

# CERIT Science Park

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

## LEASE AGREEMENT

### SMLUVNÍ STRANY

#### Masarykova univerzita

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

zastoupená Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou

bankovní spojení:

Název účtu: MASARYKOVA UNIVERZITA

Vlastník účtu: Masarykova univerzita

IBAN: CZ43 0100 0000 0000 8563 6621

SWIFT: KOMBCZPPXXX

Název banky: Komerční banka, a.s.

Adresa banky: Nám. Svobody 92/21

602 00

Brno

Czech Republic

korespondenční adresa: Masarykova univerzita, Fakulta informatiky, CERIT Science Park, Botanická 68a, 602 00 Brno

jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

#### AT & T Global Network Services Czech Republic s.r.o.

IČ: 25785435, DIČ: CZ25785435

se sídlem Jankovcova 1037/49, Holešovice, 170 00 Praha 7

zastoupená panem XXXXX, ředitelem

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

u krajského soudu v Praze, oddíl C, vložka 70048

kontaktní osoba pro řešení provozních záležitostí:

XXXXX

jako nájemce (dále jen „**Nájemce**“)

### PARTIES

#### Masaryk University

ID No.: 00216224, Tax ID No.: CZ00216224

With its seat at: Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

Represented by Mgr. Marta Valešová, MBA, the Bursar

Bank Details:

Account Name: MASARYKOVA UNIVERZITA

Account Holder: Masarykova univerzita

IBAN: CZ43 0100 0000 0000 8563 6621

SWIFT: KOMBCZPPXXX

Bank Name: Komerční banka, a.s.

Bank Address: Nám. Svobody 92/21

602 00

Brno

Czech Republic

Mailing Address: Masaryk University, Faculty of Informatics, CERIT Science Park, Botanická 68a, 602 00 Brno

as the lessor (the "**Lessor**")

and

#### AT & T Global Network Services Czech Republic s.r.o.

ID No.: 25785435, Tax ID No: CZ25785435

With its seat at: Jankovcova 1037/49, Holešovice, 170 00

Praha 7

Represented by XXXXX, Director

a company registered in the Commercial Register at Regional

Court in Praha, Section C, Insert 70048

Contact Person for dealing with Operational Issues:

XXXXX

as the lessee (the "**Lessee**")

**OBSAH SMLOUVY**

Obsah smlouvy	2
Seznam definic	3
I. Předmět smlouvy	4
II. Doba nájmu	4
III. Účel nájmu	4
IV. Nájemné a platby za služby	5
V. Platební podmínky	6
VI. Zvyšování nájemného a plateb za služby	7
VII. Předání a převzetí Pronajatého prostoru	8
VIII. Užívání Pronajatého prostoru a Budovy	9
IX. Vstup do Budovy a Pronajatého prostoru	12
X. Označení nájemce	13
XI. Pojištění Pronajatého prostoru	14
XII. Opravy a stavební úpravy	14
XIII. Sankce	15
XIV. Ukončení nájmu	16
XV. Odstoupení od smlouvy	18
XVI. Rozhodčí doložka	18
XVII. Závěrečná ustanovení	18

**TABLE OF CONTENTS**

Table of Contents	2
List of Definitions	3
I. Subject Matter	4
II. Lease Term	4
III. Purpose of Lease	4
IV. Rent and Payments for Services	5
V. Payment Terms	6
VI. Increasing the Rent and Payments for Services	7
VII. Handover and Takeover of the Leased Premises	8
VIII. Use of the Leased Premises and the Building	9
IX. Entering the Building and Leased Premises	12
X. Lessee's Signs	13
XI. Insurance of the Leased Premises	14
XII. Repairs and Building Modifications	14
XIII. Penalties	15
XIV. Termination of Lease	16
XV. Withdrawal from the Agreement	18
XVI. Arbitration Clause	18
XVII. Final Provisions	18

## SEZNAM DEFINIC

Pro účely této smlouvy se níže uvedenými pojmy rozumí:

**Pronajímatel** – osoba uvedená jako pronajímatel v záhlaví této smlouvy;

**Nájemce** – osoba uvedená jako nájemce v záhlaví této smlouvy;

**Budova** – budova specifikovaná v čl. I. Odst. 1 této smlouvy;

**Pronajatý prostor** – pronajatý prostor specifikovaný v čl. I. Odst. 2 této smlouvy;

**Parkovací místo(a)** – parkovací místo(a) specifikované v čl. I. odst. 4 pro případ, že je jeho (jejich) nájem sjednán;

**Úpravy** – stavební úpravy, opravy či jiné změny Pronajatého prostoru specifikované v čl. XIII. odst. 2;

**Občanský zákoník** – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

**Podpora *de minimis*** – veřejná podpora malého rozsahu, která nesmí spolu s ostatními podporami „*de minimis*“ poskytnutými jednomu příjemci za období předchozích tří let přesáhnout výši odpovídající částce 200 000 EUR. Pro potřeby výpočtu se za období považují fiskální roky stanovené podle účetního období používaného Nájemcem;

**Centrální registr podpor malého rozsahu (*de minimis*)** – vznikl k 1. lednu 2010 na základě ustanovení § 3a zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů. Cílem registru je vytvořit centrální systém pro evidenci podpor malého rozsahu (*de minimis*) poskytnutých na základě přímo použitelných předpisů EU - nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu *de minimis*;

**Poskytovatel podpory *de minimis*** – osoba uvedená jako Pronajímatel v záhlaví této smlouvy;

**Příjemce podpory *de minimis*** – osoba uvedená jako Nájemce v záhlaví této smlouvy;

**Den poskytnutí podpory** – den nabytí účinnosti právního aktu, kterým poskytovatel rozhodl o poskytnutí podpory malého rozsahu konkrétnímu příjemci; dnem poskytnutí podpory je den platnosti a účinnosti této nájemní smlouvy.

## LIST OF DEFINITIONS

For the purposes hereof, the following terms referred to herein have the following meanings:

**Lessor** – the person stated as the lessor in the heading hereof;

**Lessee** – the person stated as the lessee in the heading hereof;

**Building** – the building specified in art. I(1) hereof;

**Leased Premises** – the leased premises specified in art. I(2) hereof;

**Parking Space** – the parking space specified in art. I(4), if lease of such space has been agreed;

**Modifications** – building modifications in the Leased Premises specified in art. XIII(2) hereof;

**Civil Code** – Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended;

***De minimis aid*** – a small-extent state aid that cannot exceed, together with other "*de minimis*" aid provided to a single beneficiary for the period of three previous years, the amount of EUR 200,000. For the purpose of calculation, the period is understood to include fiscal years as used by the Lessee;

**Central register of *de minimis aid provided*** – established as of 1 January 2010 under the provision of Section 3a of Act No. 215/2004 Coll., on regulation of certain relations within the public-aid area and on amendment to the Act on support of research and development, as amended. The aim of the register is to create the central system for registration of *de minimis aid provided* under directly applicable EU regulations – Commission Regulation No. 1407/2013 dated 18 December 2013, on application of articles 107 and 108 of the Treaty on Functioning of EU to the *de minimis aid*;

**Provider of *de minimis aid*** – the person stated as the Lessor in the heading hereof;

**Beneficiary of *de minimis aid*** – the person stated as the Lessee in the heading hereof;

**Date of provision of the aid** – the date of effect of the legal act, by which the provider decided on provision of a *de minimis aid* to a specific beneficiary; the date of provision of the aid is the date of the effect and validity hereof.

## I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně potvrzuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 554 na adrese Botanická 554/68a, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku p. č. 228/5 v katastrálním území Ponava, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 90, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Budova**“).
2. V Budově, v jejím 2. nadzemním podlaží, se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 53,32 m<sup>2</sup>, které sestávají z následujících místností a jejich příslušenství (dále jen „**Pronajatý prostor**“):

Číslo místnosti	Místnost	Podlaží	Výměra v m <sup>2</sup>
S213	Kancelář	2. NP	26,53
S209	Kancelář	2. NP	26,79

Room Number	Room	Floor	Area in m <sup>2</sup>
S213	Office	2 <sup>nd</sup> Floor	26,53
S209	Office	2 <sup>nd</sup> Floor	26,79

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pronajatý prostor. Nájemce bude za užívání Pronajatého prostoru platit nájemné a platby za služby dle této smlouvy.
4. Nájemce přijímá Pronajatý prostor do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

## I. SUBJECT MATTER

1. The Lessor expressly warrants that it is the sole owner of building of indication no. 554, at Botanická 554/68a, a civic amenities building, situated at land plot no. 228/5, in the cadastral area of Ponava, municipality of Brno, registered in Title Deed No. 90, in the Real Estate Cadastre maintained by the Cadastral Office for the Region of South Moravia, cadastral branch Brno-city (the "**Building**").
2. On the 2<sup>nd</sup> above-ground of the Building, there are non-residential premises with the total area of 53,32 m<sup>2</sup>, composed of following rooms plus accessories (the "**Leased Premises**"):

3. The Lessor hereby lets the Leased Premises to the Lessee for use. The Lessee shall pay for use of the Leased Premises the rent and payments for services hereunder.
4. The Lessee accepts the Leased Premises into its lease under the terms and conditions stipulated herein.

## II. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2024.

## II. LEASE TERM

1. The lease is concluded for a definite period from 1. 7. 2023 to 30. 6. 2024 respectively.

## III. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce a jeho přidružené osoby jsou oprávněni užívat Pronajatý prostor za účelem provozování kanceláře.

## III. PURPOSE OF THE LEASE

1. The Lessee and its affiliates are entitled to use the Leased Premises for the purpose of operating an office.

#### IV. NÁJEMNÉ A PLATBY ZA SLUŽBY

##### 1. Nájemné a paušální platba za služby

Nájemné za užívání Pronajatého prostoru je ve výši uvedené v tabulce č. 1 v řádku A.

Vedle nájemného bude Nájemce platit paušální platbu za služby, které jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy, ve výši uvedené v tabulce č. 1 v řádku B.

#### IV. RENT AND PAYMENTS FOR SERVICES

##### 1. Rent and Flat Payment for Services

Rent for the use of the Leased Premises is the sum stated in line A of the Table no. 1.

In addition to the rent, the Lessee shall pay a flat payment for services, which are specified in Annex no. 1 hereto, in the amount specified in line B of the Table no. 1.

**Tabulka č. 1**

Řádek	Smluvní cena v Kč za m <sup>2</sup> a rok	Pronajímaná plocha	Cenové zvýhodnění v Kč za m <sup>2</sup> a rok	Výše podpory de minimis v Kč za m <sup>2</sup> a rok	Cena v Kč za m <sup>2</sup> a rok	Celková částka v Kč za měsíc
<b>A</b> Nájemné	4 000,00	<b>53,32 m<sup>2</sup></b>	1 100,00	1 331,00	<b>2 900,00</b>	<b>12 885,67</b>
<b>B</b> Služby	4 533,33	<b>53,32 m<sup>2</sup></b>	3 733,33	4 571,33	<b>800,00</b>	<b>3 554,67</b>

**Table No. 1**

Line	Contractual Price in CZK per m <sup>2</sup> /year	Leased Area	Discount in CZK per m <sup>2</sup> /year	Aid de minimis in CZK per m <sup>2</sup> /year	Price in CZK per m <sup>2</sup> / year	Total Amount of CZK per Month
<b>A</b> Rent	4 000,00	<b>53,32 m<sup>2</sup></b>	1 100,00	1 331,00	<b>2 900,00</b>	<b>12 885,67</b>
<b>B</b> Services	4 533,33	<b>53,32 m<sup>2</sup></b>	3 733,33	4 571,33	<b>800,00</b>	<b>3 554,67</b>

##### 2. Platba za služby placené dle skutečné spotřeby

Vedle nájemného a paušální platby za služby, uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, platí Nájemce dle skutečné spotřeby náklady na tyto služby:

- a) elektrická energie;
- b) teplo;

##### 3. Smluvní strany se mohou dohodnout na poskytnutí mimořádných služeb spojených s nájmem (např. služby spojené s úpravou Pronajatého prostoru). Důvodné náklady vynaložené Pronajímatelem na poskytnutí těchto mimořádných služeb spojených s nájmem budou hrazeny Nájemcem na základě samostatně vystaveného daňového dokladu se splatností třicet (30) kalendářních dnů od data vystavení dokladu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu.

##### 2. Payment for the Services paid on the Basis of real Consumption

In addition to the rent and flat payment for the services specified in Annex No. 1 hereto, the Lessee shall pay on the basis of real consumption the costs of these services:

- a) electricity;
- b) heat;

##### 3. The Parties may agree on provision of extraordinary services related to the lease (e.g. services related to modification of the Leased Premises). The reasonable costs spent by the Lessor in provision of these lease-related extraordinary services shall be paid by the Lessee based on a separately issued tax document with maturity of thirty (30) calendar days from the date of issuance of the document. The date of issuance of the tax document shall be the date of taxable supply.

4. Zvýhodnění uvedená v odst. 1 tohoto článku jsou podporou malého rozsahu, která podléhá režimu *de minimis* dle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu *de minimis*.
5. Nájemce souhlasí s poskytnutím cenového zvýhodnění v režimu *de minimis*, které mu bude zaregistrováno po podpisu této nájemní smlouvy do Centrálního registru podpor *de minimis*. Výše cenového zvýhodnění odpovídá rozdílu mezi tržní výší nájemného vč. služeb spojených s nájmem a výší nájemného vč. služeb spojených s nájmem dohodnutou v této smlouvě po dobu trvání nájemní smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tržní ceny nájemného vč. služeb spojených s nájmem byly pro potřeby určení výše cenového zvýhodnění v režimu *de minimis* stanoveny na základě znaleckého posudku a průzkumu trhu.
6. Nájemce se zavazuje mít po dobu platnosti této smlouvy dostatečnou rezervu v Centrálním registru podpor *de minimis* pro poskytnutí zamýšlené podpory *de minimis*. V případě nedodržení tohoto závazku je Nájemce povinen platit nájemné a paušální platbu za služby ve výši bez zvýhodnění.
4. The discounts stated in par. 1 of this article constitute a *de minimis* aid that is subject to the *de minimis* regime under the Commission Regulation (EU) No. 1407/2013 dated 18 December 2013 on application of articles 107 and 108 of the Treaty on functioning of the European Union to *de minimis* aid.
5. The Lessee agrees to provision of the discount within *de minimis* regime, which shall be registered with respect to the Lessee after the signing hereof in the Central Register of *de minimis* aid. The amount of the total discount corresponds to the difference between the market rent, including the services related to the rent, and the rent, including the services related to the lease, agreed herein for the period of lease term. Furthermore, the Parties acknowledge that the value of the market rent, including the lease-related services, has been established for the needs of determination of the discount value within *de minimis* regime based on an expert opinion and a market research.
6. The Lessee undertakes to keep for the period of validity hereof a sufficient reserve in the Central Register of *de minimis* aid for the purpose of providing the contemplated *de minimis* aid. In the case of failure to meet this obligation, the Lessee shall pay the rent and the flat payment for the services in the full amount, without the discount.

## V. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné a paušální platby za služby za celou dobu nájmu budou zaplacený před začátkem doby nájmu bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele na základě daňového dokladu (faktury), který Pronajímatel vystaví před začátkem doby nájmu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu. Faktura musí obsahovat údaje o subjektu Nájemce, údaje o Pronajatém prostoru a číslo objednávky poskytnuté Nájemcem.
2. Nájemce složí Pronajímateli před zahájením doby nájmu zálohu na platby služeb spojených s nájmem placených Nájemcem dle skutečné spotřeby ve výši 30.000,- Kč, z toho na elektrickou energii 15.000,- Kč, na teplo 15.000,- Kč. Vyúčtování této zálohy bude provedeno bez zbytečného odkladu po skončení nájmu. Pronajímatel bude vždy po uplynutí příslušného kalendářního měsíce
1. The aggregate rent and the flat payment for the services shall be paid prior to the commencement of the lease term, through a wire transfer to the Lessor's bank account, based on a tax document (invoice), which shall be issued by the Lessor prior to the commencement of the lease term. The day of the taxable supply is the day of issuing the tax document. The invoice must contain details of the Lessee entity, details of the Leased Premises and the PO number provided by the Lessee.
2. The Lessee shall make a pre-payment to the Lessor before the beginning of the lease term for payments of services related to the lease paid by the Lessee on the basis of real consumption in the amount of CZK 30,000 of which electricity CZK 15,000 heat CZK 15,000. The settlement of this pre-payment shall be made without undue delay after the end of the lease.

po obdržení veškerých podkladů od přímých a nepřímých dodavatelů služeb, které jsou ke zpracování vyúčtování nutné, vystavovat daňové doklady na úhradu služeb spojených s nájmem placených Nájemcem dle skutečné spotřeby a tyto průběžně zúčtovávat s obdrženou zálohou.

3. Výše uvedené platby Nájemce hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Nájemce zajistí na své náklady, že na účet Pronajímatele budou připsány veškeré platby dle této smlouvy v plné výši, očištěné od kurzových rozdílů a bankovních poplatků spojených s obdrženými platbami.
5. K veškerému nájemnému a platbám za služby se bude připočítávat DPH ve výši dle platných právních předpisů.
6. Daňové doklady (faktury) vystavené smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů.
7. Daňové doklady (faktury) vystavené Pronajímatelem v souvislosti s touto smlouvou budou také vyhotoveny v elektronické verzi jako sken originálního projektu a budou v den vystavení zaslány Nájemci za účelem dodržení lhůty splatnosti ze strany Nájemce.

Originál daňového dokladu (faktury) bude odeslán na adresu sídla Nájemce pro účely účetnictví.

The Lessor shall always, after the relevant calendar month after receiving all documents from direct and indirect service suppliers, which are necessary for the processing of the bill, issue tax documents to pay for the services paid by the Lessee on the basis of real consumption and settle these continuously with the pre-payment.

3. The Lessee shall make the above payments through a wire transfer to the Lessor's bank account specified in the heading hereof.
4. The Lessee shall ensure at its own expense that all payments under this Agreement shall be credited to the Lessor's account in full, adjusted for exchange rate differences and bank fees associated with the payments received.
5. VAT in the relevant amount based on the legal regulations in force shall be added to any and all rents and payments for the services.
6. The tax documents (invoices) issued by the Parties in connection hereto shall contain any and all the particulars required under the legal regulations in force.
7. The tax documents (invoices) issued by the Lessor in connection hereto shall be also made in electronic version, in a scanned copy of the original document and they shall be send to the Lessee on the day of issuance in order to be able to fulfill the period of maturity before due payment.

The original tax document (invoice) shall be delivered to the address of the registered office of the Lessee for the purpose of accounting.

## VI. ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY

[ÚMYSLNĚ VYPUŠTENO]

## VI. INCREASING THE RENT AND PAYMENTS FOR SERVICES

[INTENTIONALLY OMITTED]

## VII. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÉHO PROSTORU

1. Pronajímatel předá Nájemci Pronajatý prostor do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak; o předání Pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol, který po úspěšném předání podepíše obě smluvní strany.
2. Nejpozději v poslední den nájmu do 12.00 hodin je Nájemce povinen předat Pronajatý prostor zpět Pronajímateli vyklizený, bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebením odpovídajícímu době a účelu nájmu a s přihlédnutím ke změnám Pronajatého prostoru dohodnutým s Pronajímatelem.
3. Nájemce předá Pronajímateli Pronajatý prostor včetně všech klíčů, listin a dalších věcí vážících se k Pronajatému prostoru, které od Pronajímatele obdržel nebo které jinak obdržel. O předání Pronajatého prostoru po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol.
4. Předmětem předávacího a přebíracího protokolu bude popis skutečného stavu Pronajatého prostoru v den jeho předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace. Stav Pronajatého prostoru bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí. Nedílnou součástí předávacího a přebíracího protokolu bude zaznamenání stavu všech měřidel médií, která jsou součástí služeb poskytovaných dle této smlouvy.
5. V případě, že Nájemce po skončení nájmu nevyklidí a nepředá Pronajatý prostor v poslední den nájmu Pronajímateli a neučiní tak ani dodatečně v náhradní lhůtě patnácti (15) dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit Pronajatý prostor za účasti nezaujaté osoby na náklady Nájemce a vyklizené věci Nájemce uskladnit na jeho náklady na jiném místě, které je vhodné k uskladnění těchto věcí. Náklady na vyklizení a uskladnění budou přiměřené.

## VII. HANDOVER AND TAKEOVER OF THE LEASED PREMISES

1. The Lessor shall hand over the Leased Premises to the Lessee for use on the first day of the lease term, unless the Parties agree otherwise in writing; a handover protocol shall be made on handover of the Leased Premises and signed, upon a successful handover, by both Parties hereto.
2. By 12:00 PM of the last day of the lease, at the latest, the Lessee shall return the Leased Premises to the Lessor vacated, free of any damage and defects, and in the condition in which it took it over from the Lessor, taking into account the usual wear and tear corresponding to the term and purpose of the lease, and taking into account any changes in the Leased Premises agreed with the Lessor.
3. The Lessee shall hand over the Leased Premises to the Lessor along with all the keys, deeds and other items belonging to the Leased Premises, which it has received from the Lessor. A takeover protocol shall be made on handover of the Leased Premises upon termination of the lease.
4. The handover and takeover protocol shall describe the real condition of the Leased Premises on the day of handover and takeover thereof, specify the number of the keys or other items handed over, and, as the case may be, list the documents handed over. The condition of the Leased Premises shall be documented in handover and takeover thereof by taking photographs and/or video recording as of the moment of handover and takeover thereof. Records on readings of all the gauges of utilities that constitute a part of the services provided hereunder shall be an inseparable part hereof.
5. If, after termination of the lease, the Lessee fails to vacate and hand over the Leased Premises on the last day of the lease to the Lessor and even fails to do so within an additional period of fifteen (15) days after termination of the lease, the Lessor shall be entitled to vacate the Leased Premises at presence of an independent person at the cost of the Lessee and to store the removed items of the Lessee at its cost in another place that is suitable for storage of such items. The cost of vacating and the storage shall be reasonable.

6. Nájemce je v případě prodlení s předáním Pronajatého prostoru po skončení nájmu povinen platit Pronajímátelei alikvotní část nájemného, paušální platby za služby a platby za služby placené dle skutečné spotřeby za každý den prodlení.
6. In the case of delay with handover of the Leased Premises after termination of the lease, the Lessee shall be obliged to pay to the Lessor a pro rata part of the rent, flat payments for services and payments for the services paid on the basis of actual consumption for each day of the delay.

## VIII. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY

## VIII. USE OF THE LEASED PREMISES AND BUILDING

### A. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU

### A. USE OF THE LEASED PREMISES

1. Nájemce souhlasí a zavazuje se užívat Pronajatý prostor způsobem obvyklým a pouze v souladu se sjednaným rozsahem a účelem nájmu jako kancelář. Nájemce není oprávněn změnit účel užívání Pronajatého prostoru.
1. The Lessee agrees and undertakes to use the Leased Premises in a usual manner and only in accordance with the agreed scope and purpose of the lease as an office premises. The Lessee shall not be entitled to change the purpose of use of the Leased Premises.
2. Nájemce je povinen Pronajatý prostor udržovat v řádném stavu a předcházet vzniku škod či jiných závad. Nájemce nesmí provozovat v Pronajatém prostoru jiný předmět podnikání, než je uveden v této smlouvě, ledaže by s tím Pronajímátele písemně souhlasil, a nesmí Pronajatý prostor užívat způsobem, který by byl v rozporu nebo by přesahoval jeho stavebnětechnické a sstavebněprávní vymezení.
2. The Lessee is obliged to keep the Leased Premises in a due condition and to prevent from occurrence of any damage or defects. The Lessee shall not carry out in the Leased Premises any business activity different from what is stated herein, unless it is agreed in writing with the Lessor, and shall not use the Leased Premises in a manner contrary to or exceeding the construction-technical and construction-law specification of the Leased Premises.
3. Nájemce nesmí chovat v Pronajatém prostoru jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele ani s nimi do tohoto prostoru vstupovat, s výjimkou vodících a asistenčních psů.
3. The Lessee shall not keep in the Leased Premises any animals without a prior written consent of the Lessor and shall not enter the Leased Premises with any animals, save for guide dogs and assistance dogs.
4. Nájemce je oprávněn vybavit Pronajatý prostor způsobem a vybavením odpovídajícím účelu nájmu a tak, aby nedošlo k poškození Pronajatého prostoru a Budovy (stěn, stropů, podlah, dveří, oken, apod.). Nájemce obzvláště nesmí vzhledem k použité technologii BKT zasahovat do stropů bez Pronajímátele schválené detailní specifikace.
4. The Lessee is entitled to furnish the Leased Premises in a manner and with equipment corresponding to the purpose of the lease and so that the Leased Premises and/or the Building (walls, ceilings, floor, doors, windows etc.) are not damaged. In Particular, the Lessee shall not, with respect to the used BKT technology, interfere in the ceilings without a detailed specification approved by the Lessor.
5. Porušení kterékoliv povinnosti Nájemce uvedené v přechodících odstavcích tohoto článku je hrubým porušením této smlouvy.
5. Breach of any of the Lessee's obligations stated in the above paragraphs of this article shall constitute a material breach of this Agreement.
6. Nájemce odpovídá při užívání Pronajatého prostoru za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších souvisejících předpisů.
6. In use of the Leased Premises, the Lessee shall be liable for observing the fire safety regulations and safety and occupational health protection

regulations, hygienic regulations and other related regulations.

7. Nájemce je povinen kontrolovat stav Pronajatého prostoru a informovat Pronajímatele o veškerých škodách na něm.
  8. Nájemce si ke své činnosti zajistí vlastním nákladem všechna potřebná povolení a revize všech zařízení v jeho vlastnictví umístěných v Pronajatém prostoru, a to i za eventuální součinnosti Pronajímatele. O revizích bude Nájemce na vyžádání informovat Pronajímatele formou předání kopie revizních zpráv.
  9. V případě, kdy Nájemce se souhlasem Pronajímatele požádal příslušný stavební úřad o změnu účelu užívání Pronajatého prostoru a této žádosti bylo ze strany úřadu vyhověno, je Nájemce povinen zajistit ke dni ukončení nájmu změnu účelu užívání Pronajatého prostoru zpět na jeho původní účel užívání a tuto změnu doložit Pronajímатели písemně do deseti (10) kalendářích dnů od ukončení nájmu, nedohodnou-li se Pronajímateľ s Nájemcem jinak. V případě porušení této povinnosti je Pronajímateľ oprávněn tuto povinnost splnit místo Nájemce na náklady Nájemce.
7. The Lessee shall check the condition of the Leased Premises and inform the Lessor about any and all damage caused thereto.
  8. The Lessee shall obtain for its activity at its own cost all the necessary permits and revisions of all the equipment owned by the Lessee and placed in the Leased Premises, even with Lessor's possible cooperation. Upon request, the Lessee shall inform the Lessor about the revisions in the form of handover of copies of the revision reports.
  9. In the case that the Lessee has applied, with the Lessor's consent, for a change in the purpose of use of the Leased Premises at the relevant Building Office and the Building Office has granted the application, the Lessee shall be obliged to provide for change of the purpose of use of the Leased Premises as of the date of termination of the lease back to the original purpose of use and to evidence this change in writing to the Lessor within ten (10) calendar days from termination of the lease, unless the Lessor and Lessee agree otherwise. In the case of breach of this obligation, the Lessor shall be entitled to fulfill this obligation in place of the Lessee and at the Lessee's expense.

#### **B. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY**

10. Nájemce je oprávněn užívat nevýhradně spolu s ostatními uživateli Budovy v míře obvyklé a způsobem šetrným společné prostory Budovy a jejich vybavení. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, výtahy, sociální zařízení, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené Pronajímateľem ke společnému a nevýlučnému užívání všem uživatelům Budovy. Pronajímateľ je oprávněn změnit vymezení společných prostor a jejich vybavení určených k užívání Nájemcem, v takovém případě jej o tom bude písemně informovat, přičemž zvaží veškerá vyjádření ze strany Nájemce.
11. Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor Budovy nebo pozemků

#### **B. USE OF THE COMMON AREA IN THE BUILDING**

10. The Lessee shall be entitled to use the Building's common area, including the equipment thereof, on a non-exclusive basis with the other users of the Building, doing so in a usual extent and a considerate manner. The common area includes, without limitation, the common corridors, entrance halls, stairways, elevators, facilities, showers, sanitary facilities, courts and courtyards and other similar premises designated by the Lessor for a joint and non-exclusive use by all users of the Building. The Lessor shall be entitled to change the specification of the common area and equipment thereof to be used by the Lessee; in such case the Lessor shall inform the Lessee about it in writing and take into account any representations made by the Lessee.
11. The Lessee shall be obliged to remove, even without a request to do so, any and all pollution and dirt in the

okolo Budovy, která způsobil a nejde o znečištění v rámci obvyklého opotřebení. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do Budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění Pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.

Building's common area or land around the Building, which has been caused by the Lessee and which is not pollution within a usual wear and tear. If it requires an intervention in the Building or its equipment, the Lessee shall inform the Lessor about the occurred pollution first and shall wait for the Lessor's instructions.

### **C. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ PRO UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY**

### **C. JOINT PROVISIONS FOR USE OF THE LEASED PREMISES AND THE BUILDING**

12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Pronajatý prostor a uvádět adresu Budovy jako své sídlo, místo podnikání, provozovnu, či sídlo nebo provozovnu jakékoliv jiné osoby. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.

12. Without the Lessor's prior written consent, the Lessee is not entitled to use the Leased Premises and to state the address of the Building as its seat, place of business, branch, or as a seat or branch of any other person. Violation of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder.

13. Nájemce je povinen Pronajatý prostor a společné prostory Budovy užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy okolí. Nájemce zejména nesmí zatěžovat své okolí nadměrným hlukem a nadměrným znečišťováním Pronajatého prostoru a Budovy. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.

13. The Lessee shall use the Leased Premises and the Building's common area in accordance with this Agreement, so that the Lessee does not interfere with the rights and legitimate interests of the neighborhood. In particular, the Lessee shall not pester the neighborhood with any excessive noise and excessive polluting of the Leased Premises and the Building. Breach of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder.

14. Nájemce je povinen užívat Pronajatý prostor a společné prostory Budovy v souladu s dobrými mravy, způsobem, který nebude nad míru obvyklou rušit ostatní nájemce či jiné uživatele Budovy nebo jejího okolí a v souladu s hygienickými předpisy.

14. The Lessee shall use the Leased Premises and the Building's common area in accordance with good morals, in a manner not disturbing in excessive extent the other lessees or users of the Building or its neighborhood, and in accordance with hygienic regulations.

15. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou v Pronajatém prostoru a za veškeré škody na věcech Nájemce a třetích osob, nacházejících se v Pronajatém prostoru a v Budově, v souvislosti s činností Nájemce, včetně škod způsobených návštěvníky a zákazníky Nájemce, pokud k nim nedošlo zaviněním Pronajímatele.

15. The Lessee shall be liable for any and all damage caused by the Lessee in the Leased Premises and for any and all damage caused to things of the Lessee and/or third persons located in the Leased Premises and the Building, in connection to the Lessee's activity, including any damage caused by visitors and customers of the Lessee, save for the cases where such damage has been caused by the Lessor.

16. Nájemce není oprávněn umísťovat, odkládat či skladovat mimo Pronajatý prostor jakékoliv věci.

16. The Lessee is not entitled to put, place or store outside the Leased Premises any items.

17. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád areálu Botanická 68a, jehož aktuální znění tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Pronajímatel nebude měnit Provozní řád existující k uzavření datu této smlouvy tak, aby byly Nájemci účtovány dodatečné platby nebo omezena práva udělená Nájemci podle této smlouvy. V případě rozporu mezi Provozním řádem a podmínkami této Smlouvy mají přednost podmínky této Smlouvy.
18. Pokud je sjednán nájem Parkovacího místa, platí, že Nájemce není oprávněn umístit na Parkovací místa jinou věc než vozidlo v souladu s touto smlouvou. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu na vozidle, ani na věcech nacházejících se v tomto vozidle.
19. Nájemce je povinen dodržovat v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy zákaz kouření a je povinen zajišťovat dodržování této povinnosti i ve vztahu ke svým zaměstnancům, zákazníkům či návštěvám.
20. Nájemce je povinen zajistit, aby zástupci Nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci a návštěvy, které se pohybují v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy, dodržovali podmínky této smlouvy. V případě porušení podmínek této smlouvy osobou dle předchozí věty se takové jednání považuje za porušení podmínek této smlouvy Nájemcem s veškerými důsledky s tím spojenými.
17. The Lessee is obliged to observe the Rules of Operation of the premises at Botanická 68a, its latest version constitutes Annex No. 3 hereto. The Lessor shall not change the Rules of Operation existing at the date hereof so as to impose additional charges on the Lessee or to reduce the rights granted to the Lessee under this Agreement. In the event of a conflict between the Rules and Operation and the terms of this Agreement, the terms of this Agreement shall prevail.
18. If lease of a Parking Space has been agreed, the Lessee shall not be entitled to place in the Parking Space any other thing than the vehicle in accordance with this Agreement. A breach of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder. The Lessor shall not be liable to the Lessee for any damage caused to the vehicle and/or any items placed in the vehicle.
19. The Lessee is obliged to observe in the Leased Premises and the Building's common area the ban on smoking and shall ensure that even its employees, customers and/or visitors observe this ban.
20. The Lessee shall ensure that its representatives, employees, customers and visitors moving within the Leased Premises and the Building's common area observe the terms and conditions hereof. If the terms hereof are breached by any person according to the previous sentence, such breach shall be considered to be a breach of the conditions hereof by the Lessee, with any and all the consequences related thereto.

## **IX. VSTUP DO BUDOVY A PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Pronajímatel umožní přidruženým osobám Nájemce, zákazníkům a návštěvníkům Nájemce vstup do Budovy a Pronajatého prostoru podle požadavků Nájemce souvisejících s užíváním Pronajatého prostoru 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu, 365/366 dnů v roce v souladu s Provozním řádem areálu Botanická 68a, jehož aktuální znění tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen bezodkladně po předchozím oznámení umožnit osobám pověřeným Pronajímatelem

## **IX. ENTERING THE BUILDING AND LEASED PREMISES**

1. The Lessor shall enable the Lessee's affiliates, customers and visitors to enter the Building and the Leased Premises in accordance with the Lessee's requirements related to use of the Leased Premises during 24 hours per day, 7 days per week, 365/366 days per year in line with the Rules of Operation of the Premises at Botanická 68a, its latest version constitutes Annex No. 3 hereto.
2. Without any undue delay upon a previous notice, the Lessee shall be obliged to enable the persons

přístup do Pronajatého prostoru za účelem provedení prací nezbytných pro údržbu, revizi a rekonstrukci Pronajatého prostoru, nebo za účelem zjištění jeho technického stavu v případě, že takové práce nesnesou odkladu.

3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nejméně 48 hodin předem, a to za účelem kontroly Pronajatého prostoru, provedení oprav Pronajatého prostoru, kontroly dodržování povinností Nájemce vyplývajících mu z obecně závazných právních předpisů a z této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčují-li okolnosti, že takový stav či situace může nastat. Pronajímatel musí Nájemce bezodkladně uvědomit a informovat jej o důvodech vstupu.
5. Pronajímatel je povinen při vstupu do Pronajatého prostoru dodržovat bezpečnostní požadavky Nájemce, nebude Nájemce rušit a nahradí škody způsobené tímto vstupem.

## **X. OZNAČENÍ NÁJEMCE**

1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umísťovat na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru jakékoliv štíty, návěští, či jiná označení. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
2. Pronajímatel nebude odmítat umístění takového označení, které je Nájemce povinen na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru umístit na základě zákona. O konkrétním umístění a podobě označení Nájemce rozhoduje Pronajímatel.

authorized by the Lessor to enter the Leased Premises for the purpose of carrying out works necessary for maintenance, revisions and reconstructions of the Leased Premises, or for the purpose of ascertaining the technical condition thereof in the case that such works cannot be delayed.

3. The Lessee shall enable the Lessor to enter the Leased Premises upon notification thereof at least 48 hours in advance, for the purpose of examining the Leased Premises, carrying out repairs within the Leased Premises, examining observation of the Lessee's obligations arising to the Lessee from generally binding legal regulations and this Agreement.
4. The Lessor shall be entitled to enter the Leased Premises in exceptional situations without being accompanied by the Lessee, if a suddenly occurred emergency condition or another similar fact requires doing so or if circumstances indicate that such condition or situation may occur. The Lessor must notify the Lessee without any delay and inform it about the reasons for entering the Leased Premises.
5. When entering the Leased Premises, the Lessor shall comply with the Lessee's security requirements, shall not disturb the Lessee and shall make good any damage caused by such entry.

## **X. LESSEE'S SIGNS**

1. Without a prior written consent of the Lessor, the Lessee is not allowed to place on the Building or entrance to the Leased Premises any signs, boards or other signage. A breach of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder.
2. The Lessor shall not reject placement of signage that the Lessee is obliged to place on the Building or entrance to the Leased Premises under the law. The Lessor shall decide on a specific place and form of the Lessee's signs.

## XI. POJIŠTĚNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU

1. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o vzniku pojistné události vztahující se k Pronajatému prostoru.
2. Nájemce se zavazuje sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v souvislosti s touto smlouvou, vč. škody způsobené třetím osobám, a pojištění majetku Nájemce v rozsahu věcí jím umístěných v Pronajatém prostoru pro případ jejich ztráty, zničení, poškození a vzniku škody způsobené přírodními živly nebo trestným činem a udržovat je v platnosti po celou dobu smluvního vztahu tak, aby pojištění vždy krylo škody na věcech umístěných Nájemcem v Pronajatém prostoru. Minimální limit pro pojištění odpovědnosti za škodu v rámci tohoto pojištění bude 2 000 000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých). Nájemce předá Pronajímateli kopii pojistné smlouvy (včetně všech aktualizací či změn této smlouvy nebo certifikát prokazující její uzavření vydaný pojišťovnou, nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne předání Pronajatého prostoru. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.

## XII. OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškeré opravy a běžnou údržbu Pronajatého prostoru v rozsahu nepřevyšujícím 1 000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za jednotlivou opravu.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, opravy či jiné změny Pronajatého prostoru (společně dále jako „**Úpravy**“) mimo předchozí odstavec této smlouvy, a to ani na svůj náklad, bez písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude výslovná specifikace Úprav vč. jejich popisu a seznamu a písemná dohoda o jejich financování.
3. V případě porušení předchozího odstavce této smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené Úpravy bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce Úpravy neodstraní, je

## XI. INSURANCE OF THE LEASED PREMISES

1. The Lessee shall inform the Lessor without any delay about occurrence of any insured event related to the Leased Premises.
2. The Lessee undertakes to take out an insurance of liability for damage caused by its activities in connection hereto, including any damage caused to third persons, and insurance of the Lessee's property in the extent of things placed by the Lessee in the Leased Premises, in case of their loss, destruction, damage or occurrence of damage caused by natural disaster or crime, and to keep the insurance policies valid for the entire period of the contractual relation, so that the insurance would always cover any damage to items place by the Lessee in the Leased Premises. The minimum limit for the insurance of liability for damage within this insurance shall be CZK 2,000,000 (in words: two million Czech crowns). The Lessee shall hand over to the Lessor copy of the insurance contract (including all updates or changes) or a certificate of insurance for the above insurance policy doing so within fourteen (14) days from the date of handover of the Leased Premises. A breach of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder.

## XII. REPAIRS AND BUILDING MODIFICATIONS

1. The Lessee shall carry out at its own expense any and all repairs and general maintenance of the Leased Premises in the extent not exceeding CZK 1,000 (in words: one thousand Czech crowns) per an individual repair.
2. Without the Lessor's written consent, the Lessee is not entitled to carry out any construction modifications, repairs or other changes of the Leased Premises (together as the "**Modifications**") even at its own expense excluding the previous paragraph of this Agreement. The Lessor's written consent shall include an express specification of the Modifications, including a list and description thereof and a written Agreement on financing thereof.
3. In the case of a breach of the previous paragraph hereof by the Lessee, the Lessor shall be entitled to demand that the Lessee immediately removes the carried out Modifications at its own expense. If the

Pronajímatel oprávněn je odstranit sám na náklady Nájemce.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou (2) pracovních dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu provedení těch Úprav Pronajatého prostoru, které má provést Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení. Havarijní stavy a potřebu oprav, které nesou odkladu, oznámí Nájemce Pronajímateli bezodkladně.
5. Nesplní-li Pronajímatel v přiměřené době svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Pronajatého prostoru, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytném rozsahu a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

Neodstraní-li Pronajímatel takové závady znemožňující řádné užívání Pronajatého prostoru, jedná se o hrubé porušení této smlouvy.

6. Provádění Úprav Nájemcem bez písemného souhlasu Pronajímatele je hrubým porušením této smlouvy.

### XIII. SANKCE

1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením splatného nájemného nebo kterékoliv platby za služby Pronajímatel upozorní nájemce na toto prodlení e-mailem zaslaným [rm-assetmanager@intl.att.com](mailto:rm-assetmanager@intl.att.com). V případě, že nájemce bude v prodlení i po třiceti (30) dnech od doručení upozornění, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení (od prvního dne prodlení).
2. V případě, že Nájemce Pronajatý prostor nepředá Pronajímateli ve stanovené lhůtě po skončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

Lessee fails to remove the Modifications, the Lessor shall be entitled to remove them itself at the Lessee's cost.

4. The Lessee shall notify the Lessor without any unnecessary delay, however, within two (2) business days from occurrence of such event, at the latest, of any needs for such Modifications of the Leased Premises that are supposed to be carried out by the Lessor at its expense and shall allow the Lessor to carry out such Modifications. Emergency situations and urgent repairs shall be notified by the Lessee to the Lessor without unnecessary delay.
5. If the Lessor fails to carry out his obligation to remove defects which debar due usage of the Leased Premises or which threaten the performance of Lessee's rights hereunder in due time, the Lessee is entitled to remove the defects in unavoidable extent and to demand rationally used expenditures from the Lessor after warning the Lessor.

If the Lessor fails to remove the defects which debar due usage of the Leased Premises, it shall be considered a material breach hereof.

6. Carrying out any Modifications by the Lessee without a written consent of the Lessor shall be considered a material breach hereof.

### XIII. PENALTIES

1. In the case of Lessee's delay with payment of a due rent or any payment for services, the Lessor shall notify of such delay the Lessee via e-mail to [rm-assetmanager@intl.att.com](mailto:rm-assetmanager@intl.att.com). If the Lessee is still in delay after thirty (30) days after delivery of the notification, the Lessee shall be obliged to pay to the Lessor a contractual default interest in the rate of 0.05% of the outstanding amount for each day of the delay (from the first day of the delay).
2. In the case that the Lessee fails to hand over the Leased Premises to the Lessor within the stipulated period after termination of the lease, the Lessee shall be obliged to pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of CZK 500 (in words: five hundred Czech crowns) per each day of the delay with meeting this obligation.

3. Pokud v případě ukončení nájmu neprovede Nájemce všechny úkony potřebné k tomu, aby byla bez zbytečného odkladu příslušným obchodním rejstříkem a živnostenským úřadem registrována změna sídla, místa podnikání nebo adresy provozovny z adresy Budovy na jinou adresu, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000,00 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý započatý kalendářní měsíc, v němž měl Nájemce v obchodním nebo živnostenském rejstříku zapsáno sídlo společnosti, místo podnikání nebo adresu provozovny na adrese Budovy.
4. V případě, že Nájemce dá Pronajatý prostor či jeho část do užívání či podnájmu 3. osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 000,00 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ.
5. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.
6. Smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení na účet uvedený v této výzvě.
3. If, in the case of termination of the lease, the Lessee fails to carry out all the acts required for registration of change in the seat, place of business or branch address from the Building's address to another address by the relevant Commercial Register and the Trades Licensing Office without any undue delay, the Lessee undertakes to pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of CZK 2,000 (in words: two thousand Czech crowns) per each commenced calendar month, during which month the Lessee's seat, place of business or branch address was registered in the Commercial Register or the Trade Register at the address of the Building.
4. If the Lessee lets the Leased Premises or a part thereof for use or sublets them to a third person without a written consent of the Lessor, the Lessee shall be obliged to pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of CZK 50,000 (in words: fifty thousand Czech crowns) for each individual case.
5. Any provision on contractual penalty contained herein shall not affect the Lessor's possible right to demand compensation for damage or a profit lost.
6. The contractual penalty shall always be payable within sixty (60) days from the date of delivery of a notice to pay such penalty to the account specified in such notice.

#### **XIV. UKONČENÍ NÁJMU**

1. Nájem Pronajatého prostoru je možné ukončit před vypršením sjednané doby nájmu jen z důvodů stanovených dále v této smlouvě.

#### **XIV. TERMINATION OF THE LEASE**

1. The lease of the Leased Premises may be terminated prior to expiration of the agreed lease term only for the reasons stated below in this Agreement.

2. Nájem Pronajatého prostoru zaniká:
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
  - písemnou dohodou smluvních stran;
  - písemnou výpovědí, danou z důvodu výslovně uvedeného dále v odst. 3 a 4 tohoto článku;
  - písemnou výpovědí podle odst. 5 tohoto článku; a
  - písemnou výpovědí ketrékoliv strany bez uvedení důvodu s výpovědní dobou tří (3) měsíců.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem s výpovědní dobou dva (2) měsíce, jestliže Nájemce přes písemné upozornění Pronajímatele v určené lhůtě k nápravě nezjednal nápravu:
- Nájemce opakovaně a hrubě porušil ustanovení této smlouvy;
  - [ÚMYSLNĚ VYPUŠTENÓ];
  - Nájemce nebo osoby, které jej navštěvují v Budově, hrubě porušují klid nebo pořádek a nezastaví takové jednání ani po výzvě Pronajímatele;
  - Nájemce užívá Pronajatý prostor k jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě bez písemného souhlasu Pronajímatele;
- a dále s výpovědní dobou dva (2) měsíce, jestliže:
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Pronajatého prostoru;
  - bylo-li insolvenčním soudem vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku Nájemce jakožto dlužníka,
  - Nájemce přestane být plátcem DPH.
- Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájemce může vypovědět nájem s výpovědní dobou dva (2) měsíce, jestliže:
- Pronajatý prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání, mimo jiné včetně státních omezení užívání nebo obývání Pronajatých prostor ze zdravotních důvodů;
  - Pronajímatel opakovaně porušil svoji povinnost z této smlouvy, ačkoliv byl Nájemcem písemně upozorněn na porušení této povinnosti v průběhu předchozích 12 měsíců.
2. The lease of the Leased Premises shall be terminated:
- by lapse of the period, for which it has been agreed;
  - upon a written Agreement between the Parties;
  - upon a written termination notice given for a reason specifically stated below in par. 3 and 4 of this article;
  - upon a written termination notice given under par. 5 of this article; and
  - upon a written termination notice given by any Party with no reason provided, with a notice period of three (3) months.
3. The Lessor may terminate the lease upon a notice with notice period of two (2) months, if the Lessee, notwithstanding even a written notice from the Lessor, fails to remedy the situation within an given period:
- Lessee has repeatedly and materially breached its obligation hereunder;
  - [INTENTIONALLY OMITTED];
  - Lessee or persons visiting the Lessee in the Building grossly violate peace or order and fail to cease such activity after being notified by the Lessor;
  - Lessee uses the Leased Premises for a purpose different from what is stipulated herein without a written consent of the Lessor;
- and with notice period of two (2) months, if:
- decision has been issued on removal of construction or on construction changes that permanently prevent from use of the Leased Premises;
  - effective decision has been issued by insolvency court on bankruptcy of the Lessee as a debtor;
  - The Lessee ceases to be a VAT payer.
- The period of notice shall begin on the first day of the calendar month following the delivery of the notice to the other Contracting Party.
4. The Lessee may terminate the lease by notice with a notice period of two (2) months, if:
- the Leased Premises become unfit for the agreed use without a Lessee's fault, including without limitation governmental restrictions on the use or occupation of the Leased Premises for health reasons;
  - the Lessor has repeatedly breached its obligation hereunder, although during the period of last 12 months it has been notified by

Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

5. Pronajímatel je také oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že Nájemce bude déle než šedesát (60) dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného nebo jakékoliv platby za služby. V takovém případě výpovědní doba končí posledním dnem měsíce, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.
6. Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně (mimo předchozí odstavec této smlouvy).
7. Po skončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.

## **XV. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

[ÚMYSLNĚ VYPUŠTENO]

## **XVI. ROZHODČÍ DOLOŽKA**

[ÚMYSLNĚ VYPUŠTENO]

## **XVII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku Pronajatého prostoru, že si Pronajatý prostor prohlédl a shledal jej ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu Pronajatého prostoru.
2. Nájemce není oprávněn přenechat Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu či užívání třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímateli může

the Lessee in writing of violation of the same obligation.

The period of notice shall begin on the first day of the calendar month following the delivery of the notice to the other Contracting Party.

5. The Lessor is also entitled to terminate this Agreement if the Lessee is for more than sixty (60) days in delay with payment of due rent or any payment for services. In such case, the notice period expires as of the last day of the calendar month, during which the notice was delivered to the Lessee.
6. The notice shall be given in writing and delivered to the other Party hereto. The notice period commences on the first day of the calendar month following the delivery of the notice to the other Party hereto (excluding previous paragraph hereof).
7. After termination of the lease, the Lessee shall not be entitled to compensation for takeover of the customer base created by the Lessee. The Parties hereby exclude application of Section 2315 of the Civil Code.

## **XV. WITHDRAWAL FROM THE AGREEMENT**

[INTENTIONALLY OMITTED]

## **XVI. ARBITRATION CLAUSE**

[INTENTIONALLY OMITTED]

## **XVII. FINAL PROVISIONS**

1. By signing this Agreement the Lessee acknowledges that the Lessor has allowed the Lessee to examine the Leased Premises and that the Lessee has examined the Leased Premises and found them in a condition fit for the agreed use. The Lessee also represents that it has no objections to the construction-technical and legal condition of the Leased Premises.
2. The Lessee is entitled neither to let the Leased Premises or a part thereof to use, nor to sublet the Leased Premises to any third person without the Lessor's written consent. With respect to the subsidy

vzhledem k dotačním programům vzniknout značná škoda porušením předchozí věty tohoto odstavce.

3. Nájemce a Pronajímatel se zavazují všechny informace a údaje o druhé smluvní straně nebo o osobách, které získají v souvislosti s touto smlouvou, zpracovávat a využívat jen v souladu s obecně závaznými právními předpisy (zejména zákonem o elektronických komunikacích, zákonem č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), nebo s dohodou smluvních stran.
4. Za účelem vstupu do Pronajatého prostoru odevzdá Nájemce Pronajímateli seznam osob Nájemce (zaměstnanců, statutárních orgánů, apod.), které budou mít přístup do Pronajatého prostoru. V seznamu budou uvedena jména, příjmení a data narození těchto osob.  
Nájemce je povinen zajistit písemný souhlas výše uvedených osob Nájemce se zpracováním osobních údajů a tento souhlas předat spolu se seznamem těchto osob Pronajímateli. Nájemce bude v průběhu nájmu seznam osob aktualizovat.
5. Nájemce se zavazuje oznámit bez zbytečného odkladu jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této smlouvy.
6. Pronajímatel má na zajištění plnění veškerých závazků a povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy, zejména nájemného a plateb za služby, zástavní a zadržovací právo k movitým věcem, které se nacházejí v/na Pronajatém prostoru a patří Nájemci.
7. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zavazuje se Pronajímateli poskytnout nezbytnou součinnost při plnění jeho povinností vyplývajících z tohoto zákona.

programs, by violating the previous sentence a substantial damage could be caused to the Lessor.

3. The Lessee and the Lessor shall undertake all the information and details of the other contracting Party or Parties which obtain in connection with this Agreement, to process and use only in accordance with generally binding legal regulations (especially the Law on Electronic Communications, Law no. 480 / 2004 Coll. on certain information society services, as amended, Act no. 101/2000 Coll., on protection of personal data and amending certain laws, as amended, Act no. 133/2000 Coll., on the Population Register and birth certificate numbers and on amendments to certain laws, as amended), or with the Agreement of the Parties.
4. The Lessee shall submit to the Lessor a list of the Lessor's persons who shall have access to the Leased Premises for the purpose of such access. The list shall contain the first names, second names and dates of birth of the persons.  
The Lessee is obliged to secure a written consent of the above mentioned Lessor's persons with processing their personal data and is obliged to submit this written consent to the Lessor together with the list of those persons. The Lessor shall update the list of the persons during the lease.
5. Each Party undertakes to notify without any unnecessary delay of any changes related to its identification data, including a change in the registered or actual seat, change in the legal form, changes regarding VAT registration and payments, and other facts related to this Agreement.
6. For the purpose of securing the performance of any and all undertakings and obligations of the Lessee arising herefrom, including, without limitation, the rent and payments for services, the Lessor shall have a statutory right of lien to movable assets that are placed in/on the Leased Premises and belong to the Lessee.
7. The Lessee acknowledges that the Lessor is an obligor under Act No. 106/1999 Coll., on free access to information, as amended, and undertakes to provide the Lessor with any necessary cooperation in fulfillment of its obligation under the above Act.

8. Nájemce se za podmínek stanovených touto smlouvou v souladu s pokyny Pronajímatele a při vynaložení veškeré potřebné péče zavazuje:
- a) strpět zveřejnění obsahu této smlouvy poskytovateli dotace a orgánům státní správy provádějícím kontrolu;
- b) jako osoba povinná dle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, ve znění pozdějších předpisů, spolupůsobit při výkonu finanční kontroly, mj. umožnit řídicímu orgánu Ministerstvu průmyslu a obchodu, Ministerstvu financí jako auditnímu orgánu a platebnímu a certifikačnímu orgánu, pověřeným auditním subjektům, finančním úřadům, orgánům Evropské komise, Evropského účetního dvora a Evropského úřadu pro potírání podvodného jednání, státním zastupitelstvím, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu, Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a dalším orgánům, které ke kontrole opravňují příslušné právní předpisy přístup k informacím a dokumentům vyhotoveným v souvislosti s touto smlouvou včetně přístupu i k těm informacím a dokumentům, které podléhají ochraně podle zvláštních právních předpisů (např. obchodní tajemství, utajované skutečnosti), a to za předpokladu, že budou splněny požadavky kladené příslušnými právními předpisy (např. § 11 písm. c) a d), § 12 odst. 2 písm. f) zákona č. 552/1991 Sb., o státní kontrole, ve znění pozdějších předpisů). Nájemce je povinen poskytnout výše uvedeným orgánům součinnost při prováděných kontrolách.
8. Under the terms and conditions stipulated herein and in accordance with the Lessor's instructions, and while applying any and all the necessary care, the Lessee undertakes to:
- a) tolerate disclosure of the content hereof to the aid provider and the state administration authorities carrying out the auditing;
- b) cooperate, as an obligor under Section 2(e) of Act No. 320/2001 Coll., on financial auditing in public administration, as amended, in carrying out the financial audits, which includes, without limitation, allowing the governing body of the Ministry of Industry and Trade, the Ministry of Finance – being the auditing body and the payment and certification authority, the authorized auditing entities, the tax offices, the bodies of the European Commission, the European Court of Auditors and the European Anti-Fraud Office, the public prosecutor's offices, the Supreme Audit Office, the Office for Protection of Competition and other authorities authorized to auditing under the relevant legal regulations to access information and documents prepared in connection hereto, including access to such information and documents that are subject to protection under special legal regulations (e.g. business secrets, confidential facts), provided that the requirements imposed by the relevant legal regulations (e.g. Section 11(c) and (d), Section 12(2)(f) of Act No. 552/1991 Coll., on state audit, as amended) have been met. The Lessee shall provide the above authorities with cooperation in any inspections being carried out.
9. Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku § 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
9. The Parties exclude application of the provisions of Section 1798 and 1801 of the Civil Code on adhesion contracts.
10. Pronajímatel ani Nájemce nejsou oprávněni postupovat pohledávky za druhou smluvní stranou z této smlouvy bez písemného souhlasu druhé strany.
10. Neither the Lessor, nor the Lessee is entitled to assign receivables from the other Party hereunder without a prior written consent of the other Party hereto.
11. Nájemce nese odpovědnost za daňové ošetření veškerých svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.
11. The Lessee shall be liable for tax handling of any and all its rights and obligations hereunder.

12. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.
13. Tato smlouva je uzavřena v českém a anglickém jazyce a řídí se právem České republiky. V případě rozporů má přednost česká verze.
14. Pronajímatel předal Nájemci před podpisem této smlouvy originál průkazu energetické náročnosti Budovy vypracovaný XXXXX. Průkaz energetické náročnosti Budovy je dostupný v elektronické podobě na webové stránce [www.cerit.cz/sp](http://www.cerit.cz/sp).
15. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
16. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost změny této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to poté, co bylo započato s plněním.
17. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- 1) Seznam služeb poskytovaných Nájemci
  - 2) Čestné prohlášení k podpoře malého rozsahu (de minimis)
  - 3) Provozní řád areálu Botanická 68a
18. Provozní řád areálu Botanická 68a je přílohou této smlouvy v aktuální verzi platné a účinné ke dni podpisu této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn tento provozní řád podle potřeby měnit. O novém znění provozního řádu bude Pronajímatel Nájemce informovat e-mailem adresovaném Nájemci.
19. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy s tím, že každá smluvní strana je oprávněna druhé písemnou formou sdělit jinou písemnou adresu, kam mají být písemnosti doručovány; ode dne doručení takového písemného sdělení budou písemnosti doručovány této smluvní straně na tuto nově oznámenou adresu.
12. For avoidance of any doubts, the Parties have agreed that no promissory note can be used to pay a monetary debt hereunder.
13. This Agreement is entered into in Czech and English languages and is governed by the law of the Czech Republic. In case of disputes the Czech version prevails.
14. The Lessor submitted to the Lessee an original of the Energy Performance Certificate of the Building made by XXXXX before the signature of this Agreement. The Energy Performance Certificate of the Building is available in electronic form at the web page [www.cerit.cz/sp](http://www.cerit.cz/sp).
15. This Agreement is valid as of the date of signing hereof by both Parties hereto.
16. This Agreement can be amended only through written amendments numbered in ascending order and signed by both Parties hereto. For this purpose, e-mail correspondence or exchange of other electronic messages shall not be considered representing a written form. The Parties may claim invalidity of a change hereof on the grounds of absence of this written form anytime, even after the performance hereof has been commenced.
17. The following annexes constitute inseparable parts hereof:
- 1) List of the Services provided to the Lessee
  - 2) Affidavit with respect to Provision of *de minimis* aid
  - 3) Rules of Operation of the Premises at Botanická 68a
18. The Rules of Operation of the Premises at Botanická 68a constitute an annex of this Agreement in valid and effective version to the day of signature of this Agreement. The Lessor is entitled to change the Rules of Operation according to his needs. The Lessor shall inform the Lessee about the new rules of operation via e-mail message.
19. The Parties shall deliver any notices to the addresses stated in the heading hereof and each Party shall be entitled to announce to the other Party in writing another written address, to which notices are supposed to be delivered; from the date of delivery of such written notice, any notices shall be delivered to such Party to this newly announced address.

20. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
20. The Parties exclude any possibility of extending or renewing the lease relationship hereunder once it is terminated without an express demonstration of will of both Parties hereto.
21. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dvě (2) vyhotovení, nebo elektronicky.
21. This Agreement has been entered into in four (4) counterparts, each of them valid as original, of which each of the Parties shall receive two (2) counterparts, or electronically.
22. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv. Smlouvu zveřejní Pronajímatel, za řádné zveřejnění však odpovídají obě smluvní strany. Nájemce zveřejnění zkontroluje a Pronajímatele upozorní na případné nedostatky, jinak Pronajímatel nájemci neodpovídá za (ne)uveřejnění smlouvy.
22. The Parties agree to the publication of this Agreement in the Contract Register. The Lessor will publish the Agreement, but both Parties are responsible for the proper publication. The Lessee shall check the publication and shall notify the Lessor of any shortcomings, otherwise the Lessor is not responsible for (unproper) publication of the Agreement to the Lessee.
23. Bez ohledu na jakákoli jiná ustanovení této smlouvy se Pronajímatel a Nájemce zavazují omezit odpovědnost takto:
23. Notwithstanding any other provision in this Agreement, the Lessor and the Lessee agree to limit liability as follows:
- a) S výhradou tohoto odstavce 23 bodu c) nenese žádná ze stran podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní odpovědnost za:
- a) Subject to Clause 23(c), neither Party shall be liable under or in connection with this Agreement for:
- (i) ztrátu příjmů, zisků, kontaktů, obchodu nebo očekávaných úspor;
- (i) loss of revenue, profits, contacts, business or anticipated savings;
- (ii) jakoukoli ztrátu dobrého jména nebo pověsti; nebo
- (ii) any loss of goodwill or reputation; or
- iii) jakoukoli zvláštní, nepřímou nebo následnou ztrátu;
- (iii) any special, indirect or consequential loss;
- bez ohledu na to, zda strany k datu uzavření této smlouvy o takových ztrátách uvažovaly či nikoli, nebo které strana utrpěla či utrpěla v důsledku nebo v souvislosti s ustanoveními této smlouvy.
- whether or not such losses were within the contemplation of the Parties at the date of this Agreement or suffered or incurred by a Party as a result of or in connection with the provisions of this Agreement.
- b) S výhradou tohoto odstavce 23 bodu c) celková odpovědnost jedné strany vůči druhé straně v rámci této smlouvy nebo v souvislosti s ní nepřesáhne 250.000,- USD.
- b) Subject to Clause 23(c), a Party's total liability to the other Party under or in connection with this Agreement shall not exceed \$250,000 USD.
- c) Omezení odpovědnosti uvedená v tomto odstavci 23 bodu a) a 23 bodu b) se nevztahují na odpovědnost vyplývající ze smrti nebo zranění, podvodu, poškození hmotného majetku (včetně nemovitého majetku) a pokut /pokuty uložené za úmyslné porušení zákona nebo nařízení.
- c) The limitations of liability set forth in Clauses 23(a) and 23(b) shall not apply as to liability arising from death or personal injury, fraud, damage to tangible property (including real property), and fines/penalties imposed for willful violation of law or regulation.
- d) Omezení odpovědnosti uvedené v tomto odstavci 23 se použije bez ohledu na formu jednání, ať už ve smlouvě, záruce, objektivní odpovědnosti nebo
- d) The limitation of liability provided in this Clause 23 shall apply regardless of the form of action, whether in contract, warranty, strict liability, or

deliktu, včetně, ale bez omezení, nedbalosti jakéhokoli druhu, ať už vědomé nebo nevědomé.

tort, including without limitation negligence of any kind whether active or passive.

24. Žádná ze smluvních stran ani třetí strana jednající jejím jménem nezaplatí ani nenabídne k zaplacení žádné peníze obdržené v souvislosti s touto smlouvou za úplatek nebo se jinak pokusí zajistit si nepatřičnou výhodu od jakékoli osoby, včetně (i) zaměstnance nebo zástupce jakékoli vlády, (ii) zaměstnance nebo zástupce podniku vlastněného vládou nebo kontrolovaného vládou; (iii) zaměstnanec nebo zástupce veřejné mezinárodní organizace; nebo (iv) jakéhokoli kandidáta na politickou funkci, politické strany nebo funkcionáře politické strany.
25. Pronajímatel zaručuje, že nebude a zajistí, že žádná z jeho přidružených společností nebude zasahovat nebo porušovat duševní vlastnictví Nájemce nebo jakákoliv práva Nájemce v souvislosti s ním. Pro účely této smlouvy „duševní vlastnictví“ znamená všechna práva duševního vlastnictví na celém světě vlastněná Nájemcem a jeho přidruženými společnostmi, ať již existují podle zákona nebo podle obecného práva nebo spravedlnosti, která jsou nyní nebo později v platnosti nebo uznávaná, včetně: (i) autorských práv, obchodního tajemství, ochranných známek a servisních značek, patentů, vynálezů, vzorů, log a obchodního oblečení, osobnostních práv nositelů práv, práv na použití dvoj/trojrozměrných návrhů děl, práv na propagaci; a (ii) jakákoliv žádosti nebo práva žádat o jakékoli z práv uvedených v této definici a všechna prodloužení, rozšíření a obnovení.
24. Neither Party, or a third party acting on its behalf, shall pay or offer to pay any money received in connection with this Agreement to bribe or otherwise try to secure an improper advantage from any person including (i) an employee or agent of any government, (ii) an employee or agent of a government-owned or government-controlled business; (iii) an employee or agent of a public international organization; or (iv) any candidate for political office, political party or political party official.
25. The Lessor warrants that it will not, and shall procure that any of its affiliates shall not, interfere with or infringe upon the Intellectual Property of the Lessee or any of the Lessee's rights in connection with it. For the purpose of this Agreement "Intellectual Property" means all intellectual property rights throughout the world owned by the Lessee and its affiliates whether existing under statute or at common law or equity, now or hereafter in force or recognised, including: (i) copyrights, trade secrets, trademarks and service marks, patents, inventions, designs, logos and trade dress, "moral rights," mask works, publicity rights; and (ii) any application or right to apply for any of the rights referred to in this definition and all renewals, extensions and restorations.

Pronajímatel *Lessor*:

Nájemce *Lessee*:

.....  
**Masarykova univerzita**

Mgr. Marta Valešová, MBA  
Kvestorka *the Bursar*

.....  
**AT&T Global Network Services Czech Republic  
s.r.o.**

XXXXX  
XXXXX XXXXX

## Seznam služeb poskytovaných Nájemci

## List of Services provided to the Lessee

V ceně vybraných služeb spojených s nájmem je zahrnuto:

- **Společný marketing a PR** – zveřejnění loga objednatel na reklamních plochách VTP, propagace VTP prostřednictvím videosmyčky na fakultních zobrazovačích a další publicita.
- **Využití plně vybavené konferenční místnosti s rezervací** (do paušálu zahrnuto 40 hod/ rok, každá další započatá hodina bude účtována zvýhodněnou cenou dle platného ceníku ve složení platba + podpora de minimis.
- **Využití plně vybavené konferenční místnosti s rezervací** (do paušálu zahrnuto 40 hod/rok, každá další započatá hodina bude účtována zvýhodněnou cenou dle platného ceníku ve složení platba + podpora de minimis.
- **Využití určených zasedacích místností nebo meeting pointu dle dostupnosti** (za účelem výpočtu podpory de minimis zahrnuto 55 hod/rok.
- **Využití unikátní infrastruktury „kybernetického polygonu“** (do paušálu zahrnuto 40 hod / rok - Každá další započatá hodina bude účtována zvýhodněnou cenou dle platného ceníku ve složení platba + podpora de minimis) zahrnující:
  - školící, vývojovou a prezentační místnost (12x12x8 m),
  - přístup ke cloudovému prostředí „kybernetického polygonu“ pro školící, testovací a výzkumné a vývojové účely.
- **Přístup do Velké infrastruktury CESNET** (nájemce je povinen využívat tento přístup pro činnost výhradně v souvislosti s vědeckými, výzkumnými a inovačními projekty.)

The price of selected services associated with the lease includes:

- **Joint marketing and PR** – publication of the customer logos on billboards STP, STP propagation through a video-on teaching imaging and other publicity.
- **Use of a fully equipped conference room with reservations** (in fee includes 40 hours / year, each additional hour will be charged a discounted price according to price list composed payment + *de minimis* aid.
- **Use of a fully equipped conference room reservations** (in fee includes 40 hours / year, each additional hour will be charged a discounted price according to price list composed payment + *de minimis* aid.
- **Use designated meeting rooms or meeting point, based on availability** (for the purpose of calculating the *de minimis* aid includes 55 hours / year.
- **Use unique infrastructure "Cyber Polygon"** (to fee includes 40 hours / year - Each additional hour will be charged a discounted price according to price list composed payment + *de minimis* support), including:
  - training, development and presentation room (12x12x8 m),
  - Access to cloud environment "cyber polygon" for training, testing and research and development purposes.
- **Access to Large Infrastructure CESNET** (the Lessee is required to use this access to work solely in connection with scientific, research and innovation projects.)

- **Využití služeb 24 hod. recepce Pronajímatele;** vč. přebírání poštovních zásilek.
- **Zastřežování Pronajatých prostor systémem EZS.**
- **Přístupový systém na bezdotykové čipové karty.**
- **Úklid prostor.**

**Zajištění odpadového hospodářství.**

- Nároky na využití infrastruktury a služeb se mezi ročními obdobími nepřesouvají.
- Rozsah poskytnutých služeb je poměřován a validován přiděleným rozsahem práce pro celý VTP/PI a výpočet podpory de minimis bude každoročně revidován.

- **Use of services 24 hours reception of the Lessor;** incl. receiving of mail.
  - **Leased Premises arming alarm system EZS.**
  - **Access system for contactless smart cards.**
  - **Cleaning of the spaces.**
- Provision of waste management.**
- Requirements for the use of infrastructure and services between seasons shall not be moved.
  - The range of services provided is measured and validated the assigned scope of work for the entire VTP / PI calculation of de minimis aid will be revised annually.

## Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu *de minimis*

## Affidavit with respect to Provision of *de minimis aid*

Obchodní jméno / Jméno žadatele	Business name / Applicant's name	AT&T Global Network Services Czech Republic s.r.o.
Sídlo / Adresa žadatele	Seat / Address of the applicant	Jankovcova 1037/49, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČ / Datum narození	ID No. / Date of Birth	25785435

1. Žadatel prohlašuje, že jako účetní období používá

kalendářní rok.

hospodářský rok (začátek x.x., konec x.x.).

V případě, že během **předchozích dvou účetních období** došlo k přechodu z kalendářního roku na rok hospodářský anebo opačně, uveďte tuto skutečnost vypsáním účetních období, která byla použita (např. 1. 4. 2012 - 31. 3. 2013; 1. 4. 2013 - 31. 12. 2013):

1. The applicant represents that it has been using as a fiscal period:

calendar year.

economic year (starting on ....., ending on .....).

In the case that during **two previous fiscal periods** the applicant switched from the calendar year to economic year, or vice versa, please include this fact by specifying the fiscal periods used (e.g. 1 Apr 2012 – 31 Mar 2013; 1 Apr 2013 – 31 Dec 2013):

2. Podniky<sup>1</sup> propojené s žadatelem o podporu

2. Undertakings<sup>2</sup> affiliated with the applicant for aid

Žadatel o podporu se považuje za propojený<sup>3</sup> s jinými podniky, pokud i tyto subjekty mezi sebou mají některý z následujících vztahů:

The applicant for aid is considered being affiliated<sup>4</sup> with other undertakings, if these entities have between them any of the following relationships:

<sup>1</sup> Za podnik lze považovat podnikatele definovaného v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

An undertaking can be considered entrepreneurs as defined in the Act no. 89/2012 Coll., Civil Code.

<sup>2</sup> Entrepreneur defined in Act No. 89/2012 Sb., the Civil Code, shall be considered an undertaking.

<sup>3</sup> Bližší informace o propojeném podniku naleznete v METODICKÉ PŘÍRUČCE k aplikaci pojmu „jeden podnik“ z pohledu pravidel podpory *de minimis*.

More information about the company can be found in the attached guidance document on the application of the concept of "single undertaking" in terms of the rules of *de minimis aid*.

<sup>4</sup> As to the application of term "single undertaking" from the point of view of the rules on *de minimis aid*, see the METHODOLOGY GUIDE for more detailed information on affiliated undertakings.

<p>a) jeden subjekt vlastní více než 50 % hlasovacích práv, která náležejí akcionářům nebo společníkům, v jiném subjektu;</p> <p>b) jeden subjekt má právo jmenovat nebo odvolat více než 50 % členů správního, řídicího nebo dozorčího orgánu jiného subjektu;</p> <p>c) jeden subjekt má právo uplatňovat více než 50% vliv v jiném subjektu podle smlouvy uzavřené s daným subjektem nebo dle ustanovení v zakladatelské smlouvě nebo ve stanovách tohoto subjektu;</p> <p>d) jeden subjekt, který je akcionářem nebo společníkem jiného subjektu, ovládá sám, v souladu s dohodou uzavřenou s jinými akcionáři nebo společníky daného subjektu, více než 50 % hlasovacích práv, náležejících akcionářům nebo společníkům, v daném subjektu.</p> <p>Subjekty, které mají s žadatelem o podporu jakýkoli vztah uvedený pod písm. a) až d) <u>prostřednictvím jednoho nebo více dalších subjektů</u>, se také považují za podnik propojený s žadatelem o podporu.</p> <p>Do výčtu podniků propojených přímo či zprostředkovaně se žadatelem o podporu se zahrnují <u>osoby zapsané v základních registrech</u> v souladu se zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.</p>	<p>a) Any of the entities owns more than 50% of voting rights pertaining to shareholders or members in the other entity;</p> <p>b) Any of the entities has the right to appoint or remove from office more than 50% of members of the administrative, managing or supervising body of the other entity;</p> <p>c) Any of the entities has the right to apply more than 50% influence in the other entity under an agreement entered into with the given entity or under the provisions in the Founding Deed or Bylaws of this entity;</p> <p>d) Any of the entities that is a shareholder or member of another entity, controls alone, in accordance with the agreement entered into with other shareholders or members of the given entity, more than 50% of the voting rights pertaining to shareholders or members in the given entity.</p> <p>Any entity that have any relationship with the applicant for aid as stated under letter a) through d) <u>through one or more other entities</u> shall also be considered being an undertaking affiliated with the applicant for the aid.</p> <p>Undertakings affiliated directly or indirectly with the applicant for aid shall include <u>persons registered in basic registers</u> under Act No. 111/2009 Coll., on basic registers, as amended.</p>
--	--

Žadatel prohlašuje, že

**není** ve výše uvedeném smyslu propojen s jiným podnikem.

**je** ve výše uvedeném smyslu propojen s následujícími podniky:

The applicant represents that

**it is not** affiliated in the above sense with another undertaking;

**it is** affiliated in the above sense with the following undertakings:

Obchodní jméno podniku/ Jméno a příjmení Business name of undertaking/ Name and surname	Sídlo/Adresa Seat / Address	IČ/Datum narození ID No. /Date of birth

Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích:

- nevznikl** spojením podniků či nabytím podniku.
- vznikl spojením** (fúzí splynutím<sup>5</sup>) níže uvedených podniků:
- nabytím** (fúzí sloučením<sup>7</sup>) **převzal jmění** níže uvedeného/ých podniku/ů:

The applicant represents that the undertaking (applicant), during the current and 2 previous fiscal periods:

- was not created** through consolidation of undertakings or acquisition of an undertaking;
- was created through consolidation** (merger<sup>6</sup>) of the following undertakings:
- through acquisition** (merger<sup>8</sup>) **has assumed the assets** of the following undertaking/s:

Obchodní jméno podniku/ Jméno a příjmení Business name of undertaking/ Name and surname	Sídlo/Adresa Seat / Address	IČ/Datum narození ID No. /Date of birth

<sup>5</sup> Viz § 62 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

See § 62 of the Act no. 125/2008 Coll., On the Transformation of Companies and Cooperatives, as amended.

<sup>6</sup> See Section 62 of Act No. 125/2008 Coll., on transformations of companies and cooperatives, as amended.

<sup>7</sup> Viz § 61 zákona č. 125/2008 Sb.

See § 61 Act no. 125/2008 Coll.

<sup>8</sup> See Section 61 of Act No. 125/2008 Coll.


Výše uvedené změny spočívající ve spojení či nabytí podniků

**jsou** již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

**nejsou** zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

The above changes consisting in combination or acquisition of undertakings

**have already been** reflected in the Central Register of *de minimis* aid;

**have not been** reflected in the Central Register of *de minimis* aid yet.

Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

**nevznikl** rozdělením (rozštěpením nebo odštěpením<sup>9</sup>) podniku.

**vznikl** rozdělením níže uvedeného podniku:

The applicant represents that the undertaking (applicant) , during the current and 2 previous fiscal periods:

**was not created** by demerger (by spin-off or split-off<sup>10</sup>) of undertaking;

**was created** by demerger of the following undertaking:

Obchodní jméno podniku/ Jméno a příjmení	Sídlo/Adresa Seat / Address	IČ/Datum narození ID No. /Date of birth

<sup>9</sup> Viz § 243 zákona č. 125/2008 Sb.

See § 243 of the Act no. 125/2008 Coll.

<sup>10</sup> See Section 243 of Act No. 125/2008 Coll.

a převzal jeho činnosti, na něž byla dříve poskytnutá podpora *de minimis* použita<sup>11</sup>. Podniku (žadateli) byly přiděleny následující (dříve poskytnuté) podpory:

and has assumed its activities, for which a previously provided *de minimis* aid was used<sup>12</sup>. The undertaking (applicant) has been granted the following (previously provided) aid:

Datum poskytnutí/ date of provision	Poskytovatel/Provider	Částka v Kč/ Amount in CZK

Výše uvedené změny spočívající v rozdělení podniků

- jsou již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.
- nejsou zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

Žadatel níže svým podpisem

- potvrzuje, že výše uvedené údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně;
- se zavazuje k tomu, že v případě změny předmětných údajů v průběhu administrativního procesu poskytnutí podpory *de minimis* bude neprodleně informovat poskytovatele dané podpory o změnách, které u něj nastaly;

The above changes consisting in demerger of undertakings:

- have already been reflected in the Central Register of *de minimis* aid;
- have not been reflected in the Central Register of *de minimis* aid yet.

By appending its signature the applicant:

- Confirms that the above data is correct and true and provided voluntarily;
- Undertakes that in the case of a change in the subject data during the administrative process of provision of *de minimis* aid it shall immediately inform the provider of the given aid about the changes occurred;

<sup>11</sup> Pokud by na základě převzatých činností nebylo možné dříve poskytnuté podpory *de minimis* rozdělit, rozdělí se podpora poměrným způsobem na základě účetní hodnoty vlastního kapitálu nových podniků k datu účinku rozdělení (viz čl. 3 odst. 9 nařízení č. 1407/2013, č. 1408/2013 a nahrazujícího nařízení č. 875/2007).

If, on the basis of the actions taken were not previously possible *de minimis* aid granted to split, divide, support a pro rata basis based on the carrying value of the equity of new businesses to the effective date of the distribution (see art. 3. 9 of the Regulation no. 1407/2013, no. 1408 / 2013 and replacing Regulation no. 875/2007).

<sup>12</sup> If it is not possible to divide the previously provided *de minimis* aid based on the activities assumed, the aid shall be divided pro rata based on the accounting value of the equity of the new undertakings as of the date of effect of the demerger (see art. 3(9) of Regulation No. 1407/2013, 1408/2013 and the replacing Regulation No. 875/2007).

- souhlasí se zpracováním svých osobních údajů obsažených v tomto prohlášení ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění p. p., za účelem evidence podpor malého rozsahu v souladu se zákonem č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p. Tento souhlas uděluji správci a zpracovateli<sup>13</sup>, kterým je ....., pro všechny údaje obsažené v tomto prohlášení, a to po celou dobu 10 let ode dne udělení souhlasu. Zároveň si je žadatel vědom svých práv podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.
- Agrees to processing its personal data contained in this representation under Act No. 101/2000 Coll., on protection of personal data, as amended, for the purpose of keeping records on *de minimis* aid in accordance with Act No. 215/2004 Coll., on regulation of certain relations in *de minimis* aid and on amendment to the Act on Support to Research and Development, as amended. I grant this consent to the administrator and processor<sup>14</sup>, which is ....., with respect to all the data contained in this representation and for the entire period of 10 years from the date of grant of the consent. The applicant is also aware of its rights under Act No. 101/2000 Coll., on protection of personal data.

<b>Datum a místo podpisu</b>	<b>Date and place of signing</b>	
------------------------------	----------------------------------	--

<b>Jméno a podpis osoby oprávněné zastupovat žadatele</b>	XXXXXX	<b>Razítko</b> (pokud je součástí podpisu žadatele)	
<b>Name and signature of a person authorized to act on the applicant's behalf</b>		<b>Stamp</b> (if part of the applicant's signature)	

<sup>13</sup> Správce je koordinační orgán ve smyslu zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p., zpracovatelem je poskytovatel podpory *de minimis*. The administrator of a coordinating body within the meaning of the Act no. 215/2004 Coll., Amending certain relationships within the area of state aid and amending the law on the promotion of research and development, as PP processor is the provider of the *de minimis* aid.

<sup>14</sup> Administrator is the coordination body under Act No. 215/2004 Coll., on regulation of certain relations in state aid and on amendment to the Act on Support to Research and Development, as amended; the processor is the provider of the *de minimis* aid.

**Provozní řád areálu Botanická  
68a**

**Rules of Operation of the  
Premises at Botanická 68a**

Příloha následuje po tomto listu. The appendix follows this page.