ke dočasnému snížení plateb dle této Nájemní smlouvy, které jsou základem pro výpočet takové smluvní pokuty.

19.9.2 In case that any payments hereunder are to be determined on a daily basis or pro-rata daily basis, the payment shall be set out on the basis of thirty (30) days per month. In case of calculation of contractual penalties, no temporary reduction of payments being the basis of such calculation, shall be taken into account.

19.9.3 Strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu pouze z důvodu, že se změnila okolnost, z nichž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po nich nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly.

19.9.3 The Parties have agreed that neither the Tenant nor the Landlord is entitled to withdraw from or otherwise terminate this Agreement only on the ground that the circumstances existing at the time of execution hereof have substantially changed to the extent that it is not reasonable to require them to continue with the lease.

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

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

19.9.5 Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení §§ 1765, 1766, 1793, 1794, 1899, 1977-

19.9.5 The Parties have agreed that the provisions of following Sections of the Civil Code shall not apply to the contractual relation constituted hereby: 1765, 1766, 1793, 1794,

1979, 2000, 2002-2004, 2208, 2209, 2210(3), 2212, 2221(2), 2223, 2226, 2227, 2232, 2233(2), 2247, 2303-2305, 2311 a 2315 občanského zákoníku.

19.9.6 Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Nájemní smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314(1) občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.

19.10 Vyhotovení

19.10.1 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom. V případě rozporu mezi českým a anglickým zněním této Nájemní smlouvy je rozhodující české znění této Nájemní smlouvy.

19.10.2 Smluvní strany prohlašují, že tato Nájemní smlouva je podepsána oprávněnými zástupci obou Smluvních stran, kteří jsou oprávněni zavazovat každou ze Smluvních stran k závazkům obsaženým v této Nájemní smlouvě.

19.10.3 Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že tato Nájemní smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a to svobodně, vážně a určitě, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Seznam příloh:

Příloha č. 1A – Grafické znázornění Předmětu nájmu

Příloha č. 1B – Stav Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Provozní řád

Příloha č. 3 – Seznam Služeb

Příloha č. 4 – Práce Pronajímatele

Příloha č. 5 – Vzor předávacího protokolu

1899, 1977-1979, 2000, 2002-2004, 2208, 2209, 2210(3), 2212, 2221(2), 2223, 2226, 2227, 2232, 2233(2), 2247, 2303-2305, 2311 and 2315.

19.9.6 The Parties agree that exercise of their rights under Sec. 2314 of the Civil Code will not affect the rights and obligations of the Parties under this Agreement, especially in relation to the termination of the lease, vacation of the Subject of the Lease and its hand-over to the Landlord and related rights and obligations. The Parties explicitly agree that potential objections raised by the Tenant under Sec 2314(1) of the Civil Code do not give the Tenant the right to continue to use the Subject of the Lease after the date as of which the lease has ceased to exist based on the withdrawal or termination of the Landlord.

19.10 Counterparts

19.10.1 This Agreement has been executed in two (2) original counterparts, each of the Parties receiving one. In case of any discrepancies between the Czech and English language versions, the Czech version shall prevail.

19.10.2 Both Parties declare that this Agreement has been signed by authorized representatives of both Parties who are authorized to assume obligations specified in the agreement for each of the Parties.

19.10.3 The Parties hereby declare and confirm that this Agreement has been concluded after mutual negotiations, freely, seriously and accurately, not under duress and under strikingly unfavourable conditions, in witness whereof they affix their signatures.

List of Annexes:

Annex 1A - Graphical description of the Subject of the Lease

Annex 1B - Condition of the Subject of the Lease

Annex 2 - Operational Rules

Annex 3 - List of Services

Annex 4 - Landlord's Works

Annex 5 - Draft handover protocol

- Následuje podpisová strana/Signature page follows -



V Praze dne 30 června 2016 / In Prague on 30 June 2015

AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a. s.

[REDACTED]

předseda představenstva/*chairman of the board of directors*

[REDACTED]

člen představenstva/*the board of directors*

Česká republika – Generální ředitelství cel

[REDACTED]

[REDACTED]

zástupce generálního ředitele pro ekonomiku

Generální ředitelství cel

generální ředitel/*executive director*

[REDACTED]