

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále jen "Smlouva")

mezi

NRE Smíchov Gate s.r.o.

se sídlem V celnici 1031/4,
Nové Město, 110 00 Praha 1,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským
soudem v Praze, pod spis. zn. C 263895,
IČO 054 69 228,
DIČ CZ05469228,
identifikátor datové schránky: jmu4h9w,
kterou zastupuje pan Rudolf Vřešťál, jednatel

(dále jen "**Pronajímatel**")

A

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 2020/4, Vinohrady,
130 00 Praha 3,
zřízená podle zák. č. 551/1991 Sb., o Všeobecné
zdravotní pojišťovně České republiky
IČO 411 97 518,
nezapsaná do obchodního rejstříku,
identifikátor datové schránky: i48ae3q,
kterou zastupuje Ing. Zdeněk Kabátek, ředitel VZP
ČR

(dále jen "**Nájemce**")

(Nájemce a Pronajímatel dále společně jen "**Strany**"
nebo samostatně jen "**Strana**").

1. Prostory
2. Účel nájmu
3. Doba nájmu
4. Nájemné
5. Provozní náklady a přerušení dodávky služeb
6. Dodatečná ustanovení
7. Práva a povinnosti Nájemce
8. Práva a povinnosti Pronajímatele
9. Neplnění a předčasné skončení nájmu
10. Grafické označení, reklama a nápisy

LEASE AGREEMENT

(the "Lease")

by and between

NRE Smíchov Gate s.r.o.

with its seat at V celnici 1031/4,
Nové Město, 110 00 Prague 1,
registered in the Commercial Register kept by
Municipal Court of Prague, File No. C 263895,
Company's ID 054 69 228,
Company's Tax ID No. CZ05469228,
identifier of the data box: jmu4h9w,
represented by Mr. Rudolf Vřešťál, Executive

(the "**Landlord**")

And

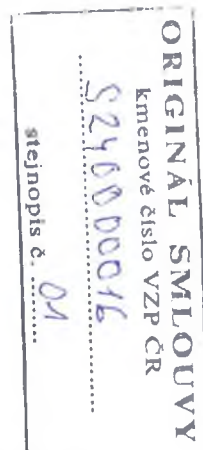
Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

with its seat at Orlická 2020/4, Vinohrady,
130 00 Prague 3,
established under the Act No. 551/1991 Coll., on
the General Health Insurance Company of the Czech
Republic,
Company's ID 411 97 518,
not registered in the Commercial Register,
identifier of the data box: i48ae3q,
represented by Ing. Zdeněk Kabátek, Director

(the "**Tenant**")

(Tenant and Landlord collectively the "**Parties**" or
separately the "**Party**").

1. Premises
2. Purpose of the Lease
3. Term of the Lease
4. Rent
5. Operating Costs and Interruption in Services
6. Additional Provisions
7. Rights and Obligations of the Tenant
8. Rights and Obligations of the Landlord
9. Default and Premature Termination of the Lease
10. Signs, Advertising, and Inscriptions



11. Uveřejnění Smlouvy

12. Závěrečná ustanovení

1. Prostory

1.1 Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 2974/1, 2976/4, 2974/6 a parc. č. 2974/29 (dále jen "**Zastavěný pozemek**") a všechny pozemky společně dále jen "**Pozemky**") a budovy postavené na Zastavěném pozemku s čp. 3217, na adrese Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5 - Smíchov (dále jen "**Budova**"), na základě stavebního povolení vydaného Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 5 č.j. Vys. Sm.p.2974/1-1345/02-HR-R dne 10. dubna 2002, které nabylo právní moci dne 30. dubna 2002, nacházejících se v k.ú. Smíchov, obec Praha, a známých jako Smíchov Gate (dále jen "**Nemovitost**").

Užívání Budovy je povoleno rozhodnutím čj. Vys. Sm.p. 2974/1-3491/06-HR-R vydaným Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 5 dne 18. srpna 2006, v právní moci dnem 18. srpna 2006 (dále jen "**Kolaudační rozhodnutí**").

Kopie výpisu z LV č. 3483 vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Smíchov, obec Praha, dokládající vlastnické právo Pronajímatele k Pozemkům a Budově, a kopie Kolaudačního rozhodnutí tvoří nedílnou **Přílohu č. 1** této Smlouvy.

1.2 V souladu s ujednáními, podmínkami a lhůtami sjednanými v této Smlouvě Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si tímto najímá od Pronajímatele následující nebytové prostory v Budově:

(i) **nebytové prostory o výměře 237,60 m²** podlahové plochy nacházející se v přízemí Budovy označené jako **jednotka 0.2a** (dále jen "**Kancelářská plocha**"), jak jsou vyznačeny na kopii půdorysného plánu přízemí Budovy, přiložené k této Smlouvě jako její nedílná **Příloha č. 2**.

11. Publication of the Lease

12. Final Provisions

1. Premises

1.1 The Landlord is the owner of the land plots parcel numbers 2974/1, 2976/4, 2974/6, and the land plot parcel number 2974/29 (the "**Built Plot**") and all land plots together the "**Plots**") and the building erected on the Built Plot with building No. 3217 at Plzeňská No. 3217/16, Prague 5, ZIP Code 150 00 (the "**Building**") on the basis of the building permit issued by the Construction Development Department of the Office of Municipal Part of Prague 5 Ref. No. Vys.Sm.p. 2974/1-1345/02-HR-R on April 10, 2002 which is in full force and effect as of April 30, 2002, that is situated in the Cadastral Territory of Smíchov, Municipality of Prague, also known as Smíchov Gate (collectively the "**Property**").

Use of the Building is permitted by the decision Ref. No. Vys. Sm.p. 2974/1-3491/06-HR-R issued by the Building Department of the Office of the Municipal Part of Prague 5 on August 18, 2006, in legal force as of August 18, 2006 (the "**Use Permit**").

A copy of the excerpt from the Title List No. 3483, maintained by the Cadastral Office for the Capital City of Prague, the Branch Office Prague, for the Cadastral Territory of Smíchov, Municipality of Prague, evidencing the Landlord's ownership of the Plots and the Building, and a copy of the Use Permit are attached hereto as integral **Exhibit No. 1** of this Lease.

1.2 Subject to and upon the provisions, conditions and terms set forth in this Lease, Landlord does hereby lease to Tenant, and Tenant does hereby lease from Landlord the following non-residential premises in the Building:

(i) **the non-residential premises with an area of 237.60 sq. m** of usable area located on the ground floor of the Building designated as **Unit 0.2** (the "**Office Area**") as outlined in the copy of the layout of ground floor of the Building, attached hereto as integral **Exhibit No. 2**.

Kancelářská plocha je též označována jako "Prostory".

Kancelářská plocha je v době podpisu této Smlouvy součástí jednotky 0.2 o celkové výměře 440,83 m² a bude z této jednotky vydělena Pronajímatelem a na jeho náklady, jak specifikováno níže v článku 3.1 této Smlouvy.

1.3 Pronajímatel a Nájemce změřili Kancelářskou plochu a potvrzují, že výměra uvedená v článku 1.2 této Smlouvy odpovídá dohodnuté výměře a je pravdivá a správná. Celková úhrnná pronajímatelná výměra kancelářských ploch (včetně vestibulů na kancelářských patrech) a prodejních ploch v Budově se rovná 12.779,33 m², a to na základě standardů měření v systému GIF.

1.4 Celková **pronajímatelná plocha Kancelářské plochy** (tzv. GLA) bude pro účely výpočtu a úhrady Nájemného a Provozních nákladů činit celkem **247,23 m²** a je vypočtena jako součet podlahové plochy Kancelářské plochy odpovídající 237,60 m², podílu na společných částech Budovy (5,23 m²) a podílu na sdílené chodbě a sociálním zařízení, který odpovídá 4,40 m².

2. Účel nájmu

2.1 Nájemce se zavazuje využívat Kancelářskou plochu pouze a výhradně pro **administrativní a kancelářské účely** v rámci své činnosti stanovené zák. č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, v platném znění, tj. provádění veřejné zdravotního pojištění) a pro poskytování komerčního pojištění, konkrétně pojistných produktů společnosti Pojišťovna VZP, a.s., IČO 271 16 913, se sídlem Lazarská 1718/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 9100, jejímž je Nájemce jediným akcionářem (dále jen "Předmět činnosti"). Prostory budou užívány jako klientské centrum Nájemce.

Nájemce se zavazuje využívat Prostory pouze a výhradně pro Předmět činnosti.

2.2 Nájemce se zavazuje dodržovat veškerá nařízení, předpisy, zákony, řády, pravidla, opatření a rozhodnutí vydaná kterýmkoliv

The Office Area is also hereinafter referred to as the "Premises".

As of the day of signing hereof, the Office Area forms part of the unit with a total usable area of 440.83 sq. m and will be subdivided from this unit by and at the cost of the Landlord as specified below in Article 3.1 hereof.

1.3 Landlord and Tenant have measured the Office Area and they confirm that the floor area set forth in Art. 1.2 hereof corresponds to the agreed measure and is true and correct. The total net office (including lobby area in office floors) and retail rentable floor area in the Building equals to 12,779.33 sq. m pursuant to the measurements standards in the GIF system.

1.4 For purpose of the Rent and Operating Costs calculation and payment, the total **leasable area of the Office Area** (so-called GLA) shall be **247.23 sq. m** and is determined as the sum of 237.60 sq. m of the usable area of the Office Area, the share on common parts of the Building (5.23 sq. m) and the share on corridor and toilets amounting to 4.40 sq. m.

2. Purpose of the Lease

2.1 The Tenant undertakes to use the Office Area exclusively and solely for **administrative and office purposes** within the scope of its activity specified by the Act No. 551/1991 Coll., the General Health Insurance Company of the Czech Republic, as amended, i.e. implementation of public health insurance, and for provision of commercial insurance, namely insurance products of Pojišťovna VZP, a.s., Company's ID 271 16 913, with its seat at Lazarská 1718/3, Nové Město, 110 00 Prague 1, registered in the Commercial Register kept by the Municipal Court of Prague under File No. B 9100, of which the Tenant is the sole shareholder (the "Scope of Activities"). The Premises will be used as the Tenant's client center.

The Tenant undertakes to use the Premises exclusively for the Scope of Activities.

2.2 Tenant undertakes to comply with all ordinances, statutes, laws, orders, rules, regulations and decisions issued by any

státním úřadem, zejména pak Kolaudační rozhodnutí vydané pro Budovu a kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas pro užívání Prostor. Nájemce nebude používat, nedovolí používat ani nestrpí použití Prostor pro jakýkoli jiný účel, než jaký je dohodnut v této Smlouvě, aniž by k tomu předtím obdržel písemný souhlas Pronajímatele. Pronajímatel bezdůvodně neodmítne Nájemci udělit souhlas. Nájemce za žádných okolností není oprávněn užívat Prostory nebo kteroukoliv jejich část pro účely bydlení, ani takové užívání nedovolí. Nájemce nebude využívat, nepovolí ani nestrpí využívání Prostor pro jakýkoli nevhodný nebo nezákonný účel a nebude narušovat užívání Budovy kterýmkoliv jiným nájemcem nebo Pronajímatelem.

2.3 Nájemce bude dodržovat současná Pravidla a předpisy užívání Nemovitosti (společně dále jen "**Pravidla**"), která tvoří nedílnou **Přílohu č. 7** této Smlouvy, a bude dodržovat taková další pravidla a předpisy, která mohou být po dobu nájmu Pronajímatelem přijata nebo změněna za účelem zajištění bezpečnosti, pořádku, dobrého jména a čistoty Prostor nebo Budovy a pro zajištění jejich řádného provozu, za předpokladu, že taková další pravidla a předpisy nebudou nad míru obvyklou či bezdůvodně ztěžovat Nájemci užívání Prostor ani zakládat nové podstatné povinnosti Nájemce (dále jen "**Dodatečná pravidla**"). V případě rozporu mezi ustanoveními uvedenými v Pravidlech nebo Dodatečných pravidlech a v této Smlouvě má přednost úprava uvedená v této Smlouvě. Veškeré úpravy či změny Pravidel nebo Dodatečná pravidla či jejich změny budou zaslány Pronajímatelem Nájemci e-mailem na emailovou adresu uvedenou v čl. 12.7 Smlouvy a budou Nájemcem neprodleně uplatňovány a dodržovány, pokud nebudou v rozporu s platným právním řádem České republiky. Nájemce má právo vznést námitky proti konkrétnímu ustanovení nového znění Pravidel či Dodatečných pravidel, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od jeho doručení Nájemci, pokud tyto námitky zdůvodní; Strany budou v dobré víře jednat, tak aby našly oboustranně výhodné řešení. Pronajímatel není Nájemci odpovědný za porušení kteréhokoli ustanovení Pravidel či Dodatečných pravidel jiným nájemcem nebo osobou a nevymáhání dodržování ustanovení takových Pravidel či Dodatečných pravidel vůči Nájemci nebo jinému nájemci nepředstavuje vzdání se

governmental authority including, without limitation, the Use Permit issued for the Building and use permit or use approval for the Premises. Tenant will not use, permit or suffer the Premises to be used for any other purpose than as agreed herein without the prior written approval of Landlord. The Landlord will not unreasonably deny such approval. The Tenant shall under no circumstances be permitted to use the Premises or their portion for residential purposes or to permit such use. Tenant will not use, permit or suffer the Premises to be used for any disorderly or unlawful purpose and shall not interfere with the use or enjoyment of any other tenant or Landlord of the Building.

2.3 Tenant shall comply with and observe current Rules and Regulations of the Property (collectively the "**Rules**"), attached hereto as integral **Exhibit No. 7**, and shall comply with such additional rules and regulations as may be adopted or altered by Landlord during the term of the lease for the safety, care, reputation, and cleanliness of the Premises or the Building and for preservation of good order therein, provided that such additional rules and regulations shall not be in excess of customary or unreasonably interfere with the Tenant's use of the Premises or impose new substantial obligations on the Tenant (the "**Additional Rules**"). In the event of any discrepancy between the provisions contained in the Rules or Additional Rules and this Lease, the provisions of this Lease shall prevail. Any amendments or modifications to the Rules, as well as the Additional Rules or their modifications, will be sent by Landlord to Tenant by email to the email address specified in Article 12.7 of the Lease and shall thereafter be exercised without undue delay and observed by Tenant, unless they are in contradiction with the laws and regulations of the Czech Republic. Tenant has right to object the concrete provision of new wording of the Rules or Additional Rules within thirty (30) days from its delivery to the Tenant should such objection is duly motivated; the Parties shall negotiate in good faith in order to find solution suitable for both of them. Landlord shall not be liable to Tenant for the violation of any Rules or Additional Rules by any other tenant or person and the failure to enforce any such Rules or Additional Rules against Tenant or any other tenant shall not constitute a waiver thereof by Landlord.

takového Pravidla či Dodatečného pravidla Pronajímatelem. Nicméně Pronajímatel vyvine rozumně požadované úsilí, aby zajistil dodržování Pravidel a Dodatečných pravidel ze strany všech nájemců Budovy a zajistil nápravu jejich porušení, pokud se o takových porušeních dozví a bude-li náprava objektivně možná.

- 2.4 Nájemce má právo na nerušené užívání Prostor podle této Smlouvy, ledaže Smlouva stanoví jinak.
- 2.5 Nájemci je znám stav a dispozice Kancelářské plochy a stav Budovy z prohlídky Prostor a Budovy. Stav Prostor je plně v souladu s touto Smlouvou a vhodný pro sjednaný účel nájmu.

3. Doba nájmu

- 3.1 Nájem sjednaný touto Smlouvou se uzavírá na dobu určitou v trvání do **28. února 2029** (dále jen "**Doba nájmu**").

Kancelářská plocha bude Pronajímatelem předána Nájemci k Datu zahájení, jak je tento definován dále v tomto článku Smlouvy, poté, co budou provedeny dále popsané Práce Pronajímatele, a za podmínky, že Nájemce poskytne Pronajímateli Bankovní záruku (definovanou v článku 4.10 této Smlouvy) a doloží Pronajímateli, že si pořídil pojištění odpovědnosti a majetku dle článku 7.6 Smlouvy (dále jen "**Den předání**").

Při předání Prostor (dále jen "**Předání**") bude pořízen předávací protokol (dále jen "**Předávací protokol**"), jehož vzorový text je přiložen k této Smlouvě jako její nedílná **Příloha č. 4**.

Pro případ, že se Nájemce nedostaví k Předání nebo bez vážného důvodu odmítne podepsat Předávací protokol a/nebo převzít Prostory nebo jejich část, se Strany výslovně dohodly, že Doba nájmu začne běžet od Data zahájení definovaného níže.

However, the Landlord shall use reasonably required efforts to ensure compliance with the Rules and the Additional Rules by all tenants of the Building, and remedy of breaches thereof if it becomes aware of such breaches and if remedy is objectively possible.

- 2.4 The Tenant shall have the right to a peaceful use of the Premises hereunder unless the Lease states otherwise.
- 2.5 The Tenant is acquainted with the state and condition and layout of the Office Area and the state and condition of the Building from inspection of the Premises and Building. The state and condition of the Premises is fully in accordance with this Lease, and suitable for the agreed purpose of the lease.

3. Term of the Lease

- 3.1 The lease under this Lease is concluded for a definite period through **28th February 2029** (the "**Term**").

The Office Area shall be delivered by the Landlord to the Tenant on the Commencement Date, as defined below in this Article of the Lease, after completion of the Landlord's Work specified below, and provided that the Tenant has provided the Landlord with a Bank Guarantee (defined in Article 4.10 of the Lease) and proved to the Landlord that it concluded the civil liability insurance and property insurance under Article 7.6 of the Lease (the "**Delivery Date**").

Upon delivery of the Premises (the "**Delivery**") the Parties will execute the handover protocol (the "**Hand Over Protocol**"), the text and form of which is attached to this Lease as its integral **Exhibit No. 4**.

In case that Tenant fails to appear at the Delivery or refuses without a material reason to sign Hand Over Protocol and/or to accept the Premises or its part, the Parties explicitly agree that the Term commences on the Commencement Date defined below.

Přede Dnem předání Pronajímatel provede v Prostorech následující činnosti, stavební práce a úpravy:

- Pronajímatel Kancelářskou plochu vyklidí, odstraní stávající interiérové příčky, rozvody a jiné stavební či ostatní úpravy předchozích nájemců, ledaže se Strany dohodnou na jejich zachování v Kancelářské ploše (ve vztahu k úpravám zachovaným v Prostorech neposkytuje Pronajímatel Nájemci žádné záruky za jejich stav) (dále jen "Odstraňovací práce"),
- Pronajímatel provede stavební práce a úpravy nezbytné pro vydělení Kancelářské plochy ze stávající jednotky 0.2 spočívající zejména ve výstavbě nové dělicí zdi a souvisejících úpravách rozvodů a osvětlení (dále jen "Práce na rozdělení"),
- Pronajímatel provede stavební práce a úpravy Kancelářské plochy odsouhlasené Stranami (pokud jde o jejich rozsah a cenu) nezbytné pro činnost Nájemce s tím, že prostorové uspořádání Kancelářské plochy je **Přílohou č. 6** této Smlouvy (dále jen "Úpravy pro Nájemce", Odstraňovací práce, Práce na rozdělení a Úpravy pro Nájemce jsou dále společně označovány jako "Práce Pronajímatele").

Pronajímatel zajistí (jakožto součást Prací Pronajímatele) na vlastní náklady projektovou dokumentaci a veškerá stanoviska a povolení nezbytná pro provedení Prací Pronajímatele. Nájemce se zavazuje poskytnout v této souvislosti Pronajímateli nezbytnou a včasnou součinnost.

Pronajímatel zahájí Práce Pronajímatele po nabytí účinnosti této Smlouvy, aniž by mu Nájemce poskytl Bankovní záruku dle článku 4.10 níže. Nájemce poskytne Pronajímateli Bankovní záruku nejpozději do čtyřiceti pěti (45) dnů od podpisu této Smlouvy. Pokud Nájemce neposkytne Bankovní záruku ve výše uvedené době, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/30 Základního měsíčního nájemného (jak je definováno dále v článku 4.1 Smlouvy) za každý, byť započatý den prodlení s poskytnutím Bankovní záruky. V případě, že

The Landlord shall carry out in before the Delivery Date the following acts, construction alterations and modifications in the Premises:

- Landlord shall vacate the Office Area, shall remove existing interior partitions, wiring and other construction alterations and other modifications carried out by the previous tenants, unless the Parties agreed to keep them in the Office Area (the Landlord does not grant to the Tenant any warranty with regard to the kept in the Premises) (the "Removal Work"),
- Landlord shall carry out construction alterations and modifications necessary for subdivision of the Office Area from existing unit 0.2, consisting in particular of construction of the new division wall and related modifications of wiring and lighting (the "Subdivision Work"),
- Landlord shall carry out construction alterations and modifications of the Office Area agreed by the Parties (with respect of their extent and price) necessary of the activity of the Tenant whereas the layout of the Office Area forms **Exhibit No. 6** of the Lease (the "Alterations for Tenant", Removal Work, Subdivision Work and Alterations for the Tenant are hereinafter referred to as the "Landlord's Work").

The Landlord shall provide (as part of the Landlord's Work), at its own expense, the project documentation and all statements and permits necessary to carry out the Landlord's Work. The Tenant undertakes to provide the Landlord with the necessary and timely cooperation in this connection.

The Landlord shall commence the Landlord's Work after this Lease enters into effect without the Tenant has provided the Bank Guarantee under Article 4.10 below. The Tenant shall provide the Landlord with a Bank Guarantee no later than forty-five (45) days after the execution of this Lease. If the Tenant fails to provide the Bank Guarantee within the aforementioned period, the Tenant shall pay the Landlord a contractual penalty amounting 1/30 of the Base Monthly Rent (as defined below in Article 4.1 hereof) per each, even commenced, day of

Pronajímatel provede Práce Pronajímatele nebo jejich část a Nájemce z jakéhokoli důvodu odstoupí od této Smlouvy nebo nepřevzme Prostory od Pronajímatele nebo Pronajímatel ukončí nájem z důvodů neposkytnutí Bankovní záruky Nájemcem, zavazuje se Nájemce (a) uhradit Pronajímateli jím vynaložené a prokázané náklady na Práce Pronajímatele včetně nákladů na pořízení projektové dokumentace, stanovisek a povolení nezbytných pro provedení Prací Pronajímatele (a to bez ohledu na dohodu Stran o úhradě nákladů uvedenou v bezprostředně následujícím odstavci tohoto článku Smlouvy) a (b) z Prostor odstranit veškeré Práce Pronajímatelem provedené Práce Pronajímatele, případně Zhodnocení nájemcem nebo jiné úpravy Prostor provedené Nájemcem, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od odstoupení od Smlouvy, ode dne, kdy měl Nájemce převzít Prostory nebo od skončení nájmu, nebo Pronajímatel zajistí toto odstranění místo Nájemce a na náklady Nájemce.

Pokud jde o náklady Prací Pronajímatele, dohodly se Strany na následujícím:

- a) náklady na **Práce na rozdělení** hradí v plném rozsahu **Pronajímatel**,
- b) náklady na **Odstraňovací práce a Úpravy pro Nájemce** budou mezi Strany **rozděleny** následovně:
 - o **Pronajímatel** uhradí část nákladů ve výši 46.807,20 EUR + DPH (tj. 197 EUR/m² podlahové plochy Kancelářské plochy (tj. 237,60 m²)) (dále jen "**Příspěvek Pronajímatele**").
 - o **Nájemce** uhradí **náklady převyšující Příspěvek Pronajímatele, a to formou zvýšeného Základního měsíčního nájemného** (jak je definováno dále v článku 4.4 Smlouvy) po dobu prvních devíti (9) celých kalendářních měsíců Doby nájmu.

delay. In case the Landlord completes the Landlord's Work or its part and the Tenant withdraws from this Lease for any reason or does not take over the Premises from the Landlord or the Landlord terminates the lease due to failure of the Tenant to provide the Bank Guarantee, the Tenant undertakes to (a) reimburse to the Landlord cost of the Landlord's Work incurred and proven by the Landlord including cost related to project documentation, statements and permits necessary to carry out the Landlord's Work (notwithstanding to the agreement of the Parties on financing the costs specified in the immediately following paragraph of this Article of the Lease) and (b) remove from the Premises all performed Landlord's Work, and if applicable, the Tenant's Improvements or other modifications of the Premises carried out by the Tenant within thirty (30) days from withdrawal from the Lease or the date on which the Tenant had to take over the Premises or termination of the lease, or the Landlord ensures such removal instead of the Tenant and at the Tenant's costs).

With respect to the costs of the Landlord's Work, the Parties agree as follows:

- a) Costs of **Subdivision Work** are borne in full by the **Landlord**,
- b) Costs of **Removal Work and Alterations for Tenant** will be **divided** between the Parties as follows:
 - o **Landlord** shall pay a part of the cost in the amount EUR 46,807.20 EUR + VAT (i.e., EUR 197/sq. m of the usable area of the Office Area (i.e., 237.60 sq. m)) (the "**Landlord's Contribution**").
 - o **Tenant** shall pay **cost exceeding the Landlord's Contribution, in the form of increased Base Monthly Rent** (as defined below in Article 4.4 hereof) during first nine (9) full calendar months of the Term.

Dojde-li k předčasnému skončení nájmu (tedy k jeho skončení před uplynutím sjednané Doby nájmu), bude Nájemce **povinen uhradit Pronajímátele částku odpovídající poměrné části Příspěvku Pronajímátele** připadající na dobu od skutečného skončení nájmu do původně sjednaného konce nájmu; poměrná část Příspěvku Pronajímátele bude stanovena dle podílu (i) počtu kalendářních měsíců (i započatých) v období počínaje dnem bezprostředně následujícím po skončení nájmu do konce původně sjednané Doby nájmu a (ii) šedesáti (60) měsíců odpovídajících délce původně sjednané Doby nájmu.

V případě, že by náklady na Odstraňovací práce a Úpravy pro Nájemce byly nižší než částka Příspěvku Pronajímátele (včetně DPH), poskytne Pronajímátel Nájemci **slevu na Základním měsíčním nájemném** ve výši rozdílu výše uvedených částek, a to za měsíc prosince 2024 a případně následující kalendářní měsíce; částka slevy pro příslušný měsíc nesmí přesáhnout 50 % Základního měsíčního nájemného (jak je definováno dále v článku 4.4 Smlouvy).

Provedené stavební úpravy se stanou vlastnictvím Pronajímátele (Pronajímátel bude odepisovat související technické zhodnocení Budovy).

Po Dni předání Nájemce na vlastní náklady a odpovědnost provede **instalaci movitého vybavení a nábytku** v Prostorech.

Pronajímátel oznámí Nájemci dokončení Prací Pronajímátele alespoň dva (2) týdny předem. Nájemce je oprávněn požádat Pronajímátele emailem doručeným na emailovou adresu Pronajímátele uvedenou v článku 12.7 Smlouvy o **předčasný vstup do Prostor** za účelem instalace movitého vybavení a nábytku v Prostorech, které Nájemce provede na vlastní náklady a odpovědnost. Pronajímátel umožní Nájemci předčasný vstup do Prostor za předpokladu, že Pronajímátele doloží, že uzavřel pojištění smlouvy dle článku 7.6 Smlouvy. Nicméně Nájemce není oprávněn zahájit činnost v Prostorech před Datem zahájení.

Pokud Nájemce nepožádá o předčasný vstup do Prostor nebo nedoloží Pronajímátele, že uzavřel

If the lease is terminated preliminary (i.e. before the expiry of the agreed Term, the **Tenant will be obliged to pay the Landlord an amount corresponding to a proportional part of the Landlord's Contribution** attributable to the period from the actual termination of the lease until the originally agreed end of the Term; the proportional part of the Landlord's Contribution will be determined according to the ratio of (i) the number of calendar month (even commenced) during the period starting from the day immediately following the end of the lease until end of the originally agreed Term, and (ii) sixty (60) months corresponding to originally agreed Term.

If the cost of Removal Work and Alterations for the Tenant is lower than the amount of the Landlord's Contribution (including VAT) the Landlord shall provide the Tenant with **reduction on the Base Monthly Rent** amounting to the difference between the above amounts for December 2024, and, if applicable, the following calendar months; the amount of the reduction for the respective month may not exceed 50 % of the Base Monthly Rent (as defined below in Article 4.4 hereof).

Construction alterations will become property of the Landlord (the Landlord will depreciate the related technical improvement of the Building).

After the Delivery Date the Tenant shall at its cost and responsibility install the **movable equipment and furniture** in the Premises.

The Landlord shall notify the Tenant completion of the Landlord's Work at least two (2) weeks in advance. The Tenant will be entitled to ask the Landlord an **early access to the Premises** for purpose of installation of movable equipment and furniture that the Tenant will perform at its cost and responsibility by email delivered to the email address of the Landlord specified in Article 12.7 of the Lease. The Landlord shall allow the Tenant early access to the Premises provided that the Tenant proves to the Landlord that it concluded insurance contracts under Article 7.6 of the Lease. However, the Tenant's activity in the Premises may not begin before the Commencement Date.

If the Tenant does not ask for early access to the Premises or does not prove to the Landlord

pojistné smlouvy dle článku 7.6 Smlouvy, provede instalaci movitého vybavení a nábytku v Prostorech po Předání.

Pokud by Nájemce chtěl provést jakékoli stavební úpravy či změny Prostor, pak bude postupovat v souladu s článkem 7.5 této Smlouvy.

Nájem počne běžet dne **1. března 2024** (dále jen "Datum zahájení").

3.2 Právo Nájemce na prodloužení Doby nájmu

Nájemce má právo na prodloužení Doby nájmu o jedno (1) období pěti (5) let za podmínek platných k poslednímu dni Doby nájmu s výhradou výše Nájemného, pokud nejpozději dvanáct (12) měsíců před skončením původně sjednané Doby nájmu doručí Pronajímateli písemné oznámení o uplatnění tohoto práva.

Strany se zavazují jednat o nové výši Nájemného v případě, že tržní nájemné pro nebytové kancelářské prostory srovnatelné kvalitou a výměrou s Prostory v lokalitě Anděl, Praha 5, se ke dni zaslání písemného oznámení Nájemce o uplatnění tohoto práva Pronajímateli výrazně odchýlí (sníží či zvýší) od Nájemného aktuálního k témuž dni. V případě, že se Strany dohodnou na nové výši Nájemného pro prodlouženou Dobu nájmu, uzavřou příslušný dodatek k této Smlouvě. Pokud se Strany na nové výši Nájemného nedohodnou nebo neuzavřou výše zmíněný dodatek nejpozději devět (9) měsíců před skončením původně sjednané Doby nájmu, Doba nájmu nebude prodloužena.

V případě, že nedojde k výraznému odchýlení výše Nájemného od tržního nájemného uvedeného v bezprostředně předcházejícím odstavci tohoto článku Smlouvy a Nájemce uplatní své právo na prodloužení Doby nájmu o jedno (1) období pěti (5) let, Nájemce má právo a Pronajímatel povinnost uzavřít dodatek ke Smlouvě, kterým dojde k prodloužení Doby nájmu o pět (5) let za podmínek platných k poslednímu dni Doby nájmu (včetně výše Nájemného), a to nejpozději šest (6) měsíců před skončením původně sjednané Doby nájmu.

conclusion of the insurance contracts under Article 7.6 of the Lease, it will install movable equipment and furniture in the Premises after the Delivery.

If the Tenant wishes to carry out any construction alterations or changes to the Premises, it shall proceed in accordance with Article 7.5 of this Lease.

The lease shall commence on **1st March 2024** (the "Commencement Date").

3.2 Option of the Tenant on extension of the Term

The Tenant has an option to extend the Term for one (1) period of five (5) years under the terms and conditions applicable as of the last day of the Term with the exception of the amount of the Rent provided the Tenant delivers to the Landlord a written notification on application of this right within twelve (12) months prior to the termination of the originally agreed Term.

The Parties agree to negotiate a new amount of the Rent in the event that the market rent for the non-residential office premises of comparable in quality and area to the Premises in the location Anděl, Prague 5, as of the day when the Tenant sends to the Landlord a written notification on the application of its option significantly deviates (decreases or increases) from the Rent applicable on the same day. Should the Parties agree on the new amount of the Rent for the extended Term, they will enter into an amendment hereto. Should the Parties fail to agree on a new amount of the Rent or fail to enter into the above-mentioned amendment at the latest nine (9) months prior to the termination of the originally agreed Term, the Term will not be extended.

In the event that there is no significant deviation of the Rent amount from the market rent specified in the immediately preceding paragraph of this Article of the Lease, and the Tenant applies its option to extend the Term for one (1) period of five (5) years, the Tenant is entitled to and the Landlord is obliged to enter into an amendment to the Lease extending the Term by five (5) years on the terms and conditions applicable on the last day of the Term (including the Rent amount), no later than six (6) months prior to the termination of the originally

agreed Term

3.3 Strany se dohodly, že nájem podle této Smlouvy skončí uplynutím Doby nájmu nebo prodloužené Doby nájmu (dle článku 3.2 výše), nebo písemnou výpovědí či odstoupením od této Smlouvy pouze a výhradně z důvodů výslovně v této Smlouvě ujednaných. Doba nájmu dle této Smlouvy nemůže být mlčky prodloužena nebo obnovena bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Použití jakéhokoli ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen "Občanský zákoník") ohledně skončení či zrušení nájmu nebo prodloužení/obnovení nájmu Strany vylučují.

3.3 The Parties have agreed that the lease under the Lease shall be terminated by the expiration of the Term or extended Term (under Article 3.2 above) or by termination notice or withdrawal herefrom only and exclusively for reasons explicitly agreed herein. The Term hereunder cannot be tacitly extended or renewed without previous written consent of the Landlord; application of any provision of the Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code (the "Civil Code") on termination or cancellation or extension/renewal of the lease is excluded.

4. Nájemné

4. The Rent

4.1 Strany se dohodly, že měsíční nájemné za užívání Prostor k Datu zahájení činí částku **4.453,05 EUR (slovy: čtyři tisíce čtyři sta padesát tři eur a pět centů)** za jeden (1) měsíc Doby nájmu (dále jen "Nájemné").

4.1 As of the Commencement Date, the Parties have agreed upon the **monthly rent** for the use of the Premises in the amount of **EUR 4,453.05 (in words: four thousand four hundred fifty-three euros and five cents)** per one (1) month of the Term (the "Rent").

Nájemné bylo vypočteno za základě následujících částek:

The Rent was calculated based on the following amounts:

- a. **18,30 EUR** za jeden (1) metr čtvereční podlahové plochy Kancelářské plochy, tj. **4.348,08 EUR (slovy: čtyři tisíce tři sta čtyřicet osm eur a osm centů)** za jeden (1) měsíc Doby nájmu;
- b. **10,90 EUR** za jeden (1) metr čtvereční podílu Nájemce na sdíleně chodbě a sociálním zařízení, tj. **47,96 EUR (slovy: čtyřicet sedm eur a devadesát šest centů)** za jeden (1) měsíc Doby nájmu; a
- c. **10,90 EUR** za jeden (1) metr čtvereční podílu Nájemce na společných částech Budovy, tj. **57,01 EUR (slovy: padesát sedm eur a jeden cent)** za jeden (1) měsíc Doby nájmu.

- a. **EUR 18.30** per one (1) square meter of the usable area of the Office Area, i.e. **EUR 4,348.08 (in words: four thousand three hundred forty-eight euros and eight cents)** per one (1) month of the Term;
- b. **EUR 10.90** per one (1) square meter of the of the share of the Tenant on common corridor and toilets, i.e. **EUR 47.96 (in words: forty-seven euros and ninety-six cents)** per one (1) month of the Term; and
- c. **EUR 10.90** per one (1) square meter of the of the share of the Tenant on common parts of the Building, i.e. **EUR 57.01 (in words: fifty-seven euros and one cent)** per one (1) month of the Term.

Výše uvedená částka Nájemného je stanovena v hodnotě roku **2024** a bude proto podléhat úpravě na základě inflačního indexu dle článku 4.9 Smlouvy počínaje 1. lednem 2025.

The amount of the Rent stated above is the value for the year **2024** and will be revised starting from 1 January 2025 according to Article 4.9 of the Lease.

- 4.2 Nájem Kancelářské plochy je osvobozen od DPH, nicméně DPH bude účtována k ostatním platbám dle této Smlouvy. Nájemce tak uhradí vedle dalších plateb dle této Smlouvy DPH v příslušné výši, a to vždy k datu splatnosti těchto plateb dle této Smlouvy. Strany se zavazují oznámit si bezodkladně veškeré změny, které by mohly mít vliv na plnění jejich daňových povinností, zejména však ve vztahu k zákonu č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen "**Zákon o DPH**").
- 4.2 The lease of the Office Area is exempt from VAT, however, VAT will be charged on other payments due hereunder. Accordingly, the Tenant will pay VAT in addition to other payments due hereunder at the applicable rate, in each case on the due date of these payments due hereunder. The Parties hereby undertake to promptly notify each other of any and all changes that might have any impact on performance of their tax duties, including, without limitation to, in relation to the Act No. 235/2004 Coll., on Value Added Tax, as amended (the "**VAT Act**").
- 4.3 Jestliže Doba nájmu nepočne běžet prvním (1.) dnem kalendářního měsíce nebo pokud Doba nájmu neuplyne posledním dnem kalendářního měsíce, zaplatí Nájemce poměrnou část Nájemného, Provozních nákladů a/nebo jiné částky splatné podle této Smlouvy za takovou příslušnou část kalendářního měsíce, po kterou nájem podle této Smlouvy trval.
- 4.3 Should the Term not commence on the first (1st) day of a calendar month or, if the Term does not expire on the last day of a calendar month, the Tenant shall pay a prorated portion of the Rent, Operating Costs, and/or other amounts due hereunder attributed to such partial calendar month during which the lease hereunder was in effect.
- 4.4 Nebude-li v konkrétním případě ujednáno jinak, jsou Nájemné a jakékoli další částky podle této Smlouvy uvedeny a splatné v Eurech – zákonně měně Evropské unie takto:
- 4.4 Unless expressly agreed otherwise, the Rent and any other sums due under this Lease are stated and are payable in EUR - official currency of the European Union - as follows:
- a. Nájemné bude splatné ve **shodných měsíčních platbách ve výši 4.453,05 EUR (slovy: čtyři tisíce čtyři sta padesát tři eur a pět centů)** (dále jen "**Základní měsíční nájemné**"), bez jakéhokoli práva na zápočet nebo vyrovnání, **nejpozději k třicátému (30.) dni** kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se Základní měsíční nájemné hradí, bankovním převodem na bankovní účet Pronajímatele vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú. 5220013498/5500, IBAN CZ38 5500 0000 0052 2001 3498, nebo na takový jiný účet, který může Pronajímatel písemně určit (dále jen "**Euroúčet**"). První platba Základního měsíčního nájemného bude Nájemcem uhrazena do třiceti (30) dnů od Předání.
- a. The Rent shall be due and payable in the **monthly payments in the amount of EUR 4,453.05 (in words: four thousand four hundred fifty-three euros five cents)** (the "**Base Monthly Rent**"), without any right to set off or settlement, **not later than on the thirtieth (30th) day** of the calendar month that precedes the calendar month for which the Base Monthly Rent is being paid, via bank wire transfer to the Landlord's Bank account opened with Raiffeisenbank a.s., No.: 5220013498/5500, IBAN CZ38 5500 0000 0052 2001 3498 or any such other account as may be designated by Landlord in writing (the "**EUR Account**"). The first payment of the Base Monthly Rent will be made within thirty (30) days from the Delivery.
- b. Nicméně pro celé období **prvních devíti (9) celých kalendářních měsíců** nájmu bude **Základní měsíční nájemné mimořádně navýšeno o částku nákladů na Práce Pronajímatele, kterou je povinen hradit Nájemce za podmínek a**
- b. However, for the entire period of **first nine (9) full calendar months** of the lease the **Base Monthly Rent** will be exceptionally increased by the amount of the costs of the Landlord's Work that the Tenant is obliged to pay under conditions and

v souladu s ujednáním obsaženým v článku 3.1 výše (Základní měsíční nájemné bude navýšeno o 1/9 výše uvedené částky). Takto navýšené Základní měsíční nájemné bude splatné bez jakéhokoli práva na zápočet nebo vyrovnání, k třicátému (30.) dni kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se Základní měsíční nájemné hradí, bankovním převodem na Euroúčet.

- c. **Základní měsíční nájemné za měsíc prosinec 2024, případně bezprostředně následující kalendářní měsíce může být sníženo**, a to v maximálním rozsahu 50 % jeho výše, v případě, kdy náklady na Práce Pronajímatele budou nižší než Příspěvek Pronajímatele, jak specifikováno v článku 3.1 této Smlouvy (celkové snížení bude odpovídat rozdílu mezi částkou nákladů na Práce Pronajímatele a částkou Příspěvku Pronajímatele).

Povinnost hradit Provozní náklady a náklady na spotřebovaná média v plné výši v tomto období nejsou tímto ujednáním dotčena.

Základní měsíční nájemné je stanoveno v hodnotě roku 2024 a bude proto podléhat úpravě dle článku 4.9 Smlouvy počínaje 1. lednem 2025 (pro vyloučení pochybností Strany uvádí, že částka, o kterou bude Základní měsíční nájemné navýšeno dle bodu b. výše, nebo částka, o kterou bude Základní měsíční nájemné sníženo dle bodu c. výše, nebudou podléhat žádné úpravě/indexaci).

Nájemce se zavazuje zaplatit Nájemné za lhůt a podmínek této Smlouvy na základě dokladu vystaveného Pronajímatelem Nájemci (dále jen "Faktura") na příslušnou splátku Měsíčního základního nájemného. Faktura bude vystavena nejpozději v první (1.) pracovní den každého kalendářního měsíce (v případě první splátky do pěti (5) pracovních dnů od Předání).

4.5 [úmyslně vynecháno].

4.6 Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, prohlašují a souhlasí s tím, že v případě změny zákonného platidla v České republice nebo konverze finančních povinností vzniklých z této

according to the agreement contained above in Article 3.1 hereof (the Base Monthly Rent will be exceptionally increased by 1/9 of the above-mentioned amount). Such increased Base Monthly Rent will be due without any right to set off or settlement, not later than on the thirtieth (30th) day of the calendar month that precedes the calendar month for which the Base Monthly Rent is being paid, via bank wire transfer to the EUR Account.

- c. **The Base Monthly Rent for December 2024 and immediately following calendar months may be exceptionally reduced**, to the extent of 50 % of its amount, if the costs of the Landlord's Work will be lower than the Landlord's Contribution, as specified in Article 3.1 hereof (total reduction will correspond to the difference of the costs of the Landlord's Work and the Landlord's Work Contribution).

This provision is without prejudice to the Tenant's obligation to pay in this period the Operating Costs and costs of consumed utilities in full amount.

The Base Monthly Rent is the value for the year 2024 and will be revised according to Article 4.9 of the Lease starting from 1 January 2025 (to avoid any doubt, the Parties specify that the amount by which the Base Monthly Rent will be increased under point b. above, or the amount by which the Base Monthly Rent will be reduced under point c. above, are not subject to any revision/indexation).

The Tenant undertakes to pay the Rent subject to the terms and conditions hereof on the basis of a document issued by the Landlord to the Tenant (the "Invoice") for an applicable installment of the Base Monthly Rent. The Invoice will be issued by the first (1st) business day of each calendar month (in case of first installment within five (5) business days from the Delivery).

4.5 [intentionally deleted].

4.6 The Landlord and the Tenant hereby confirm, certify and agree that in case of a change of a legal currency in the Czech Republic or conversion of the financial liabilities arisen from

Smlouvy z českých korun na Eura a obráceně v žádném případě nebude důvodem k předčasnému skončení nájmu nebo změně této Smlouvy nebo k předplacení jakékoli částky splatné podle této Smlouvy nebo ke vzniku odpovědnosti jedné Strany vůči druhé Straně na základě této Smlouvy za jakoukoli přímou nebo nepřímou ztrátu vzniklou na základě jakýchkoli takových událostí, pokud se Strany výslovně nedohodnou jinak.

4.7 [úmyslně vynecháno].

4.8 Pro účely této Smlouvy se termínem "pracovní den" rozumí den, kterým není sobota, neděle, státem uznávaný svátek nebo jiný den, kdy jsou bankovní instituce v Praze povinny ze zákona nebo v souladu s vládním nařízením být uzavřeny pro veřejnost.

4.9 Počínaje 1. lednem 2025 bude Nájemné, resp. Základní měsíční nájemné, **jak jsou definovány v čl. 4.1 a 4.4 této Smlouvy**, každoročně podléhat zvýšení o meziroční nárůst indexu Harmonized Index of Consumer Prices of the European Union (**odpovídající European Union index of consumer prices - EICP**) uveřejňovaným Eurostatem, Statistickým úřadem Evropského společenství v Lucemburku (dále jen "**Inflační koeficient**").

Pronajímatel vypočítá zvýšení Nájemného, a pokud bude Nájemné zvýšeno, oznámí jeho výši Nájemci písemně do 31. března každého roku během Doby nájmu s tím, že Nájemce zaplatí Pronajímateli takové upravené Nájemné s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku, na který se taková úprava Nájemného podle Inflačního koeficientu vztahuje; rozdíl mezi takto upraveným Nájemným a Nájemným vyfakturovaným za období od 1. ledna příslušného kalendářního roku bude zohledněn v následující Faktuře vystavené Pronajímatelem.

Měsíční indexy užité pro výpočet zvýšení budou:

- základní index: úroveň již publikovaného indexu, který existoval čtrnáct (14) měsíců před dnem zvýšení; a
- použitelný index ke dni data indexace: úroveň již publikovaného indexu, který existoval dva (2) měsíce přede dnem

this Lease from Czech crowns to Euro and vice versa shall in no case become a reason for premature termination of the lease or change of the Lease, or for prepayment of any amount due and payable hereunder or rise of a liability of one Party towards the other Party hereof for any direct or subsequent loss ensuing from any of such events unless the Parties explicitly agree thereupon.

4.7 [intentionally deleted].

4.8 For the purposes hereof, the term "business day" shall mean a day which is not Saturday, Sunday, holiday or another day during the course of which banking institutions in Prague are obligated by Law or in accordance with a government order, to be closed for public.

4.9 As from **1 January 2025** the Rent, resp. the Base Monthly Rent, **as defined in Article 4.1 and 4.4 hereof**, shall be indexed each year by the yearly rise of the Harmonized Index of Consumer Prices of the European Union (**corresponding to European Union index of consumer prices - EICP**) as published by EUROSTAT, the Statistical Office of the European Communities in Luxembourg (the "**Inflation Coefficient**").

The Landlord shall calculate an increase of the Rent, and if the Rent is increased, it shall notify the Tenant of its amount in writing by 31 March of each year during the Term provided that the Tenant shall pay to the Landlord such adjusted Rent effective as of 1 January of the applicable calendar year subject to such adjustment of the Rent according to the Inflation Coefficient; the difference between the adjusted Rent and the Rent already invoiced for the period starting on 1 January of the applicable calendar year shall be reflected in the next Invoice issued by the Landlord.

The monthly indices used for the indexation calculation shall be:

- basic index: index level previously published and available fourteen (14) months prior to the date of review; and
- applicable index on the date of review: index level previously published and available two

zvýšení.

Jakékoli úpravy Nájemného ve smyslu tohoto ustanovení zůstanou v účinnosti do dalšího zvýšení Nájemného podle předchozích ustanovení. Pokud by v kterémkoli kalendářním roce nedošlo k navýšení (inflaci) nebo by došlo ke snížení (deflaci) Inflačního koeficientu, Nájemné v následujícím kalendářním roce se nezmění v porovnání s bezprostředně předcházejícím kalendářním rokem a zůstane ve stejné výši.

Přestane-li výše uvedený Inflační koeficient být zveřejňován anebo nebude moci být z jakéhokoli důvodu používán, bude s okamžitou účinností a bez dalších formalit z rozhodnutí Pronajímatele nahrazen indexem, jehož vývoj byl nejpodobnější vývoji Inflačního koeficientu; přednostně pak bude použit index týkající se zóny Euro.

4.10 K zajištění plnění všech povinností Nájemce z této Smlouvy poskytne Nájemce Pronajímateli nejpozději do čtyřiceti pěti (45) dnů po podpisu této Smlouvy nepodmíněnou, neodvolatelnou bankovní zárukou na první výzvu znějící na minimální částku, jež odpovídá trojnásobku (3x) součtu a) Nájemného, a (b) Odhadovaného podílu Nájemce na Provozních nákladech (jak definováno dále) za jeden (1) měsíc včetně DPH (dále jen "**Bankovní záruka**").

Poskytnutím Bankovní záruky se rozumí fyzické předání originálu Bankovní záruky vystavené bankou ze strany zástupce Nájemce zástupci Pronajímatele a podpis předávacího protokolu těmito zástupci.

Nájemné, které vstupuje do výpočtu zaručené částky Bankovní záruky, je Nájemným uvedeným v článku 4.1 výše bez jakéhokoli navýšení či snížení dle bodů b) nebo c) článku 4.4 výše.

Znění Bankovní záruky bude předem odsouhlaseno Pronajímatelem. Bankovní záruka bude vydána v souladu s českým právem bankou se sídlem v České republice přijatelnou pro Pronajímatele.

Zaručená částka Bankovní záruky činí ke dni podpisu této Smlouvy **17.757,- EUR (slovy:**

(2) months prior to the date of review.

Any adjustments of the Rent by virtue of this provision shall remain in force until another increase of the Rent according to the preceding provisions. Should in any calendar year the Inflation Coefficient not be increased or should be reduced (deflation), the Rent in the following calendar year shall not be changed, compared with the immediately preceding calendar year, and remains the same.

If the above-mentioned Inflation Coefficient ceases to be published or cannot be used for any reason, it will be replaced at the decision of the Landlord, with immediate effect and without the need for any further formality, with the most similar index whose evolution in previous years approximated most closely the evolution of the indexes used hitherto, and by priority shall be replaced by an index relating to the Euro zone.

4.10 To secure the Tenant's performance of all its obligations resulting from this Lease, the Tenant shall provide the Landlord, within forty-five (45) days from signing hereof, an unconditional, irrevocable and first-demand bank guarantee in the minimal amount equal to three times (3x) the sum of (a) the Rent, and (b) Estimated share of the Tenant in Operating Costs (as defined below) for one (1) month including VAT (the "**Bank Guarantee**").

The provision of the Bank Guarantee means the physical handover of the original of the Bank Guarantee issued by the bank by the Tenant's representative to the Landlord's representative and the signing of the handover protocol by these representatives.

The Rent that enters into the calculation of the guaranteed amount of the Bank Guarantee shall be the Rent set forth in Article 4.1 above without any increase or decrease pursuant to clauses (b) or (c) of Article 4.4 above.

The wording of the Bank Guarantee will be approved by the Landlord in advance. The Bank Guarantee will be issued in accordance with Czech law by a bank having its registered office in the Czech Republic acceptable for the Landlord.

The guaranteed amount of the Bank Guarantee

sedmnáct tisíc sedm set padesát sedm eur) po zaokrouhlení.

Bankovní záruka jakožto zajištění Nájemcova plnění všech jeho povinností z této Smlouvy, bude platná po celou Dobu nájmu a devadesát (90) dnů bezprostředně následujících skončení nájmu dle Smlouvy bez ohledu na důvod tohoto skončení.

Nájemce je však oprávněn poskytnout Pronajímateli Bankovní záruku s kratší dobou platnosti, než uvedeno výše, vždy však na minimální dobu dvanácti (12) měsíců; v takovém případě Nájemce poskytne Pronajímateli minimálně čtyřicet pět (45) dní před uplynutím platnosti stávající Bankovní záruky novou Bankovní záruku, jejíž částka bude odpovídat trojnásobku (3x) součtu a) aktuálního Nájemného, a (b) aktuálního Odhadovaného podílu Nájemce na Provozních nákladech (jak definováno dále) za jeden (1) měsíc včetně DPH.

Jestliže v průběhu Doby nájmu Nájemce neuhradí Nájemné nebo jakoukoli jinou částku splatnou podle této Smlouvy, bude Pronajímatel oprávněn čerpat dlužnou částku z Bankovní záruky. V takovém případě Nájemce povinen nahradit Bankovní záruku, ze které bylo čerpáno, byť i jen částečně, novou Bankovní zárukou v plné výši, a to do čtyřiceti pěti (45) dnů od doručení žádosti Pronajímatele o poskytnutí nové Bankovní záruky Nájemci.

Dojde-li ke zvýšení o 7% nebo více částky, která odpovídá trojnásobku (3x) součtu a) aktuálního Nájemného, a (b) aktuálního Odhadovaného podílu Nájemce na Provozních nákladech (jak definováno dále) za jeden (1) měsíc včetně DPH, oproti částce Bankovní záruky poskytnuté Pronajímateli, zavazuje se Nájemce nahradit takovou Bankovní záruku novou Bankovní zárukou znějící minimálně na částku trojnásobku (3x) součtu a) aktuálního Nájemného, a (b) aktuálního Odhadovaného podílu Nájemce na Provozních nákladech (jak definováno dále) za jeden (1) měsíc včetně DPH, a to do čtyřiceti pěti (45) dnů od doručení písemné žádosti Pronajímatele o poskytnutí nové Bankovní záruky Nájemci.

V případě, že Nájemce neposkytne Pronajímateli novou Bankovní záruku dle předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy

amounts to **EUR 17,757 (in words: seventeen thousand seven hundred fifty-seven euros)** after rounding as of the day of signing of this Lease.

The Bank Guarantee, as security for the performance by the Tenant of any and all its obligations and covenants, will be valid for the entire period of the Term plus ninety (90) days immediately following the termination of the lease under this Lease for whatsoever reason.

The Tenant may provide the Landlord with the Bank Guarantee with validity shorter than indicated above, but not less than twelve (12) months; however, in such case the Tenant shall provide the Landlord, at the latest forty-five (45) days prior to the expiration date of the existing Bank Guarantee, with a new Bank Guarantee in the amount corresponding to three times (3x) the sum of (a) the current Rent, and (b) current Estimated share of the Tenant in Operating Costs (as defined below) for one (1) month including VAT.

If at any time during the Term the Tenant fails to pay the Rent or and other amount due and payable hereunder, the Landlord shall be entitled, to draw the due amount from the Bank Guarantee. In this case the Tenant is obliged to replace the draw down Bank Guarantee (fully or partially) by a new Bank Guarantee within forty-five (45) days from delivery of the written request of the Landlord on provision of a new Bank Guarantee to the Tenant.

If the amount corresponding to three times (3x) the sum of (a) the current Rent, and (b) current Estimated share of the Tenant in Operating Costs (as defined below) for one (1) month including VAT increases by 7% or more as compared to the value of the Bank Guarantee provided to the Landlord, the Tenant undertakes to replace such Bank Guarantee with a new Bank Guarantee amounting to at least three times (3x) the sum of (a) the current Rent, and (b) current Estimated share of the Tenant in Operating Costs (as defined below) for one (1) month including VAT within forty-five (45) days from delivery of the written request of the Landlord on provision of a new Bank Guarantee to the Tenant.

Should the Tenant fail to provide the Landlord

včas, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli na jeho písemnou výzvu smluvní pokutu ve výši 1/30 Základního měsíčního nájemného (jak je definováno výše v článku 4.1 Smlouvy) za každý, byť započatý den prodlení.

Pronajímatel bude oprávněn postoupit právo na plnění z Bankovní záruky, jakož i právo uplatnit Bankovní záruku na nového vlastníka Prostor či Budovy nebo na banku, která poskytla Pronajímateli úvěr v souvislosti s akvizicí Budovy.

Pronajímatel vrátí Nájemci originál Bankovní záruky nejpozději do šedesáti (60) dnů od skončení nájmu podle této Smlouvy a splnění všech povinností Nájemce podle této Smlouvy, včetně vyklizení a uvolnění Prostor Nájemcem za podmínek této Smlouvy.

4.11 [úmyslně vynecháno].

4.12 Nájemné a jiné finanční povinnosti Nájemce splatné podle této Smlouvy se považují za zaplacené včas, pokud budou připsány na Účet Pronajímatele nejpozději v den jejich splatnosti.

4.13 Nájemce souhlasí s tím, že zaplatí Pronajímateli úrok z prodlení u veškerých částek splatných podle této Smlouvy a neuhrazených ve lhůtě splatnosti, přičemž úroková sazba bude vypočítána v souladu s platnými právními předpisy, nejméně však bude činit 7,5 % p.a. (dále jen "Úrok z prodlení").

4.14 [úmyslně vynecháno].

4.15 Nájemce není oprávněn prohlásit vůči Pronajímateli, že započítává jakoukoliv ze svých pohledávek vůči Pronajímateli proti pohledávkám Pronajímatele na Nájemné či jakýmkoli jiným pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem splatným za podmínek této Smlouvy a souvisejícím s pohledávkami za Nájemné.

4.16 Případné pohledávky Nájemce vůči Pronajímateli uhradí Pronajímatel na základě samostatné faktury nebo písemné výzvy k plnění doručené Pronajímateli, a to bankovním převodem na Nájemcem uvedený

with a new Bank Guarantee according to the previous paragraphs of this Article of the Lease on time, it undertakes to pay the Landlord based on the Landlord's request a contractual penalty amounting 1/30 of the Base Monthly Rent (as defined above in Article 4.1 hereof) per each, even commenced, day of delay.

The Landlord shall be entitled to assign the right to performance arising from the Bank Guarantee as well as the right to claim the Bank Guarantee to the new owner of the Premises or Building or the bank that provided the Landlord with a loan in relation to the acquisition of the Building.

The Landlord shall return the original of the Bank Guarantee within sixty (60) days from termination of the lease under this Lease and the satisfaction of all of Tenant's obligations hereunder, including vacation and clearing of the Premises by the Tenant pursuant to the provisions of this Lease.

4.11 [*intentionally deleted*].

4.12 The Rent and other financial obligations of the Tenant due and payable hereunder are deemed paid in time if credited to the Account of the Landlord not later than on the last day of their due term.

4.13 Tenant agrees to pay to the Landlord a default interest on all sums due and payable under this Lease and not paid on the due date at the default interest rate calculated in accordance with law; however, it shall not be lower than 7.5% p.a. (the "**Default Interest**").

4.14 [*intentionally deleted*].

4.15 The Tenant has no right to declare towards the Landlord the set-off of any and all of its receivables towards the Landlord against the receivables of the Landlord based on the right to payment of the Rent or any other payment due and payable to the Landlord by the Tenant hereunder related to receivables on the Rent.

4.16 Potential claims of the Tenant towards the Landlord will be paid by the Landlord based on an invoice or a written request, delivered to the Landlord, via bank wire transfer to the bank account designated by the Tenant whereas the

bankovní účet, přičemž splatnost takových pohledávek bude nejméně třicet (30) dnů od doručení faktury či písemné výzvy.

5. Provozní náklady a přerušení dodávky služeb

5.1 Nájemce bude hradit veškeré náklady na média spotřebovaná v Prostorech (vodu a elektřinu), které Pronajímatel přeúčtuje Nájemci na základě faktur vystavených poskytovateli veřejných služeb a údajů odečtených z podružných měřících zařízení instalovaných v Prostorech.

5.2 Kromě Nájemného bude Nájemce hradit od Data zahájení, případně od okamžiku, kdy mu Pronajímatel umožní předčasný vstup dle článku 3.1 této Smlouvy, svůj poměrný podíl na Provozních nákladech (jak dále definováno) s tím, že Nemovitost je profesionálně vedena, takže poplatek za vedení a správu Nemovitosti je účtován jako součást Provozních nákladů. "**Provozní náklady**" se budou vypočítávat kumulativně a budou se sestávat z veškerých provozních výdajů na Nemovitost (s výjimkou nákladů hrazených určitými nájemci). Provozními náklady se rozumí náklady spojené s dodávkou veřejných služeb a sestávajících se zejména z nákladů za vodné a stočné, elektrickou energii a vytápění, včetně systému odsávání plynů, systému centrální dodávky paliva, pokud je zaveden, se souvisejícím zařízením na dodávku vzduchu, tepla, chladu a horké vody, provozem a údržbou osobních výtahů včetně revizí, odvozem komunálního a tříděného odpadu, úklidem společných prostor v Budově včetně podzemního parkoviště (z důvodu umístění zařízení a technologií Budovy v těchto prostorách) a bojem proti škůdcům, protipožární ochranou a údržbou systému protipožární ochrany Budovy, revizemi a kontrolami zařízení Budovy vyžadovanými na základě příslušných právních předpisů, provozem společné antény, technickým zařízením pro omezování přístupu do prostor v Budově, osvětlením společných prostor, pojištěním Nemovitosti, včetně pojištění majetku a pojištěním odpovědnosti vůči třetím osobám, smlouvami o údržbě a dodávce služeb do Nemovitosti a zařízení v ní umístěných a s ní spojených, s náklady na opravy, výměny, úpravy Nemovitosti (Strany upřesňují, že za takové náklady se nepovažují investiční výdaje Pronajímatele, tedy výdaje na pořízení

maturity of such claims will correspond to at least thirty (30) days from the delivery of the invoice or written request.

5. Operating Costs and Interruption in Services

5.1 The Tenant shall pay all cost of utilities consumed in the Premises (water, electricity) that the Landlord will invoice to the Tenant on basis of the invoices issued by the utility providers and the data readings obtained from the subsidiary measuring equipment installed in the Premises.

5.2 In addition to the Rent, Tenant shall pay from and including the Commencement Date, or the day on which the Landlord allows the Tenant an early access under Article 3.1 hereof, its pro-rata share of Operating Costs (as further defined) whereas the Property is professionally managed and a management fee for administration and management of the Property is charged as a part of the Operating Costs. "**Operating Costs**" shall be computed on an accrual basis and shall consist of all costs operating expenses of the Property (except for costs paid by specific tenants). The Operating Costs mean the costs incurred by delivery of utilities, including without limitations the cost of water, sewage, electric power and heating system, including the gas exhaust system, central fuel supply system, if any, related equipment for the supply of air, heat, cooling and hot water, operating and maintenance including revisions of passenger elevators, municipal and separated waste removal, cleaning the common areas of the Building including underground parking (due to location of the equipment and technologies of the Building in these premises) and vermin control, fire protection and maintenance of fire protection system of the Building, revisions and controls of the equipment of the Building requested by the applicable law, the operation of the common antenna, technical equipment for limiting access to premises in the Building, lighting for the common areas, insurance of the Property including property and third party liability insurance, maintenance and service agreements for the Property and the equipment therein, repairs, replacements, modifications of the Property (the Parties specify that the Landlord's capital expenditures, i.e. expenditures for the acquisition of intangible and tangible fixed assets and technical

dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a technického zhodnocení tohoto majetku, tak jak jsou tyto vymezeny v právních předpisech), s náklady na management Nemovitosti a základní údržbou Nemovitosti (vyjma oprav a základní údržby hrazených z pojištění nebo Nájemcem nebo třetími osobami a stavebních úprav provedených ve prospěch nájemců Budovy, jichž se bezprostředně týkají), náklady na bezpečnostní služby a recepční služby, daněmi z nemovitosti v současné době na Nemovitost vyměřených nebo těch, které na ni budou vyměřeny v budoucnu. Magnetické karty ke vstupu do Budovy budou účtovány samostatně.

Strany upřesňují, že Nájemce nemá pronajaté žádné parkovací místo v Budově či mimo ni. V důsledku této skutečnosti nebudou Nájemci účtovány náklady na služby související s parkovacími místy.

5.3 Nájemce souhlasí, že bude v průběhu Doby nájmu hradit, jako zálohu Odhadovaný podíl Nájemce na Provozních nákladech (jak definováno dále), odhadnutý Pronajímatelem na každý kalendářní rok, ve shodných **měsíčních splátkách plus DPH současně se Základním měsíčním nájemným základě faktury vystavené Pronajímatelem v první (1.) pracovní den kalendářního měsíce.** Odhadovaný podíl Nájemce na provozních nákladech bude fakturován Pronajímatelem a hrazen Nájemcem v CZK na bankovní účet Pronajímatele vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú.: 5220013463/5500, IBAN: CZ13 5500 0000 0052 2001 3463, nebo na jakýkoli jiný účet, který může Pronajímatel písemně určit (dále jen "**Korunový účet**", a Euroúčet a Korunový účet dále společně jen "**Účet**") po převodu na CZK dle převodního kurzu vyhlášeného Českou národní bankou v den vystavení faktury Pronajímatelem.

"**Odhadovaný podíl Nájemce na Provozních nákladech**" bude znamenat Nájemcův Poměrný podíl na Provozních nákladech. Nájemcův Poměrný podíl bude stanoven na základě poměru (a) pronajímatelné plochy Kancelářské plochy (tj. 247,23 m²) a (b) úhrnu pronajímatelné plochy Budovy (tj. 12.779,33 m²).

Odhadovaný podíl Nájemce na Provozních nákladech v prvním (1.) kalendářním roce Doby

improvement of these assets, as defined in the legal regulations), management costs of the Property and general maintenance (excluding repairs and general maintenance paid for with proceeds of insurance or by Tenant or third parties, and alterations that solely benefit tenants of the Building other than Tenant); service of security guards and receptionist; immovable property taxes now or hereafter assessed against the Property. Key cards for access to the Building will be charged separately.

The Parties specify that the Tenant does not lease any parking space in the Building, or outside the Building, and therefore, cost of services related to the parking spaces will not be charged to the Tenant.

5.3 Tenant undertakes to pay during the Term, as an advance, Tenant's Estimated Operating Cost Allocation (as further defined) estimated by the Landlord, for each calendar year, in equal **monthly instalments plus applicable VAT simultaneously with the Base Monthly Rent based on the invoice issued by the Landlord on the first (1st) business day of each calendar month.** The Tenant's Estimated Operating Cost Allocation shall be invoiced by the Landlord and paid by the Tenant in Czech Crowns to the Landlord's Bank account opened with Raiffeisenbank a.s., No.: 5220013463/5500, IBAN: CZ13 5500 0000 0052 2001 3463, or any such other account as may be designated by Landlord in writing (the "**CZK Account**", and EUR Account and CZK Account collectively the "**Account**") after its conversion into Czech Crowns under the exchange rate announced by the Czech National Bank on the day of issuance of the invoice by the Landlord.

"**Tenant's Estimated Operating Cost Allocation**" shall mean Tenant's Pro-Rata Share of Operating Costs. Tenant's Pro-rata Share shall be based on the ratio of (a) the sum of leasable area of the Office Area (i.e. 247.23 sq. m), and (b) the total of rentable floor area of the Building (i.e. 12,779.33 sq. m).

The Tenant's Estimated Operating Cost Allocation for the first (1st) calendar year of the Term shall be EUR 4.90 per square meter of the

nájmu bude činit 4,90 EUR za m² pronajímatelné plochy Kancelářské plochy za měsíc, tj. **1.211,43 EUR měsíčně** za Prostory plus DPH v zákonem stanovené výši, jak rozumně odhadnuto Pronajímatelem v rámci rozpočtu Provozních nákladů jím vypracovaného nejpozději k Datu zahájení, a v nadcházejících letech bude takový podíl rozumně odhadován Pronajímatelem s přihlédnutím k výši Provozních nákladů za předchozí rok a prokazatelným změnám cen vstupů.

Kromě toho má Pronajímatel právo v průběhu kteréhokoli kalendářního roku Doby nájmu na základě jednostranného písemného oznámení doručeného Nájemci upravit výši Odhadovaného podílu Nájemce na Provozních nákladech, jestliže by mělo prokazatelně dojít k navýšení cen a/nebo změně podmínek dodávky služeb jejich poskytovateli, které jsou mimo kontrolu Pronajímatele.

5.4 Pronajímatel do sto osmdesáti (180) dnů po konci každého kalendářního roku Doby nájmu podá písemné oznámení Nájemci, v němž bude též obsažen, nebo k němuž bude přiložen výkaz skutečných Provozních nákladů za daný kalendářní rok a skutečný podíl Nájemce na Provozních nákladech.

Pokud skutečný podíl Nájemce na Provozních nákladech za takový rok bude vyšší než částka uhrazená Nájemcem jako Odhadovaný podíl Nájemce na Provozních nákladech, zaplatí Nájemce Pronajímatele částku rovnající se rozdílu (spolu s veškerou příslušnou DPH) do třiceti (30) dnů po obdržení takového oznámení spolu s daňovým dokladem – fakturou.

Jestliže částka, kterou Nájemce takto zaplatil podle této Smlouvy, jako Odhadovaný podíl Nájemce na Provozních nákladech bude vyšší než skutečný podíl Nájemce na Provozních nákladech (spolu s DPH), bude Nájemce mít právo na vrácení přeplatku, na který bude vystaven příslušný opravný daňový doklad, a související pohledávka bude započtena proti pohledávce Pronajímatele na příští splátku Odhadovaného podílu Nájemce na Provozních nákladech, případně bude přeplatek vrácen Nájemci do dvaceti (20) dnů ode dne odeslání písemného oznámení Nájemci, v němž bude též obsažen, nebo k němuž bude přiložen výkaz skutečných Provozních nákladů za daný

leasable area of the Office Area per month, i.e. **EUR 1,211.43 per month** plus VAT at the legally valid rate, as reasonably estimated by the Landlord in the Operating Costs budget prepared by the Landlord on or before the Commencement Date, and in the future calendar years such allocation shall be reasonably estimated by the Landlord, taking into consideration the amount of the Operating Costs for the previous year and evidenced changes of prices of inputs.

In addition, the Landlord is entitled, during the course of any calendar year of the Term by a unilateral written notice delivered to the Tenant, to adjust the amount of the Tenant's Estimated Operating Cost Allocation should an increase of prices and/or change of terms of the delivery of services on the part of providers demonstrably occur, being out of control of the Landlord.

5.4 Landlord shall, within one hundred and eighty (180) days after the end of each calendar year of the Term, give a written notice thereof to Tenant, which notice shall also contain or be accompanied by a statement of the actual Operating Cost for such calendar year and actual share of the Tenant on Operating Costs.

If the actual Tenant's Operating Cost Allocation for that year is greater than the amount paid by Tenant as Tenant's Estimated Operating Cost Allocation, Tenant shall pay to Landlord a sum equal to the difference (together with all VAT) within a period of thirty (30) days after receipt of such notice together with the tax document - invoice.

If the amount which the Tenant has theretofore paid to Landlord hereunder as Tenant's Estimated Operating Cost Allocation is more than the actual Tenant's Operating Cost Allocation (together with VAT), Tenant shall be entitled to a refund of the overpayment, for which a corrective tax document will be issued, and the related receivable will be set off against the receivable of the Landlord for the next payment of Tenant's Estimated Operating Cost Allocation, resp. the overpayment shall be refunded to the Tenant within twenty (20) days from the dispatch of the written notice to Tenant, which notice shall also contain or be accompanied by a statement of the actual

kalendářní rok a skutečný podíl Nájemce na Provozních nákladech.

Nájemce nebo jím pověřená osoba může do tří (3) měsíců po doručení ročního výkazu skutečných Provozních nákladů Nájemci na základě písemného oznámení doručného Pronajímateli v přiměřené lhůtě předem provést v kanceláři Pronajímatele v termínu dohodnutém s Pronajimatelem kontrolu Pronajimatelových účetních knih a záznamů týkajících se položek majících vliv na Provozní náklady předchozího kalendářního roku a souvisejících s touto Smlouvou. Pronajimatel se zavazuje umožnit Nájemci takovou kontrolu i mimo výše uvedenou dobu, a to v odůvodněných případech, zejména v případě výjimečné kontroly hospodaření Nájemce prováděné v souladu s právními předpisy a interními předpisy Nájemce. Pronajimatel umožní Nájemci pořídit si kopie Pronajimatelem předložených podkladů, nicméně Nájemce se zavazuje nakládat s těmito dokumenty a informacemi v nich obsaženými jako s důvěrnými, tedy tyto dokumenty a informace nezpřístupní třetím osobám (ledaže tak stanoví právní předpisy), nevyužije je pro vlastní prospěch nebo prospěch třetí osoby.

V případě, že Nájemce neprovede kontrolu ve lhůtě uvedené v první větě bezprostředně předcházejícího odstavce nebo nevznese v této lhůtě připomínku k výkazu skutečných Provozních nákladů za daný kalendářní rok, má se za to, že výkaz skutečných Provozních nákladů za daný kalendářní rok je správný.

Pokud Nájemce písemně oznámí Pronajimateli nejpozději k třicátému (30.) dni měsíce následujícího po měsíci, v průběhu kterého byla Nájemcem provedena kontrola, že při kontrole bylo zjištěno nadhodnocení skutečných Provozních nákladů za daný kalendářní rok, pak Pronajimatel ve lhůtě patnácti (15) dnů od doručení takového oznámení vystaví Nájemci opravný daňový doklad ve výši nadhodnocení, neprokáže-li v uvedené lhůtě Pronajimatel opak.

5.5 Prostory jsou vybaveny samostatným měřičem spotřeby elektrické energie a vody, za níž bude Nájemce platit Pronajimateli, který zajišťuje uvedené dodávky do Prostor; jakékoliv související náklady jsou účtovány bez marže.

Operating Costs for such calendar year and actual share of the Tenant on Operating Costs.

Tenant or by the Tenant empowered person may, within three (3) months after delivery of the annual statement of the actual Operating Costs to the Tenant, upon reasonable prior written notice delivered to Landlord, inspect in Landlord's offices in the term agreed with the Landlord Landlord's books and records relating to items affecting Operating Costs as to this Lease for the previous calendar year. The Landlord undertakes to enable the Tenant such control outside the above-mentioned period in justified cases, in particular in case of exceptional inspection of the Tenant's management carried out in accordance with legal regulations and internal regulations of the Tenant. The Landlord shall allow the Tenant to make copies of the documents submitted by the Landlord, however, the Tenant undertakes to treat such documents and information contained therein as confidential, i.e. not to disclose such documents and information to third parties (unless provided for by law), not to use them for its own benefit or for the benefit of a third party.

In case that Tenant does not make the inspection in the period specified in the first sentence of the immediately preceding paragraph or does not raise a comment to the statement of the actual Operating Costs for such calendar year in the same period, it shall be deemed that such statement of the actual Operating Costs for such calendar year is true and correct.

If Tenant gives Landlord written notice on or before the thirtieth (30th) day of the month following such month of the Tenant's inspection, providing that the inspection evidenced that the actual Operating Costs for such calendar year was overstated, Landlord shall issue to Tenant the corrective tax document for the amount Tenant was overcharged within fifteen (15) days after delivery of the notification of such demonstrated difference, unless proved by the Landlord otherwise within the mentioned time limit.

5.5 The Premises are supplied with separately metered electric power supply and water supply, which shall be paid for directly by Tenant to the Landlord; all related costs are accounted without any margin. The meter readings will be specified

Stav měřičů bude zaznamenán v Předávacím protokolu, případně v protokolu o předčasném vstupu Nájemce do Prostor.

Pronajímatel se zavazuje vyvinout veškeré potřebné úsilí k zajištění nepřetržité dodávky jakýchkoliv veřejných služeb a médií po celou dobu nájmu. Pronajímatel však nemůže zaručit, že dodávky jakýchkoliv veřejných služeb a médií nebudou přerušeny nebo zastaveny z důvodu války, povstání, občanských nepokojů, výtržností, vyšší moci, vládních opatření, oprav, stávek, výluk, obstrukce odborů nebo jiných příčin, které Pronajímatel nemůže v rozumné míře ovlivnit. Pronajímatel se zavazuje vyvinout rozumně požadované úsilí směřující k tomu, aby došlo k obnově jakékoliv přerušené nebo zastavené dodávky veřejných služeb či médií bez zbytečného odkladu.

V případě, že Pronajímateli bude známo, že dojde k přerušeni dodávky jakýchkoliv veřejných služeb a médií, je povinen o této skutečnosti informovat Nájemce emailem na emailovou adresu uvedenou v článku 12.7 Smlouvy.

Jakékoli přerušeni nebo zastavení dodávek služeb z důvodů uvedených v předchozím odstavci nezbavuje Nájemce plnění jakéhokoli ujednání podle této Smlouvy, a ani jej neopravňuje k jakémukoli nároku na jakékoli snížení nebo slevu Nájemného či k náhradě škod, ledaže: (i) takové přerušeni bylo zaviněno Pronajímatelem a dodávka veřejných služeb či médií by nebyla obnovena do 24 hodin; nebo (ii) Pronajímatel během přerušeni dodávek veřejných služeb či médií nevyvine rozumně požadované úsilí směřující k tomu, aby došlo k obnově jakékoliv přerušené nebo zastavené dodávky do pěti (5) pracovních dnů po takovém přerušeni či zastavení. V takových případech je Nájemce oprávněn k přiměřenému snížení Nájemného, a to v případě bodu (i) po uplynutí 24 hodin od okamžiku přerušeni či zastavení dodávek služeb či médií a v případě bodu (ii) počínaje šestým (6.) pracovním dnem po přerušeni či zastavení dodávek služeb či médií, vždy však pouze pokud toto přerušeni/zastavení dodávek brání Nájemci v užívání Prostor k dohodnutému účelu.

5.6 Nájemce nebude instalovat, připevňovat ani budovat žádné vybavení nebo zařízení, jež

in the Hand Over Protocol, or protocol on early access of the Tenant to the Premises.

The Landlord undertakes to use all reasonable efforts to ensure the uninterrupted supply of any services and utilities throughout the Term. However, the Landlord cannot warrant that any services and utilities supplied to the Premises will be free from interruptions or cessation caused by war, insurrections, civil commotion, riots, acts of God, government action, repairs, strikes, lockouts, picketing or any cause or causes due to any circumstances beyond Landlord's reasonable control. The Landlord undertakes to use reasonably required efforts to restore any interruption or cessation of the supply of any services and utilities without undue delay.

In case the Landlord knows that supply of any public services and utilities will be interrupted, it is obliged to inform the Tenant about such fact by email to the email address specified in Article 12.7 of the Lease.

Any such interruption or cessation of the service supply specified in the preceding paragraph does not relieve the Tenant of duties specified herein, nor does the Tenant have the right to any claim, unless (i) such interruption was caused by the Landlord and supply of services and utilities is not restored within 24 hours, or (ii) the Landlord does not use during the interruption of supply of services or utilities reasonable efforts in order to restore the interrupted or ceased supplies of services and utilities within five (5) business days after such interruption or cessation. In such cases the Tenant is entitled to an adequate reduction of the Rent, in the case of clause (i) above after the expiration of 24 hours from the interruption or suspension of supply of the services or utilities, and in the case of clause (ii) above commencing on the sixth (6th) business day after the interruption or suspension of services or utilities, but in each case only if such interruption/suspension prevents the Tenant from using the Premises for the agreed purpose.

5.6 The Tenant shall be obligated not to mount, attach, or affix any fixtures or equipment, which

by přesahovalo příkon zdroje zařízení nebo by přetížilo technické parametry jednotlivých médií. Pronajímatel se zavazuje předem Nájemce informovat o technických parametrech připojení jednotlivých médií, a to nejpozději do Předání. Pokud si Nájemce bude přát instalovat, připevnit nebo zabudovat jakékoli vybavení nebo zařízení vyžadující dodatečnou dodávku veřejných služeb, bude takové dodatečné zvýšení příkonu provedeno na náklady Nájemce v souladu s prováděcí dokumentací, která bude předem písemně odsouhlasena Pronajímatelem.

- 5.7 Pronajímatel bude Nájemci poskytovat po Dobu nájmu úklidové služby v Prostorech, a to v rozsahu a za cenu a podmínek, které vyplývají z **Přílohy č. 12** této Smlouvy. Cena za úklidové služby může být každoročně navýšena tak, aby pokrývala náklady vynaložené na úklid Prostor a obvyklou marži dodavatele.

Nájemce bude v průběhu Doby nájmu hradit měsíčně zálohu na cenu úklidových služeb ve výši 1/12 (jedné dvanáctiny) ceny úklidových služeb stanovené pro příslušný kalendářní rok plus DPH. Záloha na cenu úklidových služeb bude Pronajímatelem fakturována a Nájemcem hrazena za podmínek stanovených v článku 5.3 Smlouvy. Pro vyloučení pochybností Strany uvádí, že záloha na cenu úklidových služeb bude Pronajímatelem fakturována na stejné faktuře, jako Základní měsíční nájemné a Odhadovaný podíl Nájemce na Provozních nákladech. Roční vyúčtování bude provedeno dle článku 5.4 Smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn nechat provést úklidové služby svým dodavatelem.

Osoby provádějící úklid budou oprávněny vstupovat do Prostor za účelem poskytování služeb pouze mimo otevírací hodiny klientského centra umístěného v Prostorech pro veřejnost.

Pronajímatel vstupující do Prostor je povinen respektovat, že se v Prostorech nachází dokumenty nebo zařízení obsahující osobní údaje klientů Nájemce, a proto se zavazuje:

- a) zdržet se nahlížení do jakýchkoliv dokumentů nebo výpočetní techniky umístěné v Prostorech;

exceeds the capacity of the utility supply or would overload the technical parameters for individual media. The Landlord undertakes to inform the Tenant about technical parameters of connections of utilities by the Delivery. If the Tenant wishes to mount, attach, or affix any fixtures or equipment which require an additional supply of utilities, such expansion shall take place at the Tenant's expense, in accordance with the plans and specifications which are to be approved in writing by the Landlord.

- 5.7 The Landlord shall provide the Tenant with cleaning services in the Premises during the Term, to the extent and at the price and on the terms and conditions set out in **Exhibit No. 12** to this Lease. The price of cleaning services may be annually increased to cover the costs incurred in cleaning of the Premises and usual margin of the contractor.

During the Term the Tenant shall pay a monthly advance payment for the price of the cleaning services in the amount of 1/12 (one-twelfth) of the price of the cleaning services set for the relevant calendar year plus VAT. The advance payment for the price of the cleaning services will be invoiced by the Landlord and paid by the Tenant under conditions specified in Article 5.3 of the Lease. To avoid any doubt, the Parties specify that the advance payment for the price of the cleaning services will be invoiced on the same invoice as the Base Monthly Rent and Tenant's Estimated Operating Cost Allocation. The annual settlement of advance payments will be made under Article 5.4 of the Lease.

Landlord shall be entitled to have cleaning services performed by its contractor.

Persons providing cleaning shall be authorized to enter the Premises for the purpose of providing services only outside the opening hours of the client center located in the Premises for the public.

The Landlord entering the Premises shall respect that there are documents or equipment containing the personal data of the Tenant's clients on the Premises, and therefore agrees to:

- (a) refrain from inspecting any documents or computer equipment located in the

- b) bez předchozího výslovného souhlasu Nájemce zdržet se přemísťování nebo odnášení jakýchkoliv listin nebo vybavení z Prostor s výjimkou listin nebo vybavení umístěných jako odpad v odpadkových koších nebo jednoznačně označené jako odpad;
- c) zachovávat mlčenlivost ohledně všech osobních údajů, s nimiž přijde do styku, a to buď přímo v Prostorech nebo v přímé souvislosti s Prostory.

Pronajímatel dále zajistí, že výše uvedené povinnosti budou respektovat i jeho zástupci a dodavatelé (včetně jejich spolupracovníků a zaměstnanců) vstupující do Prostor.

5.8 Nájemce není oprávněn prohlásit vůči Pronajímateli, že započítává své pohledávky proti pohledávkám Pronajímatele, jestliže nebudou tyto pohledávky Nájemce přiznány pravomocným soudním rozhodnutím nebo rozhodčím nálezem nebo nebude-li související dluh písemně uznán Pronajímatelem co do důvodu a výše.

6. Dodatečná ustanovení

6.1 Každá ze Stran je oprávněna (i) postoupit tuto Smlouvu nebo její část (tedy převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy nebo její části) na třetí osobu nebo (ii) ujednat se třetí osobou, že tato přejímá dluh Pronajímatele nebo Nájemce nebo jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem druhé Strany.

Pronajímatel je oprávněn postoupit kteroukoli pohledávku nebo její část vůči Nájemci vyplývající z této Smlouvy na financující banku, k čemuž Nájemce dává výslovný souhlas podpisem této Smlouvy. Nicméně postoupení pohledávky vůči Nájemci Pronajímatelem třetí osobě, která není financující bankou, je možné pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce, který nebude Nájemcem bezdůvodně odepřen, přičemž Nájemce se k žádosti Pronajímatele vyjádří nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co uvedenou žádost obdrží.

Nájemce je oprávněn postoupit kteroukoli pohledávku nebo její část vůči Pronajímateli vyplývající z této Smlouvy pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele,

Premises;

- b) refrain from moving or removing any documents or equipment from the Premises, except documents or equipment placed as waste in bins or clearly marked as waste;
- (c) maintain confidentiality in respect of any personal data with which he or she comes into contact, either on the Premises or in direct connection with the Premises.

The Landlord shall also ensure that its agents and contractors (including their associates and employees) entering the Premises comply with the above obligations.

5.8 The Tenant shall not be entitled to declare towards the Landlord to set off its receivables against Landlord's receivables, unless these receivables have been established by an enforceable court order/decision or by an arbitration award or acknowledged in writing by the Landlord as to the reason and the amount.

6. Additional Provisions

6.1 Each Party is entitled to (i) assign the Lease or its part (i.e. transfer its rights and obligations hereunder or any part hereof) to any third party or (ii) agree with third party that such third party assumes the debt of the Landlord or Tenant or its part, only with a previous written consent of the other Party.

The Landlord is entitled to assign any receivable or its part towards the Tenant arising herefrom to the financing bank with which the Tenant expressly agrees by signing this Lease. However, any assignment by the Landlord of receivables towards the Tenant to any third person, other than the financing bank, is possible only with a previous written consent of the Tenant, whereas such consent shall not be unreasonably withheld by the Tenant and the Tenant shall respond to Landlord's request no later than thirty (30) days after receipt of said request.

The Tenant is entitled to assign any receivable or its part towards the Landlord arising herefrom only with a previous written consent

který nebude Pronajímatelem bezdůvodně odepřen, přičemž Pronajímatel se k žádosti Nájemce vyjádří nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co uvedenou žádost obdrží.

Jakákoli dohoda uzavřená mezi Stranou a třetí osobou týkající se postoupení pohledávek za porušení podmínek tohoto článku Smlouvy nevyvolá žádné právní účinky vůči druhé Straně.

Nájemce je oprávněn nabízet Prostory či jejich část k podnájmu nebo dát Prostory či jejich část do podnájmu pouze poté, co získá předchozí písemný souhlas Pronajímatele, který nebude Pronajímatelem bezdůvodně odepřen.

6.2 V případě realizace jakéhokoli zástavního práva váznoucího na Budově nebo Nemovitosti či jejich části, prodeje Budovy nebo Nemovitosti či jejich části či jiného postoupení vlastnických práv Pronajímatele k Budově nebo Nemovitosti či jejich části (dále společně jen "**Převod majetku**") není žádná Strana oprávněna skončit nájem podle této Smlouvy z důvodu Převodu majetku, a pokud dojde k Převodu majetku, Nájemce zůstane nájemcem nového vlastníka Budovy nebo Nemovitosti či jejich části beze změny podmínek nebo jiných ustanovení této Smlouvy.

6.3 Jestliže si Nájemce podrží Prostory nebo kteroukoli jejich část po skončení nájmu, a taková držba Prostor bude bez výslovného souhlasu Pronajímatele trvat, Nájemce zaplatí Pronajímateli (i) smluvní pokutu ve výši dvojnásobku v té době platného měsíčního Nájemného za každý i započatý měsíc, v němž Nájemce bude neoprávněně držet Prostory nebo jejich část, s tím, že taková smluvní pokuta bude splatná ve lhůtě tří (3) dnů od data doručení písemné výzvy Pronajímatele k jejímu zaplacení, a (ii) veškeré škody, které v důsledku toho vznikly Pronajímateli.

Žádné z ustanovení tohoto článku, ani přijetí Nájemného nebo smluvní pokuty podle této Smlouvy, nebude považováno za schválení takové neoprávněné držby Prostor Nájemcem, ani omezení nebo vzdání se práva na výkon jakýchkoli Pronajímatelových práv nebo nároku na nápravu na základě této Smlouvy

of the Landlord, whereas such consent shall not be unreasonably withheld by the Landlord and the Landlord shall respond to Tenant's request no later than thirty (30) days after receipt of said request.

Any agreement concluded between the Party and third party in relation to the assignment of receivables which is not in full compliance with the terms and conditions of this Article of the Lease is without any legal effect towards the other Party.

The Tenant is entitled to offer the Premises or their part for sublease or sublease the Premises or their part only after it obtains previous written consent of the Landlord, whereas such consent shall not be unreasonably withheld by the Landlord.

6.2 In the event of foreclosure of any lien on the Building or Property or their part, sale of the Building or the Property or their part, or other assignment of Landlord's interest in the Building or the Property or their part (collectively the "**Asset Transfer**"), neither Party has the right to terminate the lease under this Lease for the reasons of Asset Transfer, and in case of Asset Transfer Tenant remains the tenant of the new owner of the Building or Property or their part without a change in the terms and conditions or other provisions of this Lease.

6.3 If Tenant shall retain hold of the Premises or any part thereof, after the termination of the lease, and if such retention shall be without Landlord's express consent, Tenant shall pay Landlord, (i) a contractual penalty equal to the two times of in that time valid monthly Rent for any even commenced month in which Tenant retain illegally the Premises or their part, provided however, that such a contractual penalty shall be due and payable in the term of three (3) days from the date of delivery of Landlord's written call for its payment, and (ii) all damages sustained by Landlord in this regard.

Neither of these provisions of this Article nor the acceptance of Rent or contractual penalty hereunder shall mean the consent with such illegal hold of the Premises by Tenant, or limit or constitute a waiver of any other rights or remedies of Landlord provided herein or by law.

nebo ze zákona.

6.4 Kdykoli v průběhu Doby nájmu Nájemce ve lhůtě do dvaceti (20) dnů po doručení žádosti Pronajímatele podepíše a doručí Pronajímateli prohlášení ve formě rozumně přijatelné pro Pronajímatele nebo jiné takové strany, potvrzující dle požadavku Pronajímatele skutečnosti týkající se stavu plnění povinností Stran podle této Smlouvy. Nájemce má právo do dvaceti (20) dnů od doručení rozporovat navržené znění a Pronajímatele o tomto informovat spolu s předložením odůvodněného návrhu úprav.

Jestliže Nájemce neposkytne takové prohlášení nebo nebude rozporovat navržené znění prohlášení do dvaceti (20) dnů od doručení žádosti Pronajímatele, bude se mít za to, že Nájemce souhlasí s obsahem předloženého prohlášení. Nájemce bude bezodkladně Pronajímatele písemně informovat o jakékoli podstatné změně jeho právního stavu nebo jeho způsobilosti vést svou podnikatelskou činnost v souladu s příslušnými právními předpisy.

6.5 Jestliže Nájemce bude zvažovat (a) změnu Předmětu podnikání v Prostorech a/nebo (b) zřízení provozovny v Prostorech za účelem provozování své podnikatelské činnosti, a taková změna by zároveň mohla podstatným způsobem ovlivnit užívání těchto Prostor, Nájemce se zavazuje oznámit písemně takový svůj záměr Pronajímateli a získat od něj písemný souhlas s touto změnou Předmětu podnikání a/nebo zřízením provozovny v Prostorech. Ztráta způsobilosti Nájemce k provozování činnosti, pro kterou si Nájemce pronajal Prostory, není důvodem k výpovědi nájmu dle této Smlouvy Nájemcem.

7. Práva a povinnosti Nájemce

7.1 Nájemce je povinen zacházet s Prostory a jejich zařízením, vybavením a příslušenstvím, jakož i se společným zařízením a příslušenstvím, s řádnou péčí, a užívat Prostory bez rušení ostatních nájemců Budovy. Kromě toho je Nájemce povinen dodržovat Pravidla a Dodatečná pravidla a s jejich obsahem seznámit své zaměstnance, zákazníky/klienty, hosty, podnájemce, obchodníky apod., a zajistit, že je budou dodržovat.

6.4 At any time during the Term, within twenty (20) days from delivery of Landlord's request, Tenant will execute and deliver to the Landlord, a confirmation certificate in form reasonably acceptable to the Landlord or such other party, certifying as to such matters as may be requested by Landlord, relating to the status of performance of the obligations of the Parties under this Lease. The Tenant shall have the right to object to the proposed wording within twenty (20) days of delivery and to notify Landlord of such objection, together with a reasoned proposal for modification.

If Tenant fails to provide such certificate or object the proposed wording of the certificate within twenty (20) days from the delivery of Landlord's request, the Tenant shall be deemed to have approved the contents of a certificate submitted. Tenant shall immediately inform Landlord in writing of any material change in the legal status of Tenant or its ability to legally conduct its business.

6.5 Should the Tenant intend (a) to change Scope of Activities in the Premises, and/or (b) to create establishment in the Premises to perform its entrepreneurial activities, and such change could substantially affect the use of the Premises, the Tenant undertakes to notify in writing the Landlord on such its intent and to obtain Landlord's prior written consent with such a change of Scope of Activities and/or creation of the establishment in the Premises. Loss of qualifications which entitle Tenant to carry out activities for which Tenant rented the Premises hereunder does not represent a reason for which the Tenant is entitled to terminate the lease under this Lease.

7. Rights and Obligations of the Tenant

7.1 The Tenant shall be obligated to treat with due care the Premises together with the equipment, fixtures, and facilities, as well as the common equipment and facilities, and use the Premises without disturbing the other tenants in the Building. Furthermore, the Tenant shall be obligated to observe the Rules and Additional Rules and to advise its employees, customers/clients, guests, subtenants, tradesmen, and the like, as to the observance thereof.

7.2 S ohledem na skutečnost, že Pronajímatel realizoval Práce Pronajímatele, bude Pronajímatel zajišťovat též běžnou údržbu (včetně revizí a kontrol) a běžné opravy následujících částí nebo zařízení Prostor, avšak na účet Nájemce:

- podlahové krytiny,
- světelné zdroje a předřadníky standardních světel, světelné zdroje nouzových světel, pokud tato světla a nouzová světla jsou nainstalována v Prostorech,
- omítky a malby,
- kuchyňka včetně rozvodů vody a kanalizace souvisejících (až po přípojný bod k hlavnímu rozvodu Budovy), pokud jsou v Prostorech nově vybudovány Nájemcem nebo na jeho žádost,
- slaboproudé a silnoproudé rozvody vč. zásuvek a rozvaděčů v Prostorech (s výjimkou hlavního rozvaděče silnoproudých rozvodů v Prostorech),
- jakož i příčky, vnitřní dveře, síťové rozvody či jiné části či zařízení Prostor, které budou v Prostorech nově nainstalovány Nájemcem nebo na jeho žádost, a
- příčky, síťové rozvody a kuchyňka včetně rozvodů vody a kanalizace souvisejících (až po přípojný bod k hlavnímu rozvodu Budovy) instalované v Prostorech předchozími nájemci Prostor.

Pokud to bude možné, zavazuje se Pronajímatel řešit opravu/odstranění vady části nebo zařízení Prostor uplatněním záruky u příslušného dodavatele Prací Pronajímatele.

Údržbu a opravy bude Pronajímatel provádět prostřednictvím svých dodavatelů.

Náklady na běžnou údržbu a běžné opravy výše uvedených částí nebo zařízení Prostor bude Pronajímatel Nájemci přeúčtovávat bez jakékoli marže bez zbytečného odkladu po jejich provedení. Fakturované částky včetně DPH budou splatné do třiceti (30) dnů od doručení příslušné faktury.

Nájemce je povinen bezodkladně e-mailem oznámit pověřenému zástupci Pronajímatele (na emailovou adresu uvedenou v článku 12.7 této

7.2 With regard to the fact that the Landlord carried out the Landlord's Work, the Landlord shall be responsible also for the regular maintenance (including revisions and inspections) and regular repairs of the following parts or equipment of the Premises, however at the Tenant's cost:

- floor coverings,
- light sources and ballasts of standard lights in the Premises, light sources of emergency lights if such lights and emergency lights are installed in the Premises,
- plasters and wall paints,
- kitchen located in the Premises including related water and sewer piping (until connection point to the main piping of the Building), if installed newly in the Premises by the Tenant or upon its request,
- low and high voltage wiring incl. sockets and switchboards in the Premises (with exception of main switchboard of high voltage wiring in the Premises),
- as well as partitions, internal doors, network wiring or other parts or equipment newly installed in the Premises by the Tenant or upon its request, and
- partitions, network wiring and kitchen located in the Premises including related water and sewer piping (until connection point to the main piping of the Building) installed in the Premises by previous tenants of the Premises.

If possible, the Landlord agrees to address the repair/removal of the defect in the part or equipment of the Premises by applying for a warranty from the Landlord's respective contractor for the Landlord's Work.

Maintenance and repairs will be carried out by the Landlord through its contractors.

Costs of regular maintenance and regular repairs of the above-mentioned parts and equipment of the Premises will be charged by the Landlord to the Tenant without any margin and without undue delay after their completion. Invoiced amounts including VAT will be due within thirty (30) days from the delivery of the respective invoice.

Smlouvy) nutnost opravy nebo údržby, pokud jde o následující zařízení v Prostorech nebo části Prostor:

- všechny dveře a otvory, které umožňují přístup do společných prostor Budovy a k technickému vybavení v Prostorech,
- okna a vnější žaluzie,
- standardní světla s výjimkou světelných zdrojů a předřadníků (které udržuje/vyměňuje Nájemce), nouzové osvětlení s výjimkou světelných zdrojů (které udržuje/vyměňuje Nájemce),
- vzduchotechnické zařízení mimo termostatů a filtrů (které jsou měněny Pronajímatelem, resp. správcem Budovy na náklady Nájemce),
- klimatizační zařízení (fancoily a kazetové jednotky), mimo filtrů (které jsou měněny Pronajímatelem, resp. správcem Budovy na náklady Nájemce),
- podhledy,
- EPS čidla,
- požární klapky,
- požární hydranty a hasicí přístroje (mimo hasicí přístroje umístěné v Prostorech Nájemcem)
- sdílené sociální zařízení/toalety včetně rozvodů vody a kanalizace a sdílená chodba nacházející ve sdíleném prostoru navazujícím na Prostory.

Opravy a údržbu (včetně revizí a kontrol) těchto zařízení a částí Prostor zajistí Pronajímatel. Související náklady budou zahrnuty do Provozních nákladů, ledaže by tyto náklady představovaly technické zhodnocení Budovy (tedy investiční náklady Pronajímatele). Nicméně náklady na opravu nebo údržbu těchto zařízení a částí Prostor uhradí Nájemce Pronajímateli v případě, že je konkrétní zařízení instalováno v Prostorech navíc oproti standardu Budovy (zejména v důsledku provedení vnitřních stavebních úprav, např. instalace nových příček; může se jednat např. o standardní světla, klimatizační zařízení či EPS čidla). Standardem Budovy se rozumí stav popsáný v Příloze č. 3 této Smlouvy. Uvedené náklady uhradí Nájemce na základě faktury vystavené Pronajímatelem, přičemž fakturované částky včetně DPH budou splatné do třiceti (30) dnů od doručení příslušné faktury.

Jiné opravy a údržbu Prostor a Budovy provádí

Tenant undertakes to immediately notify the authorized representative of the Landlord by email (to the email address of the Landlord's representative specified in Article 12.7 of the Lease) about the necessity of maintenance or repair in respect to the following equipment in the Premises and parts of the Premises:

- all doors and openings that allow access to the common areas of the Building and to the technical equipment in the Premises,
- windows and outer blinds,
- standard lightings except for light sources and ballasts (that are maintained/exchanged by the Tenant), emergency lights (except for light sources (that are maintained/exchanged by the Tenant),
- ventilation except for thermostats and filters (that are replaced by the Landlord, resp. Building manager at costs of the Tenant),
- air conditioning (fan coils and clusters) except for filters (that are replaced by Landlord, resp. Building manager at costs of the Tenant),
- ceilings,
- fire protection sensors,
- fire dampers,
- hydrants and fire extinguishers (except for fire extinguishers located in the Premises by the Tenant)
- shared sanitary facilities/toilets including related water and sewer piping and common corridor in the shared space adjacent to the Premises.

Landlord shall arrange for maintenance (including revisions and inspections) or repairs of such equipment and parts of the Premises. The related costs will be included in the Operating Costs unless such costs would represent the technical improvement of the Building (i.e. capital expenditures of the Landlord). However, the Tenant shall pay the cost of repair or maintenance of such equipment and parts of the Premises provided that particular equipment is installed in the Premises in addition to the standards of the Building (in particular as a consequence of internal alterations such as installation of new partitions; standard lightings, air conditioning, fire protection sensors, etc. may be concerned). The

Pronajímatel na vlastní náklady, přičemž tyto mohou být v souladu s touto Smlouvou zahrnuty do Provozních nákladů.

Nájemce se zavazuje bezodkladně písemně oznámit Pronajímateli jakoukoli škodu jím způsobenou na Prostorech nebo v Budově nebo na jakémkoli zařízení, systémech nebo příslušenství v nich se nacházejících s tím, že Pronajímatel zajistí opravu takových škod na náklady a riziko Nájemce. Taktéž v případě údržby a/nebo opravy systému nebo zařízení, u nichž taková údržba nebo oprava (i) obsahuje technické/mechanické práce, nebo (ii) jí má dle této Smlouvy provádět Pronajímatel, se Nájemce zavazuje bezodkladně Pronajímatele písemně informovat o škodě nebo nutnosti provedení údržby nebo opravy a Pronajímatel zajistí provedení takové údržby nebo opravy, přičemž Nájemce uhradí související náklady, pokud škodu na výše uvedených systémech nebo zařízení sám způsobil. Nájemce se zavazuje neprovést výměnu systémů a zařízení uvedených v předchozí větě nebo jejich částí bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele.

Tento článek Smlouvy se týká pouze oprav, údržby, revizí a kontrol uvedených částí a zařízení Prostor. Netýká se oprav, údržby, revizí a kontrol vybavení ve vlastnictví Nájemce (např. server, kamerový systém, IT rozvody). Opravy, údržbu, revize a kontroly vybavení ve vlastnictví Nájemce zajišťuje Nájemce na vlastní náklady.

7.3 Nájemce bude odpovědný za škody způsobené neplněním jeho povinností, zejména pokud bude zacházet s vedeními veřejných služeb a kanalizací, toaletami a topením či jiným příslušenstvím nesprávně a tyto nebudou správně udržovány nebo místnosti nebudou odpovídajícím způsobem větrány, vytápěny, čištěny nebo nedostatečně ochráněny proti mrazu. Podobně bude Nájemce společně a nerozdílně odpovědný za škody způsobené

standards of the Building are described in Exhibit No. 3 to the Lease. The above-mentioned cost will be paid by the Tenant based on the invoice issued by the Landlord whereas the invoiced amounts including VAT will be due within thirty (30) days from the delivery of the respective invoice.

Any other repairs and maintenance of the Premises and the Building shall be performed by the Landlord at the Landlord's cost which may be according to this Lease recovered through Operating Costs.

Tenant undertakes to immediately notify the Landlord in writing about any damage caused by it to the Premises or to the Building or to any equipment, systems or facilities therein, whereas the Landlord will arrange for such repair of these damages at the Tenant's risk and cost. Also, in case of maintenance and/or repair of system or equipment where such maintenance or repair (i) involves any technical/mechanical engineering, or (ii) has to be performed by the Landlord according to this Lease, the Tenant undertakes to immediately notify Landlord in writing about the damage or necessity of such maintenance or repair and Landlord shall arrange for such maintenance or repair. The Tenant undertakes not to replace any such systems and equipment, or their parts, without prior explicit written consent of the Landlord.

This Article of the Lease applies only to repairs, maintenance, revisions, and inspections of the listed parts and equipment of the Premises. It does not apply to repairs, maintenance, revisions and inspections of equipment owned by the Tenant (e.g., server, camera system, IT wiring). Repairs, maintenance, revisions and inspections of equipment owned by the Tenant shall be ensure by the Tenant at its own expense.

7.3 The Tenant shall be liable for damages which are caused by failure to fulfil its obligations, without limitations, if utility and sewage lines, toilets, and heating and other facilities are handled and maintained improperly, or the rooms are inadequately aerated, heated, cleaned or insufficiently protected against frost. Similarly, the Tenant shall be jointly and severally liable for damages, which are caused by its employees, customers/clients, guests, subtenants,

jeho zaměstnanci, zákazníci/klienty, hosty, podnájemci, obchodníky apod.

7.4 Jestliže Nájemce nesplní svoji povinnost provádět požadované opravy v souladu s touto Smlouvou a neučiní tak ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele (písemná výzva s dodatečnou lhůtou pro nápravu nebude zasílána v případě, kdy hrozí bezprostřední vznik škody na Prostorech či Budově a jejich rozvodných systémech či zařízeních), bude mít Pronajímatel právo, nikoli povinnost, provést nebo nechat provést opravy na náklady a riziko Nájemce. V takovém případě náklady na takové práce budou uhrazeny Nájemcem bezodkladně po obdržení faktury Pronajímatele.

7.5 Nájemce nebude (i) provádět jakékoli stavební úpravy, zejména vnitřní, nestrukturální úpravy jako instalace přiček včetně úprav, které se týkají zejména připojení Prostor k rozvodům tepla a chladu, instalace světel, slaboproudých a silnoproudých rozvodů, připojení k rozvodům vody a kanalizace, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v každém jednotlivém případě s tím, že Pronajímatel nebude bezdůvodně odmítat nebo zdržovat svůj souhlas, ani (ii) instalovat jakékoli zařízení, které bude vyžadovat jakékoli změny nebo přístavby či by přetěžovaly nebo vyžadovaly nadměrné užívání jakýchkoli veřejných služeb nebo kterýchkoli elektrických, vodovodních nebo strojních systémů sloužících Prostorům, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

V souladu s ustanovením § 2220 Občanského zákoníku je Nájemce oprávněn provádět jakékoli úpravy, technická zhodnocení, doplňky nebo změny v Prostorech (dále jen "**Zhodnocení nájemcem**") jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen.

Nájemce se zavazuje provádět Zhodnocení nájemcem na vlastní odpovědnost a náklady, v souladu s touto Smlouvou, Pravidly, Dodatečnými pravidly a Popisem stavby a zařízení (**Příloha č. 3** této Smlouvy), a v souladu s instrukcemi Pronajímatele a pod dohledem Pronajímatele, jež mají napravit nedostatky při provádění prací v návaznosti na kontrolu Pronajímatele dle článku 8.7 této Smlouvy, například pokud Pronajímatel zjistí,

tradesmen, and the like.

7.4 If the Tenant does not meet its obligation to carry out the required repairs in accordance with this Lease and fails to do so within an additional remedy period of fifteen (15) business days from the delivery of the Landlord's written notice (the written notice with an additional remedy period will not be sent in the event of imminent damage to the Premises or the Building and its distribution systems or equipment), the Landlord shall be authorized, but not obligated, to make the repairs or have the repairs made at the Tenant's risk and expense. In such case, the costs of these works shall be paid by the Tenant promptly after receipt of the Landlord's invoice.

7.5 Tenant shall not (i) make any alterations, including without limitations to, internal, non-structural alterations, such as partitioning and including MEP alterations that concerns in particular connection of the Premises to heating and cooling distribution systems, installation of lightening, low and high voltage wiring, connection of water and waste water distribution without Landlord's prior written consent in each instance provided, however, the Landlord shall not unreasonably withhold or delay its consent, (ii) install any equipment which may necessitate any changes or addition to, or overload or require the extraordinary use of, any utilities or any electrical, plumbing, or mechanical systems serving the Premises, without first obtaining the written consent of Landlord.

In accordance with the provision of Section 2220 of the Civil Code, the Tenant is entitled to perform any alterations, technical improvements, additions or changes in the Premises (the "**Tenant's Improvements**") only based on a prior written consent of the Landlord, whereas such consent shall not be unreasonably withheld.

The Tenant shall carry out the Tenant's Improvements at its exclusive responsibility and cost and in conformity with this Lease, the Rules, Additional Rules, Description of Construction and Equipment (**Exhibit No. 3** hereto), and in compliance with the coordination instructions given by the Landlord, and under the supervision of the Landlord to remedy the deficiencies during performance of works in

že dodavatel Nájemce nepostupuje v souladu s právními předpisy nebo technickými normami nebo že provádí práce způsobem, kterým může dojít k poškození určitého zařízení nebo systému pro Budovu. Tyto instrukce mají upozornit nebo předejít problémům při provádění prací a škodám, které by prováděním prací mohly vzniknout.

Pronajímatel souhlasí s tím, že podle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, si může Nájemce odepisovat náklady na všechna Pronajímatelem povolená Zhodnocení nájemcem, provedená na náklady Nájemce, přičemž Pronajímatel prohlašuje, že o výdaje vynaložené na taková Zhodnocení nájemcem Pronajímatel nezvýší hodnotu Budovy.

Pokud nebylo či nebude Stranami písemně dohodnuto jinak (zejména v článku 7.9 níže nebo v jiné písemné dohodě Stran), budou jakákoli Zhodnocení nájemcem na jeho náklady odstraněna před skončením nájmu dle této Smlouvy.

Pronajímatel nebude bez vážného důvodu odpírat Nájemci udělení svého souhlasu k provedení Zhodnocení nájemcem sestávajícího se z úpravy interiéru Prostor za předpokladu, že takováto Zhodnocení nájemcem nebudou (a) zasahovat do konstrukčních částí Budovy, (b) měnit vnější rozměry Budovy, podmínky či jiné parametry vztahující se podle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném a účinném znění, nebo zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění, na Budovu jako celek nebo (c) v rozporu s autorskými právy ve smyslu zák. č. 121/2000 Sb., v platném a účinném znění (dále jen "Autorský zákon").

Pokud architekti Budovy, jejich částí či jiných stavebních objektů či prvků umístěných na Budově nebo v ní a požívajících autorskoprávní ochranu podle Autorského zákona budou požadovat k realizaci Zhodnocení nájemcem jakékoliv finanční plnění k vydání souhlasu či udělení licence podle Autorského zákona, pak veškeré náklady na vypořádání autorských práv půjdou výhradně k tíži Nájemce. Nájemce se tímto zavazuje, že před uzavřením smlouvy o dílo nebo smlouvy o vypořádání autorských práv či jiných dokumentů souvisejících se

relation to the control of the Landlord under Article 8.7 of the Lease, e.g. when the Landlord finds that the contractor of the Tenant does not comply with legal regulations or technical norms or that it performs the works in the manner that could cause damage to a specific equipment or system serving the Building. The purpose of these instructions is to draw attention to or prevent the problems during performance of works and damage that could be incurred by performance of works.

The Landlord agrees with the fact that pursuant to the provision of Section 28(3) of the Act No. 586/1992 Coll., Income Taxes Act, as amended, the Tenant may depreciate any and all cost incurred in connection with Tenant's Improvements permitted by the Landlord and performed at the Tenant's cost whereas the Landlord declares that it will not increase the value of the Building by the amount of cost expended on such Tenant's Improvements.

Unless otherwise agreed by the Parties in writing (in particular in Article 7.9 below or other written agreement of the Parties, any Tenant's Improvements shall be removed by the Tenant at its cost prior to the termination of the lease under this Lease.

The Landlord shall not, without a serious cause, deprive the Tenant of its consent to perform the Tenant's Improvements consisting of an alteration of the Premises interior under presumption that such Tenant's Improvements shall not (a) interfere with construction parts of the Building, (b) change exterior dimensions of the Building, conditions or other relating parameters under the provisions of Act No. 183/2006 Coll., on Territorial Planning and Building Code, as amended, or Act No. 283/2021, the Building Act, as amended, of the Building as a whole, or (c) be in breach of copyrights by virtue of Act No. 121/2000 Coll., as amended (the "Copyright Act").

If the architects of the Building, other parts or other structural objects or elements thereof situated on or in the Building and subject to copyright legal protection under the Copyright Act, shall request for implementation of the Tenant's Improvements any financial performance for issue of the consent or granting license under the Copyright Act, then any and all costs for settlement of copyrights shall be

Zhodnocením nájemcem předloží jejich konečné návrhy Pronajímateli k posouzení a souhlasu, zejména kvůli tomu, aby příslušná oprávnění Nájemce podle Autorského zákona byla postupitelná na Pronajímatele, případně aby Pronajímatel byl oprávněn Zhodnocení nájemcem po skončení Nájmu odstranit, případně změnit. Na základě tohoto ustanovení není Nájemce povinen nahradit Pronajímateli jakékoliv náklady spojené s případným postoupením a výkonem shora uvedených oprávnění na Pronajímatele.

Nájemce je povinen předložit Pronajímateli k odsouhlasení veškeré zamýšlené plány jakýchkoliv stavebních úprav Prostor. Nájemce provede jakékoli Pronajímatelem schválené a příslušným úřadem povolené stavební úpravy Prostor (podle lhůt a podmínek tohoto článku) řádně, s využitím služeb profesionálních odborníků. V případě jakýchkoliv prací zahrnujících jakékoli servisní zařízení jako např. klimatizaci, systémy uvedené ve druhém odstavci článku 7.2 výše, hlavní rozvaděč v Prostorech, systém měření a regulace atd., může Nájemce využít pouze služeb profesionálních odborníků, které využívá sám Pronajímatel. Pronajímatel zajistí, že ceny za takové služby nebudou v podstatném rozporu s cenami obvyklými za takové služby v daném místě a čase. Po dokončení prací Nájemcem doručí Nájemce Pronajímateli plány Prostor ve formě projektové dokumentace skutečného provedení a veškeré revizní zprávy, zvláště pak dokumentaci týkající se elektrického vedení, protipožárního systému a veškerou další dokumentaci k Prostorům v souvislosti s pracemi Nájemce a veškerá nezbytná povolení a souhlasy příslušných úřadů. Povinnost Nájemce provádět opravy a údržbu se také vztahuje na veškerá Zhodnocení nájemcem nebo povolené stavební úpravy Prostor.

7.6 Po podpisu této Smlouvy si Nájemce pořídí a bude udržovat na své vlastní náklady (i) pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám na minimální pojistnou částku 20.000.000,- Kč, a (ii) pojištění majetku na tzv. novou hodnotu nebo na minimální pojistnou částku 1.000.000,- Kč, vždy s maximální výší spoluúčasti 20.000,- Kč pro každou pojistnou událost, což zabezpečí přiměřené částky pro

solely born by the Tenant. The Tenant hereby undertakes prior to the conclusion of a contract for works or agreement on settlement of copyrights or other documents relating to the Tenant's Improvements, to submit their final drafts to the Landlord for review and approval, including, without limitation to, in the interest of relevant entitlements of the Tenant under the Copyright Act to be assignable to the Landlord or the Landlord be entitled to remove or change the Tenant's Improvements after the termination of the lease under this Lease. Based on this provision the Tenant is not obliged to reimburse to the Landlord any costs connected with assignment and exercise of the above-mentioned rights by the Landlord.

Tenant is obligated to present to Landlord for Landlord's approval all intended plans of any alterations to the Premises. Tenant shall make any alterations to the Premises approved by Landlord and permitted by relevant authority (under the terms of this Section) diligently, using professionals. With respect to any work involving any service equipment, such as air conditioning, systems mentioned in the second paragraph of Article 7.2 above, the main switchboard in the Premises, system of measurement and regulation etc., Tenant may contract only the professionals used by the Landlord. The Landlord shall ensure that the price of such services is not in the material contradiction with the market price of such services in the give place and time. Upon the completion of Tenant's work Tenant shall deliver to Landlord "as built" plans of the Premises and all the inspection reports, especially electrical, fire and all the other documents related to the Premises in connection with Tenant's work and all necessary and relevant authority approvals. The Tenant's obligation to make repairs and carry-on maintenance shall also relate to all Tenant's Improvements or permitted alterations to the Premises.

7.6 After signing of this Lease the Tenant shall carry out and maintain at Tenant's expense (i) civil (third person) liability insurance in the minimum insured amount of CZK 20,000,000, and (ii) property insurance for the so-called new value or in the minimum insured amount of CZK 1,000,000, in any case with the maximum deductible amount of CZK 20,000 for each single casualty, that shall insure in reasonable

krytí škod a jiné újmy Nájemcem nebo Nájemci způsobených. Pokud jde o pojištění majetku, bude se vztahovat na veškerý majetek (bez ohledu na jeho vlastnictví) umístěný v Prostorech, Zhodnocení nájemcem a další movité věci vnesené Nájemcem do Budovy a bude kryt škody způsobené nebo související se zásahy vyšší moci či živelnými událostmi (zejména požár, výbuch, blesk, zemětřesení, povodně/záplavy nebo voda vycházející z jakéhokoli technického systému Budovy), a dále krádeží, vloupáním, loupeží či vandalizmem.

7.7 Nájemce se zavazuje v Prostorech neumístit ani neumožnit umístění, neužívat nebo nedovolit užívání, neudržovat nebo neumožnit udržování, nepřinášet ani neumožnit přinesení do Nemovitosti jakékoli zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiály, ropné produkty, azbest nebo materiály obsahující azbest (kromě nepodstatného množství běžných čisticích prostředků) (společně "**Nebezpečné materiály**"). Nájemce se zavazuje Pronajímateli nahradit újmu, která mu vznikne v souvislosti s porušením shora uvedené povinnosti, s tím, že tato povinnost bude přetrvávat i po skončení nájmu podle této Smlouvy.

7.8 Jestliže jakékoli jednání, opomenutí nebo nedbalost Nájemce, jeho zástupců, pomocného personálu, zaměstnanců, zákazníků, klientů, dodavatelů, hostů nebo návštěvníků či okolností, jež může Nájemce objektivně ovlivnit, způsobí jakoukoli škodu/újmu osobě nebo na majetku v rámci Budovy, Pronajímatel ani správce Budovy neponesou žádnou odpovědnost za takovou škodu/újmu vůči Nájemci, jeho zástupcům, pomocnému personálu, zaměstnancům, zákazníkům, klientům, dodavatelům, hostům nebo návštěvníkům a Nájemce se tímto zavazuje takto vzniklou škodu/újmu nahradit poškozenému bez ohledu na to, zda taková škodná událost je kryta pojištěním Nájemce či nikoli.

Ačkoli Pronajímatel může v Budově nebo v jejím okolí nainstalovat některé bezpečnostní systémy, Nájemce tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že ponese výlučnou odpovědnost a zaručí bezpečnost Prostor a bezpečnost všech osob a majetku v nich se nacházejících.

amounts to cover damages and other losses caused by or to the Tenant. Concerning the property insurance, this insurance shall relate to any and all assets (irrespective of their owner) located inside the Premises, the Tenant's Improvements, and other movable property brought by the Tenant into the Building and shall cover damages and other losses caused due to/in connection with acts of God or natural elements (in particular fire, explosion, lightning, earthquake, floods or water from any technical systems of the Building), and theft, burglary or vandalism.

7.7 Tenant undertakes not to place or to permit to be placed, not to use or to permit to be used, not to maintain or to permit to be maintained within the Premises, and not to bring or to permit to be brought onto the Property any hazardous substances, contaminations or pollutions, toxic substances or wastes, infectious materials, petroleum products, asbestos or asbestos containing materials (except immaterial amounts of ordinary cleaning materials) (collectively "**Hazardous Materials**"). Tenant undertakes to indemnify the Landlord loss incurred by Landlord in connection with the breach of the above-mentioned obligation; such obligation shall survive termination of the lease under the Lease.

7.8 If any act, omission or negligence of the Tenant, its representatives, supporting staff, employees, customers, clients and contractors or their respective guests or invitees or circumstances the Tenant is objectively able to influence, cause any damage/loss to a person or a property within the Building, the Landlord nor the Building manager shall bear such damage/loss liability towards the Tenant, its representatives, supporting staff, employees, customers, clients and contractors or their respective guests or invitees, and the Tenant hereby undertakes to indemnify such damage/loss incurred by damaged person regardless such damage is covered by Tenant's insurance coverage or not.

Although the Landlord may install certain security systems in the Building or its surrounding area, the Tenant hereby acknowledges and agrees to bear a sole liability and guarantee the safety of the Premises and safety for all persons and property therein.

7.9 Nájemce se tímto zavazuje během celé Doby nájmu udržovat Prostory v čistém a pořádaném stavu.

Ke dni skončení nájmu podle této Smlouvy předá Nájemce Prostory Pronajímateli v původním stavu popsaném v Předávacím protokolu sepsaném při Předání (tj. ve stavu po provedení Prací Pronajímatele), s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení v průběhu jejich užívání za podmínek této Smlouvy. Zhodnocení nájemcem, tedy stavební nebo jiné vnitřní úpravy realizované Nájemcem v Kancelářské ploše dle článku 7.5 výše po Dobu nájmu, je tedy Nájemce povinen z Prostor odstranit, pokud se Strany nedohodnou jinak.

8. Práva a povinnosti Pronajímatele

8.1 Pronajímatel je povinen poskytnout Kancelářskou plochu Nájemci ve stavu způsobilém k užívání dle účelu této Smlouvy a zajistit Nájemci jejich nerušené užívání.

8.2 Pronajímatel bude odpovědný za údržbu a opravu Budovy, vnějších zdí, fasády, oken, vstupních dveří do Budovy, střechy, hlavních společných systémů veřejných služeb včetně rozvodu elektrické energie a transformačních zařízení, společných vodních čerpadel, měřičů (pokud tyto nejsou vlastnictvím Nájemce), větracích, topných, klimatizačních, požárních systémů a vnějších vydlážděných společných ploch, společné bezpečnostní infrastruktury, společných oplocení a vrat. Pokud jakákoli škoda na Budově či výše uvedených částech či zařízení/systémech Budovy bude způsobena Nájemcem, Nájemcem uhradí náklady na její odstranění. Dále je Pronajímatel povinen udržovat a opravovat části a zařízení Prostor za podmínek stanovených výše v článku 7.2 této Smlouvy.

8.3 Pronajímatel uzavře a bude udržovat v souvislosti s Budovou pojištění majetku a dále pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám s pojišťovací společností jím zvolenou, vždy však v odpovídajícím rozsahu pojistného krytí.

7.9 The Tenant hereby undertakes, during the entire course of the Term to keep the Premises in a clean and orderly condition.

On the day of the termination of lease under the Lease, the Tenant shall deliver the Premises to the Landlord in the original state and condition described in the Handover Protocol executed at the Delivery (i.e. in the condition after performance of the Landlord's Work), with respect to a usual wear and tear during their use as agreed herein. Therefore, the Tenant is obliged to remove the Tenant's Improvements, i.e. fit-out or other interior modifications carried out by the Tenant in the Office Area according to Article 7.5 above during the Term, from the Premises if not agreed by the Parties otherwise.

8. Rights and Obligations of the Landlord

8.1 The Landlord shall be obligated to make the Office Area available to the Tenant in the state and condition suitable for use in accordance with the purpose of this Lease and ensure the quiet enjoyment thereof by the Tenant.

8.2 Landlord shall be responsible for the maintenance and repair of the Building structure, exterior walls, façade, windows, entry doors to the Building, roof, the main common utility systems including the power distribution and transformer facilities, the common water pumps, meters (unless owned by Tenant) and ventilation, heating, air conditioning, fire protection systems, as well as the exterior paved common areas, common security infrastructure, common fences and gates. If the Tenant causes any damage to the Building or to the parts and equipment/systems of the Building, it shall bear the costs of elimination of damage. In addition, the Landlord is responsible for maintenance and repairs of parts or equipment of the Premises under the terms and conditions specified above in Article 7.2 of the Lease.

8.3 The Landlord shall conclude and maintain in respect of the Building a property insurance and a liability insurance for damages with an insurance company selected by Landlord, however always within the appropriate scope of insurance coverage.

8.4 S výjimkou případů prokazatelného zavinění na straně Pronajímatele, Pronajímatel nebude odpovědný za úrazy, ztráty nebo škody Nájemce nebo jeho zaměstnanců nebo zákazníků/klientů, způsobené trhlinami, prasklinami, úniky, párou, tekoucí nebo přetékající vodou nebo odpadem v každé nebo na každé části Prostor, ozbrojeným vloupáním nebo kriminální činností či vyšší mocí. Jakákoliv událost dle tohoto článku bude řešena v rámci pojištění sjednaného Nájemcem, pokud nebude prokázáno zavinění Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje vyvinout veškeré úsilí směřující k tomu, aby k případům dle tohoto článku nedošlo.

8.5 Jestliže bude Budova poškozena požárem, živly, nehodou nebo neodvratitelnou nahodilou událostí, která byla nepředvídatelná, nepřekonatelná a vznikla nezávisle na vůli Stran (jakékoli takové příčiny dále společně jen "**Nahodilá událost**"), ale Prostory tímto nebudou nijak dotčeny a nestanou se ani částečně neúčinné dle této Smlouvy, pak Pronajímatel zajistí opravu takové škody a Nájemné nebude zlevněno nebo sníženo.

Pokud by se následkem Nahodilé události staly Prostory částečně nezpůsobilými k pronájmu, tj. nezpůsobilými ke smlouvenému užívání podle této Smlouvy ("**Poškození**"), pak bez ohledu na příslušná ustanovení platných a účinných právních předpisů Pronajímatel bude moci podle své volby buď (a) vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to písemnou výpovědí, která nabude účinnosti okamžikem jejího doručení Nájemci, a Nájemné se upraví k pozdějšímu datu doručení výpovědi nebo k datu, k němuž Nájemce Prostory vyklidí, podle toho, který den nastane později, nebo (b) zajistí opravu Poškození a Nájemné bude odpovídajícím způsobem sníženo v poměru k té části Prostor, které se staly nezpůsobilými k pronájmu na dobu provedení opravy. Rozhodne-li se Pronajímatel pro opravu Prostor, bude o svém rozhodnutí Pronajímatel písemně emailem informovat Nájemce; v písemném oznámení uvede, zda mu může či nemůže poskytnout náhradní prostory (viz níže). V písemném oznámení Pronajímatel uvede dobu trvání oprav Prostor.

Pokud by se následkem Nahodilé události staly Prostory, a to i bez zavinění Nájemce částečně nepronajímatelnými, tj. nezpůsobilými ke

8.4 Except for cases of proved fault on the side of the Landlord, the Landlord shall not be liable for the Tenant's injuries, losses or damages, or those of its employees or customers/clients, which are caused by cracks, ruptures, leaks, steam, running or overflowing water or sewage in or on each portion of the Premises, burglary or other criminal activity or acts of God. Each and every case according to this Article will be solved from the insurance of the Tenant, if the fault of the Landlord is not proved. The Landlord undertakes to make every effort to ensure that the cases referred to in this Article do not occur.

8.5 If the Building shall be damaged by fire, the elements, accident or another extraordinary casualty that was unforeseeable, unavoidable and arisen independently of the will of the Parties (any of such causes being collectively referred to herein as a "**Casualty**"), but the Premises shall be thereby neither affected nor rendered even partially unusable hereunder, then Landlord shall cause such damage to be repaired and there shall be no abatement or reduction of Rent.

If as the result of a Casualty, the Premises shall be rendered partially unsuitable for lease, i.e. unfit for the agreed use under the Lease (the "**Damage**"), then, notwithstanding the respective valid and effective legal provisions the Landlord may, at Landlord's option, either (a) terminate the lease under this Lease by giving written notice of immediate termination to Tenant, whereupon the rights and obligations of the Parties under this Lease shall cease and the Rent shall be adjusted as of the later of the date of such notice or the date on which Tenant vacates the Premises, or (b) ensure that Damage is repaired without any undue delay, and the Rent shall be abated proportionately as to the portion of the Premises rendered unsuitable for lease for the period until such repairs are completed. If the Landlord decides to repair the Premises, it will notify the Tenant in writing and by email of its decision; the written notice will state whether the Landlord can provide the Tenant with substitute premises (see below) or not. The Landlord will mention in the written notice the duration of the repairs to the Premises.

If as the result of a Casualty, the Premises shall be, even without fault of the Tenant, rendered

smluvenému účelu užívání podle této Smlouvy, je Nájemce oprávněn nájem dle této Smlouvy vypovědět pouze za předpokladu, že mu Pronajímatel neposkytne náhradní prostory v Budově (tedy prostory srovnatelné kvality a výměry jako Prostory umístěné v přízemí Budovy s přímým vstupem z ulice do Prostor) nejpozději do jednoho (1) měsíce od Nahodilé události nebo pokud oprava Prostor bude trvat déle než devadesát (90) dnů.

Jestliže se Pronajímatel rozhodne Prostory opravit, bude tato oprava provedena v rozsahu Pronajímatelem původně vybudovaných Prostor s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s vyloučením Zhodnocení nájemcem.

V rozsahu způsobeném Nahodilou událostí nebude Pronajímatel odpovědný za přerušení podnikatelské činnosti Nájemce nebo za škodu nebo výměnu či opravu jakéhokoli movitého majetku (zejména však za zboží, inventář, zásoby, obchodní vybavení, podlahové krytiny, nábytek a ostatní majetek) nebo za jakékoli zhodnocení předmětu nájmu provedené v Prostorech Nájemcem nebo pro něj, kterážto veškerá škoda, výměna nebo opravy budou Nájemcem provedeny a bezodkladně dokončeny.

8.6 Každá forma odpovědnosti ze strany Pronajímatele bude v každém případě, nestanovuje-li tato Smlouva jinak, limitována příslušnou pojistnou částkou dle jednotlivých pojistných smluv uzavřených Pronajímatelem. Pojistný certifikát Pronajímatele platný ke dni podpisu této Smlouvy je **Přílohou č. 9** této Smlouvy.

Nicméně omezení odpovědnosti Pronajímatele se nebude vztahovat na povinnost k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech a újmy způsobené Pronajímatelem úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.

8.7 Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel nebo jeho zmocněnci či zástupci mohou kdykoliv v případě hrozícího nebezpečí z prodlení nebo nouze vstoupit do Prostor nebo do kterékoli jejich části za účelem odvrácení takové situace, avšak Pronajímatel je povinen Nájemce bezodkladně informovat o jeho vstupu do Prostor, a jinak během běžných pracovních hodin na základě předchozí dohody s Nájemcem a v jeho přítomnosti.

partially untenantable, i.e. became unfit for the agreed purpose of use hereunder, Tenant is entitled to terminate the lease under this Lease provided that the Landlord does not provide the Tenant with substitute premises in the Building (i.e., premises comparable in quality and area with the Premises located on the ground floor of the Building with direct entry to the Premises from the street) within one (1) month for the occurrence of the Casualty or the repair of the Premises will last for more than ninety (90) days.

If Landlord elects to repair the Premises, then such repair shall be performed up to the level of finish originally constructed by Landlord, taking into account wear and tear and excluding any Tenant's Improvements.

To the extent caused by a Casualty the Landlord shall not be liable for interruption to Tenant's business or for damage to or replacement or repair of any movable property (including but not limited to goods, inventory, trade fixtures, floor coverings, furniture and other property) or to any leasehold improvements installed in the Premises by or for Tenant, all of which damage, replacement and repairs shall be undertaken and promptly completed by Tenant.

8.6 Each form of liability on the part of the Landlord shall in any case, unless the Lease states otherwise, be limited by the respective amount insured under each insurance policy concluded by the Landlord. The insurance certificate valid as of the day of signing hereof is attached as **Exhibit No. 9** to this Lease.

However, limitation of liability of the Landlord will not apply in case of any loss caused to the individual on its natural rights and any loss caused by the Landlord intentionally or by gross negligence.

8.7 The Tenant agrees that the Landlord or its appointed agents or representatives thereof to be able at any time in case of imminent danger of default or emergency to enter into the Premises or any part thereof in order to avoid such situation, provided that the Landlord informs the Tenant without undue delay of such entry into the Premises, and otherwise during the regular business hours based on a prior agreement with the Tenant and in presence thereof.

V případě provádění oprav Pronajímatelem na Budově nebo v Prostorech se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli součinnost a v případě výskytu havárie v dodávce služeb zajistit (i) přístup do Prostor i v jiných dnech než pracovních a (ii) přítomnost oprávněného zástupce Nájemce po celou dobu provádění takových oprav Pronajímatelem v Prostorech, včetně zejména:

- (a) přípravy a provádění neodkladných konstrukčních změn nebo oprav, což bude Nájemcem kdykoli umožněno;
- (b) provádění prací souvisejících s údržbou technických zařízení Budovy;
- (c) opodstatněných kontrol stavu Prostor;
- (d) [úmyslně vypuštěno].
- (e) ukázky Prostor nebo jejich částí případným potenciálním nájemcům v období dvanácti (12) měsíců před skončením Doby nájmu; a
- (f) jiných odůvodněných důvodů dle volby Pronajímatele.

Strany se tímto dále zavazují společně si navzájem a na požádání poskytovat nezbytnou součinnost při provádění oprav a údržby, zejména však při získávání nezbytných souhlasů, potvrzení, vyjádření a povolení. V případě, že to bude možné, Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce emailem (na emailovou adresu uvedenou v článku 12.7 této Smlouvy) alespoň sedm (7) pracovních dnů předem.

Pronajímatel vstupující do Prostor (zejména pro účely oprav, stavebních úprav, revizí či kontrol) je povinen respektovat, že se v Prostorech nachází dokumenty nebo zařízení obsahující osobní údaje klientů Nájemce, a proto se zavazuje dodržet povinnosti uvedené výše v pátém a šestém odstavci článku 5.7 této Smlouvy.

8.8 V případě, že Nájemce nesplní své povinnosti související s úhradou částek splatných dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn pozastavit

In case of repairs performed by the Landlord in the Building or in the Premises the Tenant hereby undertakes to provide the Landlord with its cooperation and should an emergency situation occur on supply of the service to procure (a) the access to the Premises even on other days than business days, and (b) presence of an authorized representative of the Tenant during the entire course of such repairs performed in the Premises by the Landlord, including without limitation:

- (a) preparation for and carrying out urgent structural changes or repairs, which shall be permitted by the Tenant at any time;
- (b) carrying out maintenance work to the Building's technical facilities;
- (c) justified inspection of the condition of the Premises;
- (d) [intentionally omitted];
- (e) inspection of the Premises or its parts with prospective tenants during twelve (12) months before the end of the Term; and
- (f) other justified cause under the discretion of the Landlord.

The Parties hereby further undertake to mutually provide each other upon request with necessary cooperation in order to perform repairs and maintenance, including, without limitation to, obtaining necessary consents, approvals, statements and permits. If possible, the Landlord undertakes to inform the Tenant by email (to the email address specified in Article 12.7 of the Lease) at least seven (7) business days in advance.

The Landlord entering the Premises (in particular for the purposes of repairs, construction alterations, revisions or inspections) is obliged to respect that there are documents or equipment containing personal data of the Tenant's clients in the Premises, and therefore, undertakes to respect the obligations specified in the fifth and sixth paragraph of Article 5.7 of this Lease.

8.8 In the event that the Tenant does not meet its obligations to make payments of the amount due hereunder, the Landlord shall be authorized to

nebo přerušit dodávku služeb a médií pro užívání Prostor.

8.9 Pronajímatel není žádným způsobem omezen touto Smlouvou co do pronajímání ostatních ploch Budovy, které netvoří Prostory, s výjimkou následujícího: Pronajímatel nepronajme ostatní plochy Budovy jiné zdravotní pojišťovně.

8.10 Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce umístil své označení (logo) na své náklady a riziko (a) uvnitř vstupní haly Budovy a (b) ve výtahové lobby příslušného podlaží, na kterém je umístěna Kancelářská plocha (přesná specifikace umístění bude Stranami předem dohodnuta). Toto označení (logo) bude v souladu s grafickým manuálem Nájemce, který je součástí této Smlouvy jako její nedílná **Příloha č. 11**, se kterým se Pronajímatel seznámil před podpisem této Smlouvy, a se kterým podpisem této Smlouvy vyslovil souhlas. Budoucí úpravy označení (loga) budou podléhat souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen. Instalace každého takového označení Nájemce bude vždy podléhat předchozímu písemnému schválení Pronajímatelem a příslušným správním orgánem, pokud tak ukládá příslušný právní předpis. Nájemce výhradně na své vlastní náklady bude udržovat jakékoli takové označení v dobrém stavu a bude vždy provádět jeho opravy. Po skončení nájmu musí Nájemce odstranit veškerá svá označení na své vlastní náklady a uvést každé místo, na němž byla tato označení umístěna do původního stavu. Nájemce bude hradit Pronajímateli elektrickou energii pro případné osvětlení označení Nájemce.

Pravidla stanovená tímto článkem Smlouvy se použijí též na veškeré štíty, návěští a podobná znamení ve smyslu § 2305 Občanského zákoníku.

8.11 Pro zajištění řádného provozu Budovy má Pronajímatel právo předchozího oznámení Nájemci činit následující: (i) změnit název Budovy, (ii) nainstalovat, připevnit a udržovat jakákoli a veškerá označení vně a/nebo uvnitř Budovy (s výjimkou interiéru Prostor a oken a dveří souvisejících s Prostory), (iii) po oznámení Nájemci učiněném emailem (na

withhold or interrupt services and media for the use of the Premises.

8.9 The Landlord shall in no way be limited by this Lease with respect to leasing the other areas of the Building, which do not constitute the Premises except as follows: the Landlord shall not lease any other areas of the Building to any other health insurance company.

8.10 Landlord agrees that the Tenant installs at its own costs and risk Tenant's sign (logo) (a) inside the Building entrance lobby, and (b) and in the lift lobby on the floor where leased Office Area is located (the exact specification of the location will be agreed by the Parties in advance). This sign (logo) will be in accordance with the graphic manual of the Tenant that forms part of this Lease as its **Exhibit No. 11**, which the Landlord was acquainted with prior to signing hereof and with which the Landlord agrees by signing hereof. Future modifications to the sign (logo) will be subject to the Landlord's approval which will not be unreasonably denied. Installation of each such Tenant's sign shall always be subject to prior written approval of Landlord and relevant administrative authority, if so required by the applicable laws and regulations. Tenant will at Tenant's sole costs maintain any such sign in good condition and repair at all times. Upon the termination of this Lease all the Tenant's signs must be removed by Tenant on its own costs and each such place where such signs were installed shall be restored by Tenant to its original state. Tenant shall pay to the Landlord electric power for eventual illumination of the Tenant's sign.

The rules set out by this Article of the Lease shall apply to any and all signboards, signposts and similar signage pursuant to Section 2305 of the Civil Code.

8.11 To ensure the proper operation of the Building, Landlord shall have the right to do the following without any notice to the Tenant: (i) to change the name of the Building; (ii) to install, affix and maintain any and all graphics on the exterior and/or interior of the Building (excluding the interior of the Premises and windows and doors related to the Premises); (iii) upon notice to

emailovou adresu uvedenou v článku 12.7 této Smlouvy) minimálně tři (3) pracovní dny předem ukazovat Prostory v rozumném čase a bez omezení činnosti Nájemce potenciálním zájemcům o koupi Budovy a potenciálním nájemcům v případě, že běží výpovědní doba dle této Smlouvy, nebo v posledním roce nájmu před skončením Doby nájmu, (iv) měnit uspořádání a/nebo místo vstupů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo ostatních veřejných částí Budovy nebo Nemovitosti, (v) uzavírat Budovu po obvyklých pracovních hodinách, o sobotách, nedělích a státem uznávaných svátcích, nicméně Nájemce a jeho zaměstnanci a návštěvníci mají právo vstupu kdykoli (24 hodin za den/ 7 dní v týdnu) za dodržování předpisů stanovených Pronajimatelem za účelem kontroly přístupu, a (vi) zavádět veškerá přiměřená opatření, včetně inspekci, kontrol, oprav, stavebních úprav, výzdoby, přístaveb a zhodnocení Prostor nebo Budovy, jaká mohou být nezbytná nebo žádoucí pro jejich provoz nebo bezpečnost, ochranu nebo jejich zachování nebo s ohledem na zájmy Pronajimatele.

9. Neplnění a předčasné skončení nájmu

9.1 V případě, že nastane některá z níže uvedených skutečností, bude to považováno za "**Případ neplnění Nájemcem**" podle této Smlouvy:

(a) Nájemce nezaplatí jakoukoliv splátku Nájemného nebo jeho část nebo jinou částku splatnou podle této Smlouvy ve lhůtě splatnosti, a situaci nenapraví ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů od data doručení písemné výzvy Pronajimatele k zaplacení vyčíslené dlužné částky;

(b) Nájemce poruší povinnost provádět Zhodnocení nájemcem pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajimatele a takové porušení nenapraví ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od data doručení písemného oznámení Pronajimatele, o jejím porušení;

(c) Nájemce vstoupí do likvidace, nebo Nájemce podal sám na sebe insolvenční návrh nebo návrh na vyhlášení moratoria, nebo je podán proti Nájemci insolvenční návrh ze strany jeho věřitele, který nebude v zákonné lhůtě insolvenčním soudem odmítnut pro vady

Tenant made by email (to the email address specified in Article 12.7 of this Lease) at least three (3) business days in advance, to display the Premises at reasonable hours to persons interested in purchase of the Building and to prospective tenants during the termination period or during the last year of the lease prior to expiry of the Term without limitation of the activity of the Tenant; (iv) to change the arrangement and/or location of entrances, doors, corridors, elevators, stairs, toilets or other public parts of the Building or the Property; (v) to close the Building after regular working hours on Saturdays, Sundays and national holidays except that Tenant and its employees and invitees shall be entitled to admission at all times (24 hours a day/ 7days a week) under such regulations as Landlord prescribes for access control purposes; and (vi) to take any and all reasonable measures, including inspections, repairs, alterations, decorations, additions and improvements to the Premises or to the Building, as may be necessary or desirable in the operation thereof or for the safety, protection or preservation thereof or Landlord's interest therein.

9. Default and Premature Termination of the Lease

9.1 The occurrence of the following shall be deemed to be an "**Event of Default by Tenant**" under this Lease:

(a) Tenant fails to pay any installment or part of any installment of Rent, or other amount due under this Lease on its maturity date, and fails to remedy such breach within an additional period of thirty (30) days from the delivery of written Landlord's call to pay such quantified due amount;

(b) Tenant breaches obligations to carry out the Tenant's Improvements only with prior written consent of the Landlord and does not remedy such breach within thirty (30) days after delivery of written notice from Landlord on such breach;

(c) Tenant enters into liquidation, or the Tenant files a petition for insolvency or petition for moratorium proceedings, or a petition for insolvency is filed against the Tenant by its creditor and such petition is refused by the insolvency court within the statutory time limit due to being incomplete, unclear or vague or

nebo zjevnou bezdůvodnost, nebo Nájemce předloží soudu plán restrukturalizace za účelem restrukturalizačního řízení nebo soud rozhodne o úpadku Nájemce nebo o způsobu řešení úpadku konkurzem;

(d) [úmyslně vypuštěno].

(e) Nájemce je v prodlení s doručení Bankovní záruky (je-li povinen ji doručit) nebo nenahradí stávající Bankovní záruku novou za podmínek této Smlouvy a Nájemce neprovede nápravu takového porušení Smlouvy ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od data doručení písemného oznámení Pronajímatele o takovém neplnění Smlouvy spolu s výzvou k nápravě;

(f) Nájemce přenechá Prostory nebo kteroukoli jejich část do podnájmu nebo k jinému jejich užívání třetí osobě nebo postoupí kterákoli práva nebo převede kterékoli povinnosti z této Smlouvy v rozporu s touto Smlouvou;

(g) Nájemce zřídí v Prostorech provozovnu nebo změní Předmět činnosti v Prostorech v rozporu s podmínkami této Smlouvy;

(h) Nájemce poruší povinnost uzavřít a udržovat v platnosti po Dobu nájmu pojištění v souladu s článkem 7.6 výše a neprovede nápravu takového porušení Smlouvy ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od data doručení písemného oznámení Pronajímatele o takovém neplnění Smlouvy spolu s výzvou k nápravě;

(ch) Nájemce nenahlásí zjištěnou závadu, poškození nebo nutnost opravy/údržby Prostor nebo Budovy či jejich částí dle článku 7.2 Smlouvy, v důsledku čehož nebude Pronajímatel schopen řádně a včas uplatnit nároky vůči pojistiteli nebo nároky vyplývající ze záruky vůči dodavateli prací a v této souvislosti vznikne Pronajímateli újma přesahující částku 100.000,- Kč; nebo

(i) Nájemce neumožní Pronajímateli či jeho zástupcům nebo dodavatelům vstup do Prostor v souladu s touto Smlouvou a neprovede nápravu takového porušení Smlouvy ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od data doručení písemného oznámení Pronajímatele o takovém neplnění Smlouvy spolu s výzvou k nápravě.

clearly unfounded, or the Tenant submits to the court a restructuring plan for the purpose of restructuring proceedings, insolvency or bankruptcy has been declared in respect of the Tenant;

(d) [intentionally omitted];

(e) the Tenant is in delay with delivery to the Landlord of the Bank Guarantee (if applicable) or fails to replace the existing Bank Guarantee subject to the terms and conditions hereof and the Tenant fails to cure such a default even within a time period of thirty (30) days from a day on which a written notice of default and call for such performance has been delivered thereto from the Landlord;

(f) the Tenant lets the Premises or any part thereof to be subleased or otherwise used by a third person or assigns any rights or transfers any obligations hereout in contradiction with the Lease;

(g) the Tenant creates the establishment in the Premises or changes the Scope of Activities in contradiction with the conditions agreed herein;

(h) the Tenant breaches its obligation to conclude and maintain valid during the Term the insurance in accordance with Article 7.6 above and fails to cure such a breach even within a time period of thirty (30) days from a day on which a written notice of default and call for such performance has been delivered thereto from the Landlord;

(ch) the Tenant fails to report an identified defect, damage or necessity to repair/maintain the Premises or the Building or parts thereof, as a result of which the Lessor will not be able to properly and timely assert claims against the insurer or warranty claims against the contractor of the works and in this connection the Lessor will incur damage in excess of CZK 100,000; or

(i) the Tenant does not enable the Landlord or its representatives or contractors to enter the Premises in accordance with this Lease and fails to cure such a breach even within a time period of thirty (30) days from a day on which a written notice of default and call for such performance has been delivered thereto from the Landlord.

9.2 Na základě výskytu Případu neplnění

9.2 Upon the occurrence of an Event of Default by

Nájemcem je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem dle této Smlouvy písemnou výpovědí s výpovědní dobou třiceti (30) dnů, která počne běžet prvním (1.) dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po datu doručení výpovědi Nájemci.

9.3 Jestliže Nájemce poruší kteroukoliv z jeho povinností (s výjimkou povinností k finančnímu plnění ze strany Nájemce) nebo dohod ujednaných v této Smlouvě, Nájemce souhlasí, aby Pronajímatel, pokud bude takové porušení trvat i po skončení doby třiceti (30) dnů od data doručení písemného oznámení Pronajímatele o takovém neplnění Nájemci (nebo bez oznámení v případě stavu nouze), taková porušení napravil jménem Nájemce a na jeho náklady a provedl veškeré nezbytné práce a potřebné úhrady s tím související.

9.4 Nájemce může předčasně skončit nájem dle této Smlouvy písemnou výpovědí s výpovědní dobou jednoho (1) měsíce, která počne běžet prvním (1.) dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po datu doručení výpovědi Pronajímateli, pokud:

(i) soud rozhodne o úpadku Pronajímatele nebo o způsobu řešení úpadku konkurzem a Pronajímatel není schopen dále zajistit nerušené užívání Prostor Nájemcem;

(ii) přestanou-li být Prostory z objektivních důvodů způsobilé k sjednanému účelu nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od data doručení písemného oznámení Nájemce, aby tak učinil, avšak pouze za podmínky, že Pronajímatel nezajistil Nájemci v rámci Budovy náhradní prostory (tedy prostory srovnatelné kvality a výměry jako Prostory umístěné v přízemí Budovy s přímým vstupem z ulice do Prostor);

(iii) Pronajímatel hrubě poruší povinnost stanovenou touto Smlouvou a situaci nenapraví ani v dodatečné lhůtě dvaceti (30) dnů od data doručení písemného oznámení Nájemce, aby tak učinil. Za hrubé porušení Pronajímatele se považuje zejména jestliže Nájemce nebude moci z důvodu zavinění nebo nedbalosti Pronajímatele užívat Prostory více jak

Tenant, Landlord is entitled to terminate the Lease with a termination notice period of thirty (30) days which period shall commence on the first (1st) day of the calendar month immediately following the date of delivery of the written notice to the Tenant.

9.3 If Tenant fails to perform any of its obligations (except for the duties to financial payments by the Tenant) or agreements in this Lease, then the Tenant agrees that the Landlord, after continuance of such failure even after the lapse of thirty (30) days from delivery of a written notice thereof to Tenant (or without notice in case of emergency), may cure all such defaults on behalf of and at the expense of Tenant and do all necessary work and make all necessary payments in connection therewith.

9.4 The Tenant may prematurely terminate the lease under this Lease by written notice with one (1) month termination period which shall commence on the first (1st) day of the calendar month immediately following the date of delivery of the written notice to the Landlord, in the event that:

(i) insolvency or bankruptcy of the Landlord has been declared by court, and the Landlord is not able to further assure the unobstructed use of the Premises by Tenant;

(ii) the Premises cease to be, for objective reasons, suitable for the agreed purpose of the lease, and the Landlord fails to remedy the situation even within an additional period of thirty (30) days from the date of receipt of the written notice of the Tenant to do so, but only on condition that the Landlord has not provided the Tenant with substitute premises within the Building (i.e., premises comparable in quality and area with the Premises located on the ground floor of the Building with direct entry to the Premises from the street);

(iii) the Landlord materially breaches any obligation specified by the Lease and fails to remedy the situation within an additional period of thirty (30) days from the date of receipt of the written notice of the Tenant to do so.

třicet (30) dnů.

9.5 Po skončení nájmu dle Smlouvy (ať skončí předčasně nebo uplynutím Doby nájmu) Nájemce Prostory vyklidí, uvede do stavu požadovaného touto Smlouvou, a odevzdá zpět Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení Prostor nejpozději v poslední den nájmu. Pronajímatel je povinen poskytnout k tomuto nezbytnou součinnost.

Pokud Nájemce Prostory nevyklidí a/nebo nepředá Pronajímateli nejpozději v poslední den trvání nájmu ve stavu požadovaném touto Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn kdykoli poté a bez dalšího oznámení nebo žádosti vstoupit do Prostor nebo kterékoli jejich části a vykázat Nájemce a odstranit jeho majetek s výslovným souhlasem Nájemce, který se tímto uděluje.

Nebude-li se Nájemce účastnit předání, bude vázán Předávacím protokolem (ve kterém bude zaznamenán stav Prostor) podepsaným Pronajímatelem a svědkem dle volby Pronajímatele. V takovém případě Pronajímatel pořídí fotodokumentaci stavu Prostor.

Pokud Nájemce nezajistí do posledního dne nájmu uvedení Prostor do stavu požadovaného touto Smlouvou, tj. do původního stavu popsaného v Předávacím protokolu sepsaném při Předání (tedy po provedení Prací Pronajímatele v Kancelářské ploše), s přihlédnutím k obvyklému opotřebení Prostor, neodstraní Zhodnocení nájemcem či jiné úpravy z Prostor, není-li od takového odstranění upuštěno na základě vzájemné dohody Stran nebo dle této Smlouvy nebo rozhodnutí Pronajímatele podle článku 7.5 výše, může se Pronajímatel rozhodnout (i) odstranit Zhodnocení nájemcem či jiné úpravy z Prostor nebo je nechat odstranit třetí stranou, vždy na výlučné náklady a riziko Nájemce, nebo (ii) ponechat Zhodnocení nájemcem či jiné úpravy v Prostorech. Pro případ, že se Pronajímatel rozhodne Zhodnocení nájemcem (nebo jeho část) či jiné úpravy v Prostorech ponechat, se Nájemce vzdává svého práva požadovat protihodnotu toho, o co se takovým Zhodnocením nájemcem ponechaným v Budově zvýší hodnota Budovy (pokud k takovému zvýšení hodnoty dojde), nebo jakoukoli náhradu vynaložených nákladů.

9.5 Upon termination of the lease under the Lease (either in case of premature termination or in case of expiry of the Term) the Tenant shall vacate the Premises, reinstate them into the state and condition requested by this Lease, and deliver the Premises to the Landlord, subject to usual wear and tear of the Premises, on the last day of the lease at the latest. The Landlord shall provide the Tenant with the necessary cooperation.

Should the Tenant fail to vacate the Premises and/or to hand over the Premises to the Landlord in a state and condition requested by this Lease on the last day of the lease, the Landlord is entitled at any time thereafter, and without any further notice or demand, to enter into the Premises or any part thereof, and expel the Tenant and remove the Tenant's property with explicit Tenant's consent which is hereby given.

If the Tenant does not take part in the handover of the Premises, the Tenant shall be bound by the Hand Over Protocol recording the condition of the Premises signed by the Landlord and a witness of the Landlord's choice. In this case the Landlord shall document the condition of the Premises by photos.

Should the Tenant fail to restore the Premises to state and condition requested by this Lease, i.e. to state and condition corresponding to original state and condition described in the Handover Protocol executed at the Delivery (i.e., after performance of the Landlord's Work in the Office Area), subject to usual wear and tear of the Premises, fail to remove Tenant's Improvements or other alterations from the Premises unless such removal is not requested due to an agreement of the Parties or hereunder or decision of the Landlord as specified in Article 7.5 hereof, the Landlord may decide to (i) remove the Tenant's Improvements or other alterations of the Premises or have them removed by a third party always at the Tenant's sole cost and risk, or possibly to (ii) keep them in the Premises. In case the Landlord decides to keep the Tenant's Improvements (or their part) or other alterations in the Premises, and the Tenant waives its right to claim compensation for increase of the value of the Building resulting from the Tenant's Improvements

Veškeré věci z majetku Nájemce, které nebudou z Prostor odstraněny do posledního dne trvání nájmu, budou po uplynutí pěti (5) dnů od posledního dne trvání nájmu považovány za opuštěné a dle výhradního uvážení Pronajímatele s nimi bude naloženo jako s odpadem, a to na výlučnou odpovědnost a náklady Nájemce.

10. Grafické označení, reklama a nápisy

10.1 Nájemce je dále oprávněn instalovat vlastní branding na vnitřní stranu oken Prostor. Pronajímatel byl s brandingem Nájemce seznámen a souhlasí s ním. Branding Nájemce je součástí této Smlouvy jako její **Příloha č. 11.**; Instalaci a odstranění (zejména při skončení nájmu) brandingů provede na vlastní náklady a odpovědnost Nájemce.

11. Uveřejnění Smlouvy

11.1 Strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto Smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato Smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním Smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv

11.2 Strany prohlašují, že se dohodly uveřejnit tuto Smlouvu se znečitelněním údajů týkajících se osobních údajů osob, vyjma jmen statutárních orgánů nebo podepisujících zástupců Stran.

11.3 Strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Nájemce. Notifikace správci registru smluv o uveřejnění Smlouvy bude zaslána Pronajímateli na e-mail pověřeného zástupce uvedeného v článku 12.7 Smlouvy. Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tato Smlouva včetně všech

remained in the Building (if any) or any compensation of incurred costs.

All items of Tenant's property not removed from the Premises by the last day of the lease shall be deemed, after the lapse of five (5) days from the last day of the lease, abandoned and, at the Landlord's sole discretion, shall be thrown away at the Tenant's exclusive responsibility and cost.

10. Signs, Advertising, and Inscriptions

10.1 Furthermore, the Tenant has a right to install its own branding on the inside part of the windows of the Premises. The Landlord was acquainted with the branding of the Tenant and agrees therewith. Branding of the Tenant forms part of the Lease as its **Exhibit No. 11.** The installation and removal (in particular upon termination of the lease) of the branding shall be carried out at the Tenant's own expense and responsibility.

11. Publication of the Lease

11.1 The Parties are fully aware of the legal obligation to publish this Lease, including any agreements supplementing, amending, replacing or cancelling this Lease, in accordance with Act No. 340/2015 Coll., on Special Conditions of Effectiveness of Certain Contracts, Publication of Such Contracts and on the Register of Contracts (Act on Register of Contracts), as amended, by means of the Register of Contracts, as from 1 July 2016. Publication of the Lease pursuant to this paragraph shall mean the insertion of an electronic image of the content of the Lease in an open and machine-readable format as well as the metadata pursuant to Section 5(5) of the Act on the Register of Contracts in the Register of Contracts.

11.2 The Parties declare that they have agreed to publish this Lease with the deletion of data relating to personal data of persons, except for the names of the Parties' statutory bodies or signatory representatives.

11.3 The Parties agree that this Lease shall be sent by the Tenant to the Register of Contracts for publication through the Register of Contracts. Notification to the Register of Contracts of the publication of the Lease shall be sent to the Landlord to the email of the authorized representative specified in Article 12.7 of the Lease. The Landlord shall check that this Lease,

příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Pronajímatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich informovat Nájemce. Postup uvedený v tomto odstavci se Strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato Smlouva bude případně doplňovat, měnit nebo nahrazovat.

11.4 Pronajímatel byl výslovně upozorněn a bere na vědomí povinnost Nájemce uveřejnit na svém profilu tuto Smlouvu (celé znění i s přílohami) včetně všech jejích případných budoucích součástí. Povinnost uveřejnění této Smlouvy včetně jejích dodatků je Nájemci kromě jiného uložena i jeho vnitřním předpisem, na základě kterého je Nájemce povinen uveřejňovat veškeré smlouvy či objednávky s cenou plnění vyšší než 50.000 Kč bez DPH.

11.5 Profilem Nájemce je elektronický nástroj, prostřednictvím kterého Nájemce jako veřejný zadavatel uveřejňuje informace a smluvní dokumenty způsobem, který umožňuje neomezený a přímý dálkový přístup.

12. Závěrečná ustanovení

12.1 Tato Smlouva a práva a povinnosti Stran z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky. Pronajímatel a Nájemce se tímto zavazují, že skončení nájmu podle této Smlouvy se bude výlučně řídit podmínkami uvedenými v této Smlouvě. Strany výslovně prohlašují a potvrzují, že ustanovení § 2315 Občanského zákoníku se pro účely této Smlouvy vylučuje. Nájemce podpisem této Smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku.

12.2 Tato Smlouva je závazná pro správce, vykonavatele, právní nástupce a postupníky Stran. Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, že před podpisem této Smlouvy měli plnou příležitost získat právní radu. Tato Smlouva obsahuje úplnou a konečnou dohodu Stran a není vázána jakýmkoli stanovisky, vyjádřeními, podmínkami, lhůtami, prohlášeními nebo zárukami, ústními či písemnými, v ní neobsaženými. Pronajímatel prohlašuje, že při jednání o uzavření této

including all annexes and metadata, has been duly published in the Register of Contracts. In the event that the Landlord discovers any inaccuracies or omissions, the Landlord shall immediately inform the Tenant thereof. The Parties undertake to comply with the procedure set out in this paragraph in the event that any other agreements are entered into to supplement, amend or replace this Lease.

11.4 The Landlord has been expressly advised of and acknowledges the Tenant's obligation to publish this Lease (in its entirety and with attachments), including any future amendments thereto, on its profile. The obligation to publish this Lease, including any amendments thereto, is imposed on the Tenant, inter alia, the Tenant's internal regulations, pursuant to which the Tenant is obliged to publish all contracts or orders with a performance price exceeding CZK 50,000 excluding VAT.

11.5 The Tenant's profile is an electronic tool through which the Tenant, as a contracting authority, publishes information and contractual documents in a manner that allows unrestricted and direct remote access.

12. Final Provisions

12.1 This Lease and rights and obligations of the Parties hereunder shall be governed and construed in accordance with the legal order of the Czech Republic. The Landlord and the Tenant hereby undertake that the termination hereof shall exclusively be governed by the terms and conditions set forth herein. The Parties explicitly represent, confirm and certify that Section 2315 of the Civil Code shall not be applied for the purposes hereof. The Tenant by the signature hereof assumes the risk of change of circumstances within the meaning of Section 1765 of the Civil Code.

12.2 This Lease shall be binding upon trustees, executors, successors and assignees of the Parties. The Landlord and the Tenant hereby confirm and certify that prior to the execution hereof they have had a full opportunity to obtain a legal advice. This Lease contains a complete and final agreement of the Parties not to be bound by any statements, conditions, terms, representations or warranties, oral or written, not contained herein. The Landlord hereby represents that during the negotiation of this

Smlouvy Nájemci poskytl všechny relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto Smlouvu. Nájemce prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto Smlouvu a že neočekává ani nepožaduje od Pronajímatele žádné další informace v této souvislosti.

Lease he provided the Tenant with information on all material and legal aspects which are important to the Tenant for consideration of possibility to conclude this Lease. The Tenant hereby represents that during the negotiation of this Lease he was provided with information on all material and legal aspects which are important to it for consideration of possibility to conclude this Lease and that it is not expecting or requesting any additional information from the Landlord in this respect.

12.3 Veškeré spory, vzniklé v souvislosti s výkladem nebo prováděním Smlouvy, které nemohou být urovnány přímým jednáním mezi Stranami, budou řešeny s konečnou platností příslušnými soudy České republiky.

12.3 Any dispute arising with regards to the interpretation or execution of the Lease which cannot be settled by a direct negotiation between the Parties shall be finally decided with the competent courts of the Czech Republic.

12.4 V případě, že se jakékoli ustanovení této Smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným, zdánlivým nebo nevymahatelným, nedotkne se tato skutečnost zbývajících jejích ustanovení této Smlouvy. Strany se dohodly, že v takovém případě bez zbytečného odkladu nahradí neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení novým platným a vymahatelným ustanovením, které bude nejlépe odpovídat smyslu a účelu neplatného, zdánlivého nebo nevymahatelného ustanovení a bude respektovat vůli Stran vyjádřenou ve Smlouvě.

12.4 Should any provision of the Lease become or be held invalid, ostensible or unenforceable this will not affect the validity and enforceability of the remaining provisions of the Lease. The Parties undertake in such case to execute without delay an amendment to the Lease which will replace the invalid, ostensible or unenforceable provision with a new valid and enforceable provision that best corresponds to the sense and purpose of the invalid, ostensible or unenforceable provision and respects the will of the Parties as expressed in the Lease.

12.5 Tato Smlouva a její přílohy představují úplnou Smlouvu mezi jejími Stranami a nahrazují jakékoli předchozí ústní nebo písemné dohody v nich nezpracované. Neexistují žádné druhotné ústní dohody k této Smlouvě. Jakékoli dodatky k této Smlouvě musí být provedeny formou písemných dodatků podepsaných oběma Stranami a vzestupně číslovaných; pokud nebude písemná forma dodržena, bude takový dodatek považován za zdánlivé jednání a nebude se k němu přihlížet. Tato Smlouva se uzavírá a nabývá účinnosti v den jejího podpisu poslední Stranou a jejím zveřejněním v Registru smluv.

12.5 This Lease and the Exhibits thereto constitute the entire Lease between the Parties hereto and shall supersede any previous oral or written agreements which have not been incorporated hereto. There shall be no any ancillary oral agreement to this Lease. Any amendments to this Lease shall be made in writing through amendments signed by both Parties and numbered in increasing order; if the written form is not observed such amendment to this Lease is considered as ostensible (*in Czech "zdánlivý"*) and shall be disregarded. This Lease is concluded and enters into effect on the day of its execution by the last Party and by its publication in the Register of Contracts.

12.6 Žádný odkaz v této Smlouvě na jakékoli specifické právo nebo opravný prostředek nebude Pronajímateli ani Nájemci bránit v uplatňování jakéhokoli jiného práva nebo opravného prostředku nebo v provedení jakýchkoli opatření, na která má jinak nárok na základě příslušných právních předpisů. Opomenutí Pronajímatele nebo Nájemce

12.6 Any reference herein to any specific right or remedial instrument shall not prevent the Landlord or the Tenant from exercising any other right or implementing any remedial instrument or taking any measures to which they otherwise are entitled based on the applicable legal rules and regulations. Any omission of the Landlord or the Tenant to notify or act in case

oznámit či jednat při jakémkoli neplnění Smlouvy druhou Stranou neprodleně po jeho výskytu nebo prodleva v uskutečnění jakéhokoli opatření v souvislosti s tímto neplněním neznámá prominutí tohoto neplnění nebo následujících neplnění stejného druhu. Pronajímatel nebo Nájemce může oznámit veškerá taková neplnění kdykoliv a může uskutečnit taková opatření, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy a s touto Smlouvou a morálními zásadami. Přijetí Nájemného nebo jeho části Pronajímatelem od Nájemce se nepovažuje za prominutí jakéhokoliv neplnění podle této Smlouvy.

12.7 Veškerá oznámení dle této Smlouvy budou učiněna písemně a účinně doručena jednou Stranou druhé Straně, budou-li doručena prostřednictvím datové schránky s dále uvedenými výjimkami.

Oznámení doručovaná do datové schránky se budou považovat za doručena okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k oznámení; nicméně nepřihlásí-li se do datové schránky výše uvedená osoba nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, kdy bylo Oznámení odesláno z datové schránky druhé Strany, považuje se Oznámení za doručené posledním dnem této lhůty.

Není-li možné z jakéhokoli důvodu doručit oznámení do datové schránky druhé Strany (což musí Strana odesílající oznámení prokázat na žádost druhé Strany), je možné oznámení doručit následujícím náhradním způsobem: (a) osobním doručením (včetně doručení kurýrem) určené Straně nebo zástupci uvedené Strany, (b) zasláním poštou doporučeným dopisem s dodejkou Straně, pro niž je určeno. Oznámení doručovaná osobně nebo doporučeným dopisem s dodejkou budou adresována, jak uvedeno níže nebo, pokud to bude předem oznámeno písemně druhé Straně, na jinou takto později určenou adresu dané Strany:

Pro Nájemce:

VZP ČR

Na Perštýně 359/6, 110 00 Praha 1 – Staré Město

Pro Pronajímatele:

NRE Smíchov Gate s.r.o.

V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

of any failure to perform hereunder by the other Party promptly after such occurrence, or a default in implementation of any measure in relation with such non-performance does not mean a waiver of such non-performance or subsequent lack of performance of the same kind. The Landlord or the Tenant may notify of any and all such lack of performance at any time and may implement such measures in accordance with the applicable legal rules and regulations and this Lease and moral principles. Acceptance of the Rent or any portion thereof by the Landlord from the Tenant is not deemed a waiver of any lack of performance hereunder.

12.7 All notices hereunder shall be made in writing and effectively served by either Party upon the other if delivered via data box with the exceptions specified below.

Notices sent to the data box will be considered delivered at the moment when the person who has access to the notice with respect to the scope of his/her authority logs in to the data box; however, if the above person does not log in to the data box within ten (10) days after the date on which the notice was sent from the data box of the other Party, the notice shall be deemed to have been delivered on the last day of this period.

If for any reason it is not possible to deliver the notice to the other Party's data box (which the Party sending the notice must prove at the request of the other Party), the notice may be delivered by the following alternative means: (a) by personal delivery (including delivery by courier) to the Party to be served, or a representative of said Party, (b) by forwarding through certified mail with receipt of delivery to the Party to be served. Notices delivered personally or by certified mail with receipt of delivery shall be addressed as follows or if notified in writing on another address for such Party, at such latter address:

If to Tenant:

VZP ČR

Na Perštýně 359/6, 110 00 Praha 1 – Staré Město

If to Landlord:

NRE Smíchov Gate s.r.o.

V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Prague 1

Oznámení odeslaná náhradním způsobem budou považována za doručena okamžikem převzetí nebo odmítnutí převzetí nebo v první (1.) pracovní den po předání k přepravě kurýrovi nebo pátý (5.) den po dni odeslání doporučenou poštou s dodejkou podle toho, který den nastane dříve.

Je-li tak výslovně stanoveno touto Smlouvou, budou oznámení činěna emailem na emailovou adresu následujících zástupců Stran:

Zástupce Pronajímatele:

jméno: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

Zástupce Nájemce pro smluvní agendu:

jméno: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

jméno: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

Zástupce Nájemce pro provozní agendu:

jméno: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

jméno: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

Strany se dohodly, že veškeré faktury vystavené Stranami dle této Smlouvy budou zasílány druhé Straně emailem na následující emailové adresy:

- Pronajímatel:
[REDACTED]
- Nájemce:
[REDACTED]

Notices sent by the alternative mean, will be considered delivered at the moment at the time of delivery or rejection of delivery or on the first (1st) business day after dispatch to the courier or on the fifth (5th) day following the date of its mailing in case of the registered mail with receipt of delivery whichever day occurs earlier.

If expressly stated in this Lease, the notices will be sent by email to the email address of the following representatives of the Parties:

Representative of the Landlord:

Name: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

Representative of the Tenant for contractual matters

Name: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

Name: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

Representative of the Tenant for operational matters

Name: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

Name: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel.: [REDACTED]

The Parties agreed that all invoices issued by the Parties according this Lease will be sent to the other Party by email to the following email addresses:

- Landlord:
[REDACTED]
- Tenant:
[REDACTED]

12.8 Osoba podepisující tuto Smlouvu jménem Nájemce prohlašuje a zaručuje, že má plné právo a oprávnění podepsat tuto Smlouvu jménem Nájemce. Osoba, podepisující tuto Smlouvu jménem Pronajímatele prohlašuje a zaručuje, že má plné právo a oprávnění podepsat tuto Smlouvu jménem Pronajímatele.

Tato Smlouva se uzavírá ve čtyřech (4) identických originálech ve dvojjazyčné české a anglické verzi. Pronajímatel obdrží jeden (1) originál a Nájemce obdrží tři (3) originály. V případě sporu je české znění rozhodující.

12.9 Ustanoveními této Smlouvy o smluvních pokutách není jakkoliv dotčeno právo na náhradu škody ve výši převyšující takové smluvní pokuty. Nájemce považuje smluvní pokuty uvedené v této Smlouvě za přiměřené a vzdává se práva domáhat se u soudu jejich snížení.

12.10 Pokud tato Smlouva bude zrušena odstoupením kterékoliv Strany za podmínek v ní ujednaných, pak takové odstoupení bude s účinky "ex nunc".

12.11 Následující přílohy k této Smlouvě představují její nedílnou součást:

- | | |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Příloha 1: | Výpis z LV č. 3483 pro k.ú. Smíchov, obec Praha, Kolaudační rozhodnutí |
| Příloha 2: | Půdorysný plán vymezuující Prostory |
| Příloha 3: | Popis stavby a zařízení |
| Příloha 4: | Předávací protokol |
| Příloha 5: | Výpis Pronajímatele z obchodního rejstříku |
| Příloha 6: | Prostorové uspořádání Kancelářské plochy |
| Příloha 7: | Pravidla (Domovní řád) |
| Příloha 8: | Průkaz energetické náročnosti Budovy (poskytnutý Nájemci v souladu se zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů) |
| Příloha 9: | Pojistný certifikát Pronajímatele |
| Příloha 10: | Pojistný certifikát Nájemce |
| Příloha 11: | Grafický manuál označení |

12.8 The person signing this Lease on behalf of the Tenant represents and covenants that he/she has the full right and authority to execute this Lease on behalf of the Tenant. The person signing this Lease on behalf of the Landlord represents and covenants that he/she has the full right and authority to execute this Lease on behalf of the Landlord.

This Lease is executed in four (4) identical original copies in bilingual Czech and English version, out of which the Landlord shall receive one (1) original copy and Tenant shall receive three (3) original copies. In case of a dispute, the Czech version prevails.

12.9 The provisions of the Lease on contractual penalties do not affect the right to claim the damages in an amount exceeding such contractual penalties. The Tenant considers the contractual penalties mentioned herein as adequate and waives its right to claim reduction of contractual penalties by the court.

12.10 If this Lease is terminated by a withdrawal of either Party to the Lease subject to the terms and conditions hereof, such termination shall have an effect "ex nunc".

12.11 The following exhibits to this Lease shall form an integral part thereof:

- | | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exhibit 1: | Extract from the Title list No. 3483 for Cadastral Area of Smíchov, Prague, Use Permit |
| Exhibit 2: | Layout outlining the Premises |
| Exhibit 3: | Description of Construction and Equipment |
| Exhibit 4: | Hand Over Protocol |
| Exhibit 5: | Excerpt of the Landlord from the Commercial Register |
| Exhibit 6: | Layout of the Office Area |
| Exhibit 7: | Rules (House Regulations) |
| Exhibit 8: | Certificate of energy performance of the Building (provided to the Tenant in relation with the Act no. 406/2000 Coll., on Energy Management, as amended) |
| Exhibit 9: | Insurance certificate of the Landlord |

Příloha 12: Nájemce, branding Nájemce
Rozsah, cena a podmínky
provádění úklidových služeb v
Prostorech

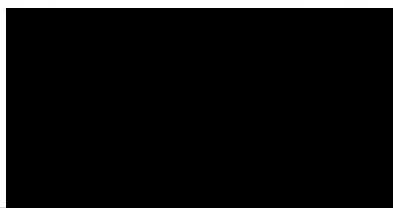
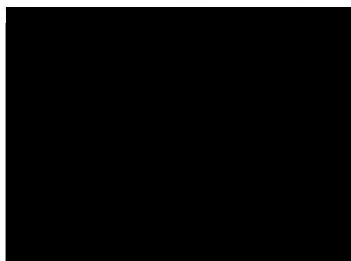
Exhibit 10: Insurance certificate of the
Tenant
Exhibit 11: Graphic manual of the Tenant's
sign, Tenant's branding
Exhibit 12: Extent, price and terms and
conditions of the provision of
the cleaning services in the
Premises

V Praze dne/In Prague on 8.7. 2024

V Praze dne/In Prague on 15.7. 2024

PRONAJÍMATEL / LANDLORD:

NÁJEMCE / TENANT:



NRE Smíchov Gate s.r.o.
Mr. Rudolf Vřešťál
Jednatel/Executive

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky
Ing. Zdeněk Kabátek
Ředitel/Director

Příloha 1: Výpis z LV č. 3483 pro k.ú.
Smíchov, obec Praha, Kolaudační
rozhodnutí

Exhibit 1: Extract from the Title list No.
3483 for Cadastral Area of
Smíchov, Prague, Use Permit

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2023 15:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 3483

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.10.2023 16:15:19

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2023 15:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 3483

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2974/10, Parcela: 2976/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2005.

V-9889/2005-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a užívání (bližší specifik. ve smlouvě čl. 4) dle GP 1916-75/2002 označené pod C

Oprávnění pro

Parcela: 2974/1, Parcela: 2974/29, Parcela: 2974/6, Parcela: 2976/4

Povinnost k

Parcela: 2974/14, Parcela: 2977/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.09.2002.

V-34379/2002-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a užívání (bližší specifik. ve smlouvě čl. 4)

Oprávnění pro

Parcela: 2974/14, Parcela: 2974/24, Parcela: 2975, Parcela: 2976/2, Parcela: 2976/3, Parcela: 2976/9, Parcela: 2977/1, Parcela: 2977/11, Parcela: 2977/5

Povinnost k

Parcela: 2974/1, Parcela: 2974/6, Parcela: 2976/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.09.2002.

V-34377/2002-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a užívání (bližší specifik. ve smlouvě dle čl. 4)

Oprávnění pro

Parcela: 2974/14, Parcela: 2974/24, Parcela: 2977/11, Parcela: 2977/5

Povinnost k

Parcela: 2974/1, Parcela: 2974/6, Parcela: 2976/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.09.2002.

V-34378/2002-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 46 500 000,- EUR s příslušenstvím, vzniklé do 31.12.2033

Oprávnění pro

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská
republika

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2023 15:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 3483

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
NRE Smíchov Gate s.r.o., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000 Praha 1	05469228	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2974/1	935	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
	2974/6	397	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
	2974/29	2012	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 3217, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2974/29					
	2976/4	530	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a užívání (bližší specifik. ve smlouvě čl. 4) a dle GP 1917-75/2002

Oprávnění pro

Parcela: 2974/1, Parcela: 2974/29, Parcela: 2974/6, Parcela: 2976/4

Povinnost k

Parcela: 2974/14, Parcela: 2974/24, Parcela: 2977/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.09.2002.

V-34376/2002-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu užívání části pozemku, dle GP 2425-139/2004, pro vjezd, chůzi a jízdu a v právu vjezdu a v právu přístupu za účelem údržby

Oprávnění pro

Parcela: 2974/1, Parcela: 2974/29, Parcela: 2974/6, Parcela: 2976/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

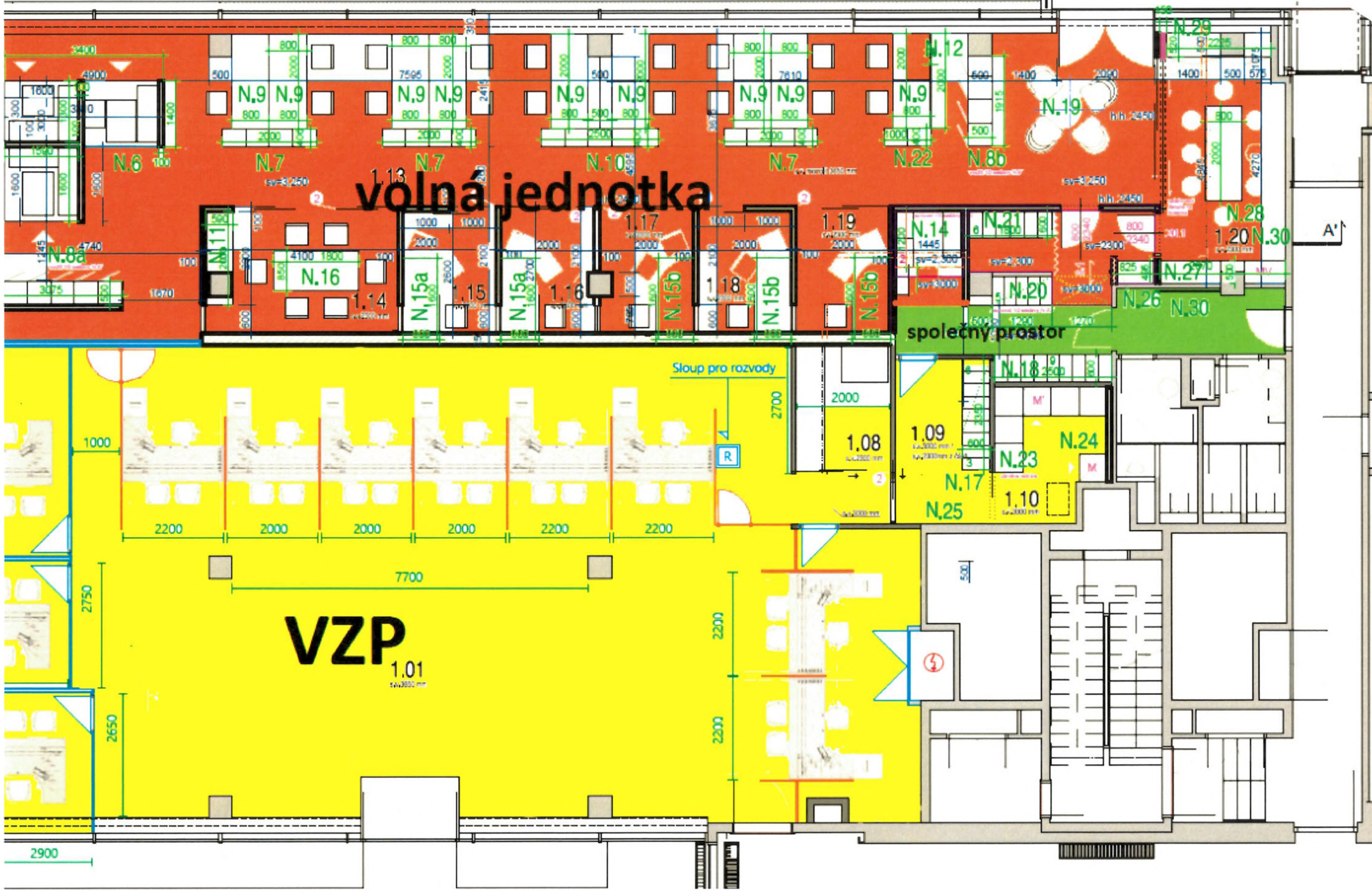
Příloha 2: Půdorysný plán vymežující
Prostory

Exhibit 2: Layout outlining the Premises

volná jednotka

společný prostor

VZP
1.01
sv.3800 mm



Příloha 3: Popis stavby a zařízení

Exhibit 3: Description of Construction and Equipment

SMICHOV GATE PRAGUE



Standard Technical Specifications Status: 2012

1. GENERAL DESCRIPTION

Location	Prime location in Smichov, Prague 5, between Plzeňská and Kartouzská street; Hotels, shopping possibilities, restaurants and other services in the neighbourhood; Subway, bus and tram stations are in 2 minutes walking distance. Easy access by car. Airport can be reached in 15-20 minutes.
Building	A modern and high quality class A office building, consisting of two underground garage floors, mainly accommodating 119 secure parking lots and technical rooms, a ground floor where the main lobby area with the reception, the retail and area is located, six office levels which are accessible from the main lobby via four high speed elevators.
Floor layout	All office levels can be divided into four independent units, each with fully equipped lavatories. The four office units can easily be unified to bigger entities, without crossing public areas.
Office layout	The building enables a perfect office layout in the most flexible form for all kinds of requirements like cellular rooms, group and combined offices as well as open space offices, together with all secondary rooms needed. This is ensured by the perimeter grid of 1.35 m guaranteeing highly efficient space for placing a maximum number of workplaces in the building. The raised floor (clear height 85 mm, total height 140 mm) in all office areas in the building enables flexible location of working desks throughout the floors without limitation. The building also guarantees utmost flexibility after occupation by providing the possibility for movable partitions that can be easily erected on the raised floor and connected to the solid concrete ceiling without any construction works involved - this applies also to the relocation of the partitions at a later stage. The junction boxes in the raised floor that contain electrical connections for each working place can also be easily relocated later on, the lighting system and the mechanical systems do not require any changes, etc, it needs only adjustments. A generous natural light exposure in all office areas is given.
Access	The two main entrances are connected by a prestigious three floor high lobby area on the ground floor. Through the security checkpoint close to the reception area, 4 elegant elevators and two staircases are leading to the office floors. One of the elevators is also suitable for handicapped users. The access to the offices is ensured through spacious lift lobbies on each floor.
Parking	Access and exit to the underground car parking is from Plzeňská street. The two levels provide parking space with lighting, bright colours, altogether a bright and secure atmosphere with video system for surveillance purposes.
Deliveries	A delivery entrance and surface parking space are located on the back side of the building.
Waste disposal	Waste disposal- is located in the shelter on the west side of the building.

Exhibit / Standard Technical Specifications

2. STRUCTURE AND LOADINGS

Load Bearing structure	The complete load bearing structure is made of reinforced concrete. The underground external walls are made of concrete, resting on a waterproof foundation slab. The superstructure consists of an in-situ reinforced concrete construction generally using a flat floor slab supported by reinforced walls and columns.
Load Bearing capacities	The load bearing capacities guarantee a multi-purpose use of the building. The capacities in detail are: Underground car park 2,5 kN/m ² Basement storage 8,0 kN/m ² Ground floor lobby 6,0 kN/m ² Office 5,0 kN/m ² Corridors & staircases 4,0 kN/m ² Terrace 2,0 kN/m ²
Clear Heights	The clear heights of all rooms and areas in the building are designed very generously and create an excellent working environment: Ground floor: Retail area 4,00 m Corridors and Lavatories 2,60 m Upper floors Offices 3,00 m Corridors and lavatories 2,60 m
Office depth	Ranging from 5,10 m for cellular offices till to 17,30 m for open space offices.

3. FACADE

Generally	The building features a well designed modern facade with generally top quality and high standard materials: Sound insulation: Windows 42 dB Other windows 38 dB Thermal insulation: External walls $k \leq 0,35 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$ Windows $k \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$
Sun Protection	Sun protection: All office areas are protected by outer sun blinds (west, east and south facade).

4. ROOF

General	The flat roof is designed as non-ventilated flat roof with a slope. On the roof some technical equipment for the building is located. The thermal insulation of the roof is $k < 0,30 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. INTERNAL FINISHES

Walls	
- Retail area	None
- Offices and corridors	Mainly open space, all remaining to be designed as plasterboard walls with C-type metal posts (Knauf, Rigips or similar), considering acoustical, fire-protection and thermal insulation prescriptions. Walls are filled, and painted with dispersion paint.
- Lavatories	Dispersion paint, ceramic tiles and glass.
- Kitchenettes	Egger board
- Technical rooms, garage	Semi-dispersion paint
Floors	
- Public	Ceramic floor tiles

Exhibit / Standard Technical Specifications

passage	
- Retail area	None
- Offices, foyers and internal corridors	Raised floors in the whole area with operable elements along the facade and in the corridors.
- Lavatories	Ceramic floor tiles
- Kitchenettes	Marmoleum
- Terraces	Washed-out concrete slabs
- Technical rooms	Dust-proof coated concrete
- Garage	Power coated concrete (epoxy coating)
- Server rooms	Linoleum covering
Ceilings	
- Retail areas	None
- Offices	Concrete slab filled, plastered and painted with dispersion
- Corridors	Suspended ceiling. In case of open space office system there is a jump between offices and corridors.
- Lobbies, Foyer	Suspended plasterboard ceiling and plasterboard frieze according to architectural design.
- Lavatories	Suspended ceiling
- Kitchenettes	Suspended ceiling

6. ELEVATORS

Elevators	4 elegant rope elevators with 1,6m / sec. Load bearing capacity of 1.000 kg or 13 persons. All of them are serving the garage levels.
------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. HEATING, VENTILATION, AIRCONDITION

General	Primary cooling and heating is done by pre-conditioned air supply and regulated by a 4 pipe fan coil system. All fan coils are grouped together for regulation in such a way that one room can be controlled with one thermostat. The fan coils are located in the suspended ceiling of the interior corridors, one fan coil in every third grid for flexible location of partitions.
	Every second window is generally operable (multi-hinged windows), providing an additional ventilation for all areas and for the general comfort of the people working in the building.
Ventilation	Office areas have ventilation based on a 50m ³ /Person calculation. The office area is calculated with 1 Person per 10 m ² .

8. SANITARY INSTALLATIONS

Water supply	The water supply is provided by the municipal water supply system.
Lavatories	For the equipment of the sanitary rooms a high-quality standard shall be provided.
Fire fighting installations	Fire hoses are located in cabinets at the stairwells of each floor. Fire extinguishers are mounted.
Waste water	Any foul water, rain water and condensation shall be routed to the public sewage system in accordance with legal regulations.
Fitting out of sanitary rooms	<ul style="list-style-type: none"> • toilets • washbasins • soap dispenser • paper dispenser • wastebasket

Exhibit / Standard Technical Specifications

	<ul style="list-style-type: none"> • toilet paper dispenser • toilet brushes • crystal mirrors • urinal incl. sensors
Cleaning rooms	<ul style="list-style-type: none"> • washbasins • electrical boilers

9. HIGH-VOLTAGE ELECTRICAL INSTALLATIONS

General	The power supply is via connection to the public network and in case of failure the diesel generator is started automatically.
Cabling	In the office areas cabling (230 V) is installed in the raised floor and allows flexible location of floor plugs for each working place. In the corridors, kitchenettes, lobbies etc. all cables are installed in conduits and cable trays under the suspended ceiling, or in the floor. In all secondary rooms (mechanical, garage) the electrical installations are mounted on the wall in conduits and cable ducts.
Workplace connections	Each working place can have electric connection in the socket floor box. These boxes will each tenant installs according to his fit out.
Lighting	
- Offices	Ceiling mounted light fixtures for direct/indirect light, providing 500 lux on the work places.
- Corridors	Down-Lights integrated in the suspended ceiling
- Lobbies	Down-Lights integrated in the suspended ceiling
- Lavatories	Down-Lights integrated in the suspended ceiling
- Kitchenettes	Down-Lights integrated in the suspended ceiling
- Staircase	Lighting with time control
Emergency Lighting	According to authority prescriptions and building codes a security lighting for the escape routes of the building is installed for emergency cases

10. LOW-VOLTAGE ELECTRICAL INSTALLATIONS

Fire Alarm System	The building features a fully automatic and high-class fire alarm system providing full security and fulfilling all authority prescriptions and building codes, with smoke and temperature detectors, acoustic signals in the whole building, a central unit located in the facility Managers office on the ground floor. Every room must have one own fire detector.
Entrance control System	The building entrances as well as the garage entrance and exit is equipped with a centrally controlled access system.
Video control System	A video control system is for controlling the garage entrance and exit, lobby and outdoor space. The monitors are located at the receptionist and at the security checkpoint on the ground floor.
CO-warning System	The garage is equipped with CO-warning system including lighted signs in accordance with customary regulations
TV	A TV system is possible - tenants fit out.
Acoustic warning System	The warning of fire is activated by sirens and in addition emergency calls can be effected from the reception.
BMS	The building is equipped with Building Management System which controls cooling and heating systems, HVAC, the most of lights and sun blinds. Openable windows are equipped with sensors of opening to allow the BMS to shut down FCU for related area to avoid the heating (or cooling) energy loss. The lights controlled by BMS are in switched off in programmed time (night hours) to reduce electricity costs..

SMICHOV GATE PRAHA



Technická Specifikace Budovy Stav: 2018

1. VŠEOBECNÝ POPIS

Lokalita	Budova se nachází v Praze 5 – Smíchov mezi ulicemi Plzeňská a Kartouzská; V blízkosti budovy se nachází Hotely, obchody, restaurace a další služby; Stanice metra, autobusové a tramvajové zastávky jsou vzdálené cca 2 minuty chůze. K budově je snadný přístup autem, na letiště se dostanete za 15–20 min.
Budova	Jedná se o moderní budovu s hodnocením „A“ sestávající ze 2 podzemních podlaží, kde se nachází zejména 119 parkovacích míst a technické prostory, v přízemí se nachází vstupní hala s recepcí a retailovými jednotkami a dále šest nadzemních podlaží s kancelářskými prostory, jenž jsou přístupné z hlavního vestibulu prostřednictvím 4 vysokorychlostních výtahů.
Dispozice podlaží	Kancelářské prostory na jednotlivých podlažích mohou být rozděleny do 4 nezávislých jednotek, z nichž každá jednotka je vybavena toaletami. Čtyři kancelářské jednotky lze snadno propojit do větších celků, aniž by bylo nutné vstupovat do společných prostor budovy.
Dispozice kanceláří	Budova umožňuje dokonalé uspořádání kanceláří v nejflexibilnější podobě pro všechny druhy požadavků, jako jsou skupinové či kombinované kanceláře, ale i otevřené prostory spolu s potřebným zázemím. To je zajištěno 1,35m modulem, který zaručuje vysoce efektivní využití prostor pro umístění maximálního počtu pracovních míst. Zdvojená podlaha (světla výška 85mm, celková výška 140mm) ve všech kancelářských prostorech budovy umožňuje flexibilní umístění pracovních stolů v celém prostoru. Budova také zaručuje maximální flexibilitu i tím, že poskytuje možnost instalace pohyblivých příček, které lze snadno postavit na zdvojené podlaze a připojit je k betonovému stropu bez dalších stavebních prací - to platí i pro přemístění příček v pozdější fázi. Podlahové krabice ve zdvojené podlaze obsahují elektrické zásuvky pro připojení každého pracovního místa, mohou být také později celkem snadno přemístěny, osvětlovací a mechanické systémy nevyžadují žádné změny, pouze drobné úpravy. Všechny prostory mají dostatek denního osvětlení.
Přístup	Dva hlavní vstupy jsou propojeny prestižní třípodlažní halou v přízemí budovy. Přístup do kancelářských podlaží je možný 4 moderními výtahy přes recepci a stanoviště ostrahy, anebo dvěma schodišti. Jeden z výtahů je vhodný i pro osoby se zdravotním postižením. Přístup do kancelářských prostor je přes výtahové lobby, které jsou v každém jednotlivém podlaží.
Parkování	Přístup a výstup z podzemního parkoviště je do ulice Plzeňská. Dvě úrovně osvětleného parkoviště poskytují bezpečná parkovací místa, jenž jsou střežené kamerovým systémem.
Zásobování	Parkovací plocha pro zásobování je situována z boku a v zadní části budovy.
Nakládání s odpady	Odpadová místnost se nachází v přístřešku na západní straně budovy.

2. KONSTRUKCE A ZATÍŽENÍ

Nosná	Nosná konstrukce budovy je zhotovena ze železobetonu. Obvodové stěny v
--------------	------------------------------------------------------------------------

Příloha / Technická Specifikace Budovy

konstrukce	podzemních podlažích jsou z betonu a jsou uloženy na železobetonové základové desce. Nadzemní podlaží jsou tvořena železobetonovou konstrukcí nesenou zesílenými stěnami a sloupy.
Zatížení podlah	Únosnost podlah zaručuje víceúčelové využití budovy. Únosnost podlah jednotlivých částí budovy: Parkoviště 2,5 kN/m ² Sklady v suterénu 8,0 kN/m ² Přízemí 6,0 kN/m ² Kanceláře 5,0 kN/m ² Chodby a schodiště 4,0 kN/m ² Terasa 2,0 kN/m ²
Světlé výšky podlaží	Světlé výšky jednotlivých podlaží jsou navrženy velkoryse a vytvářejí vynikající pracovní prostředí: Přízemí: Retailové jednotky 4,00 m Chodby a toalety 2,60 m Horní podlaží Kanceláře 3,00 m Chodby a toalety 2,60 m
Hloubka kanceláří	V rozsahu od 5,10m pro mobilní kanceláře až po 17,30m pro openspace.

3. FASÁDA

Obecně	Budova má obecně dobře navrženou fasádu špičkové kvality za použití vysoce kvalitních materiálů: Zvuková izolace: Okna 42 dB Ostatní okna 38 dB Tepelná izolace: Obvodové zdi $k \leq 0,35 \text{ W/m}^2 \cdot \text{°K}$ Okna $k \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{°K}$
Ochrana před sluncem	Ochrana před sluncem: Všechny kancelářské prostory na západní, východní a jižní fasádě jsou chráněny vnějšími žaluziemi.

4. Střecha

Obecně	Plochá střecha je navržena jako neprovětrávaná rovná střecha se spádem. Na střeše se nachází některé technické zařízení budovy. Zateplení střechy je $k < 0,30 \text{ W/m}^2 \cdot \text{°K}$
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. VNITŘNÍ ÚPRAVY

Zdi	
- Retaily	Žádné
- Kanceláře a chodby	Převážně openspace, všechny ostatní stěny jsou ze SDK s kovovými sloupky typu C (Knauf, Rigips, atd.) s ohledem na akustické, požární a tepelné požadavky. Stěny jsou opatřeny nátěrem (disperzní barva).
- Toalety	Disperzní nátěr, keramické obklady a zrcadla
- Kuchyňky	Dřevěný obklad
- Tech.místnosti, garáže	Disperzní nátěr
Podlahy	
- Vstupní lobby	Keramické dlaždice
- Retaily	Žádné
- Kanceláře a vnitřní chodby	Zdvojené podlahy v celém prostoru s ovladatelnými prvky podél fasády a chodby
- Toalety	Keramické dlaždice
- Kuchyňky	Marmoleum

Příloha / Technická Specifikace Budovy

- Terasy	Vymývané betonové desky
- Tech.místnosti	Betonová mazanina s nátěrem
- Garáže	Betonová mazanina s epoxidovým nátěrem
- Serverovny	Linoleum
Stropy	
- Retaily	Žádné
- Kanceláře	Omítnutý železobetonový strop opatřený nátěrem
- Chodby	Zavěšený podhled. Mezi openspace a chodbou je výškový rozdíl.
- Výtahové lobby	Zavěšený SDK podhled dle architektonického návrhu
- Toalety	Zavěšený podhled
- Kuchyňky	Zavěšený podhled

6. VÝTAHY

Výtahy	4 moderní lanové výtahy s rychlostí 1,6m/sec. Nosnost 1.000 kg nebo 13 osob. Všechny výtahy obsluhují i podzemní podlaží budovy.
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. TOPENÍ, VZDUCHOTECHNIKA, CHLAZENÍ

Obecně	Chlazení a topení je zajišťováno pomocí čtyřtrubkových fancoilových jednotek do kterých je vháněn předpřipravený vzduch. Všechny fancoily jsou seskupeny pro regulaci tak, aby každá místnost byla ovládána jedním regulátorem (termostatem). Fancoily jsou umístěny v zavěšeném podhledu vnitřních chodeb. V každé třetí mřížce je jeden fancoil pro flexibilní umístění přiček.
	Každé druhé okno je otevíravé/vyklápěcí a poskytuje tak dostatečné větrání pro všechny prostory a všeobecný komfort osob pracujících v budově.
Vzduchotechnika	Kancelářské prostory jsou dimenzované na kapacitu 50m ³ /osobu. Plocha kanceláře pro 1 osobu je navržena na 10m ² .

8. SANITÁRNÍ VYBAVENÍ

Zdroj vody	Dodávka vody je zajištěna z městského vodovodu.
Toalety	Vybavení hygienických prostor je zajištěno ve vysokém standardu.
Hasicí zařízení	Požární hadice jsou umístěny v hydrantech na schodištích v každém patře. V prostorách jsou rovněž instalovány ruční hasicí přístroje.
Kanalizace	Veškerá znečištěná voda, dešťová voda a kondenzát je sveden do veřejné kanalizace v souladu s právními předpisy.
Vybavení hygienických místností	<ul style="list-style-type: none"> • toalety • umývadla • zásobníky na mýdlo • zásobníky na ručníky • odpadkové koše • zásobníky na toaletní papír • WC štětky • zrcadla • pisoáry vč. senzorů
Uklidové místnosti	<ul style="list-style-type: none"> • výlevka • elektrický boiler

9. ELEKTRICKÉ INSTALACE

Obecně	Elektrické napájení budovy je napojeno na veřejnou rozvodnou síť. V případě výpadku el.energie se automaticky spouští záložní generátor.
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Příloha / Technická Specifikace Budovy


El.rozvody	V kancelářských prostorách jsou instalovány el.rozvody (230V) ve zdvojené podlaze a tak umožňuje flexibilní rozmístění podlahových krabic pro každé pracovní místo. Na chodbách, kuchyňkách a v lobby jsou všechny kabely instalovány v kabelových žlebech nad sníženým podhledem nebo v podlaze. Ve všech ostatních místnostech (technické, garáže aj.) jsou el.rozvody instalovány v kabelových žlebech na stěně.
Připojení pracovních míst	Každé pracovní místo může být připojeno ze zásuvky v podlahových krabicích. Tyto krabice bude každý nájemce instalovat podle jeho fit-outu.
Osvětlení	
- Kanceláře	Stropní svítidla pro přímé i nepřímé osvětlení poskytující 500 luxů na pracovišti
- Chodby	Světla integrovaná v zavěšeném podhledu
- Lobby	Světla integrovaná v zavěšeném podhledu
- Toalety	Světla integrovaná v zavěšeném podhledu
- Kuchyňky	Světla integrovaná v zavěšeném podhledu
- Schodiště	Osvětlení s časovou kontrolou svícení
Nouzové osvětlení	Nouzové osvětlení pro bezpečnost osvětlení únikových cest v budově je instalováno podle platných předpisů a stavebních norem

10. SLABOPROUDÉ INSTALACE


EPS	Budova je vybavena plně automatickým systémem požární signalizace, s detektory kouře a teploty a akustickými sirénami ve všech prostorách budovy, který zajišťuje plnou bezpečnost a splňuje veškeré předpisy a stavební normy. Ústředna EPS je umístěna na velínu v přízemí budovy. Každá kancelář musí být vybavena detektorem požáru.
Přístupový systém	Vstupy do budovy, jakož i vstupy/vjezdy a výjezdy z garáží jsou vybaveny přístupovým systémem.
Kamerový systém	Kamerový systém slouží k monitorování podzemních garáží, vstupní haly a venkovních prostor. Nahrávací zařízení je umístěno na velínu s monitory vyvedenými do hlavní recepce.
Systém varování CO	Podzemní garáže jsou vybaveny výstražným systémem CO a výstražnými značkami v souladu s předpisy.
TV	TV systém je možný – fit-out nájemce .
Akustický varovný systém	Požární poplach je signalizován pomocí sirén. Budova je rovněž vybavena domovním rozhlasem.
MaR	Objekt je vybaven systémem Měření a Regulace, který ovládá systémy chlazení a vytápění, vzduchotechniku, většinu světel a žaluzie. Otvíratelná okna jsou vybavena čidly otevření, která umožňují systému MaR v případě otevřeného okna odpojit jednotky FCU přiřazené k danému prostoru za účelem zamezení tepelných ztrát. Světla ovládaná systémem MaR jsou v přednastavených nočních hodinách plošně vypínána za účelem redukce výdajů za elektřinu.

Příloha 4: Předávací protokol


Exhibit 4: Hand Over Protocol

Project /Projekt/:	SMÍCHOV GATE	NRE Smíchov Gate s.r.o. V Celnici 1031/4, Praha 1 zastoupená Cushman & Wakefield Purkyňova 2121/3, Praha 
Title /Název/:	Předávací protokol prostor	
SU Name /Jméno OJ/:	Jednotka v ...NP o výměřem ²	
Date /Datum/:		


1.0 Unit description /Popis prostoru/		
1.1	Internal doors / Vnitřní dveře / Number /Počet/:	Note /Poznámka/:
	<ul style="list-style-type: none"> - Entrance glazed doors incl. ironmongery and cylinder / Vstupní prosklené dveře s kováním a zámkovou vložkou - Doors incl. ironmongery and cylinder / Dveře s kováním a zámkovou vložkou - Fire door incl. Magnet / Požární dveře vč.magnetu 	
	Status /Stav/:	
1.2	Internal walls / Vnitřní stěny / Typ/Type/:	Note /Poznámka/:
	<ul style="list-style-type: none"> - Fire glass partition / Skleněný požární předěl – 1ks - Plasterboard partitions / SDK příčky - Paint / Malba 	
	Status /Stav/:	
1.3	Floor / Podlaha / Typ/Type/:	Note /Poznámka/:
	<ul style="list-style-type: none"> - Concrete floor / Betonová podlaha - Carpeting / Koberce - Other floor coverings / Ostatní podlahové krytiny - Floor boxes with electrical sockets / Podlahové krabice se zásuvkami 	
	Status /Stav/:	bez zjevných závad
1.4	Ceiling / Strop / Typ/Type/:	Note /Poznámka/:
	<ul style="list-style-type: none"> - Reinforced concrete ceiling / Železobetonový strop - PB suspended ceilings / SDK podhledy - Suspended ceiling incl. Frames / Desky podhledů včetně rámu - Lighting incl.tubes / bulbs / led and el. Supply wires / Osvětlovací tělesa vč. Zářivek / žárovek / led a přívodů elektřiny 	
	Status /Stav/:	
1.5	Windows / Okna / Typ/Type/:	Note /Poznámka/:
	<ul style="list-style-type: none"> - Windows incl. Al frames and glass / Pevná neotevíratelná okna vč. rámu z hliníku, lišt a skleněné výplně - Opening windows incl. Al frames and glass / Otevíratelná okna vč. rámu z hliníku, lišt a skleněné výplně - Shop windows including aluminium frames, toolbars and glass / Skleněné výkladce vč. rámu, lišt a skleněné výplně - Curtains incl. Control fittings / Žaluzie vč.ovládání 	
	Status /Stav/:	
2.0 M&E connections /Připojky /		

<i>Project</i>	<u>SMÍCHOV GATE</u>	NRE Smíchov Gate s.r.o. V Celnici 1031/4, Praha 1
<i>/Projekt/:</i>		
<i>Title</i>	Handover protocol	
<i>/Název/:</i>	Předávací protokol	

<p>2.1 Power connection / Přípojka silnoproudu / Number /Počet/: - Fuse box incl. fuses / Rozvodná skříň s jističi a vč. vodičů Status /Stav/:</p> <p>Electricity meter /hl. elektroměr/: č., stav: ... kWh</p>	<p>Note /Poznámka/:</p>
<p>2.2 Low voltage / Slaboproud / Typ/Type/:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Electronic latches and badge reader / Elektronický zámek a čtečka - Intercom / Interkom - Controller / Regulátor <p>Status /Stav/:</p>	<p>Note /Poznámka/:</p>
<p>2.3 Water connection / Vodovodní přípojka / Number /Počet/: Status /Stav/:</p> <p>Water meter /Vodoměr/: m³</p>	<p>Note /Poznámka/:</p>
<p>2.4 Drainage connection / Kanalizační přípojka / Number /Počet/: Status /Stav/:</p>	<p>Note /Poznámka/:</p>
<p>2.5 Fire protection / Požární ochrana / Number /Počet/:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fire hydrant / Hydrant - Fire siren / Požární siréna - Emergency lighting / Nouzová svítidla - Hand extinguishers / Ruční hasicí přístroje - Fire alarm button / Tlačítko hlásiče požáru - Fire detection device incl. connections / Požární hlásič vč. napojení <p>Status /Stav/: vše funkční, bez zjevných závad</p>	<p>Note /Poznámka/:</p>
<p>2.6 Heating system / Ústřední topení / Typ/Type/: 1kpl Heat meter /Měření tepla/: ... MJ (kWh)</p>	<p>Note /Poznámka/:</p>
<p>2.7 Cooling system / Rozvody chladu / Typ/Type/: 1kpl Cool meter /Měření chladu/: ... MJ (kWh)</p>	<p>Note /Poznámka/:</p>
<p>2.8 Ventilation / Vzduchotechnika /</p>	

<i>Project</i>	<u>SMÍCHOV GATE</u>	NRE Smíchov Gate s.r.o. V Celnici 1031/4, Praha 1
<i>/Projekt/:</i>		
<i>Title</i>	Handover protocol	
<i>/Název/:</i>	Předávací protokol	

	Typ/Type/: - Air-condition grills incl.FCU installed / Mřížka větrání vč.jednotky FC a vnitřní instalce - Input and outlet of the air-condition / Přívod a odtah klimatizace - Server room ventilation / Odvětrání serverovny - Kitchen ventilation / Odvětrání kuchyně Status /Stav/:	Note /Poznámka/:
3.0	OTHER /Ostatní/	
3.1	<i>Other equipment / Ostatní vybavení /</i> Status /Stav/: <ul style="list-style-type: none"> - Kitchen appliance / kuchyňské spotřebiče - Wardrobe / skříň - 	Note /Poznámka/:
3.2	<i>Keys /Klíče/</i> - vstupní dveře ks - sklad.....ks	Note /Poznámka/:
3.3	<i>Magnetic (mobile) ACS cards / Magnetické (elektronické) vstupní karty</i> - -	Note /Poznámka/:
3.4	<i>Equipment of restrooms / Vybavení soc. zázemí:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Taps / Baterie</i> - <i>Mirrors / Zrcadla</i> - <i>Toilets / Toalety</i> - <i>Electric boiler / Bojler</i> - - - 	Note /Poznámka/:
3.5	<i>Parking place /Parkovací místo</i> -	Note /Poznámka/:
3.6	<i>Storages / Sklady</i> -	Note /Poznámka/:
4.0	GENERALY /Obecně/	

Project	SMÍCHOV GATE	NRE Smíchov Gate s.r.o. V Celnici 1031/4, Praha 1
/Projekt/:		
Title	Handover protocol	
/Název/:	Předávací protokol	

4.1 *Other findings / Další zjištění:*

Signed by /Podepsáno za/

Pronajímatel



(Cushman & Wakefield s.r.o.)



Přebírající

Přílohy: foto aktuálního stavu jednotky

Project

/Projekt/:

Title

/Název/:

SMÍCHOV GATE

Handover protocol

Předávací protokol

NRE Smíchov Gate s.r.o.
V Celnici 1031/4, Praha 1



Project

/Projekt/:

Title

/Název/:

SMÍCHOV GATE

Handover protocol

Předávací protokol

NRE Smíchov Gate s.r.o.
V Celnici 1031/4, Praha 1



Project

SMÍCHOV GATE

NRE Smichov Gate s.r.o.
V Celnici 1031/4, Praha 1

/Projekt/:

Title

Handover protocol

/Název/:

Předávací protokol



<i>Project</i>	<u>SMÍCHOV GATE</u>	NRE Smíchov Gate s.r.o. V Celnici 1031/4, Praha 1
<i>/Projekt/</i>		
<i>Title</i>	Handover protocol	
<i>/Název/</i>	Předávací protokol	

Příloha 5: Výpis Pronajímatele
z obchodního rejstříku

Exhibit 5: Excerpt of the Landlord from
the Commercial Register

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 263895

Datum vzniku a zápisu:	11. října 2016
Spisová značka:	C 263895 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	NRE Smíchov Gate s.r.o.
Sídlo:	V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	054 69 228
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	
 jednatel:	RUDOLF VŘEŠŤÁL, dat. nar. 22. února 1977 Prokopova 2849/2a, Žižkov, 130 00 Praha 3 Den vzniku funkce: 1. listopadu 2020
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
Společníci:	
 Společník:	NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ: 043 31 869 Na příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1 NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jedná na účet podfondu NOVA Real Estate - podfond 1. NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nabyla podíl do majetku podfondu NOVA Real Estate - podfond 1.
Podíl:	Vklad: 20 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Zástavní právo:	Zástavní právo k podílu společníka ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika, zapsané ve firemním rejstříku, vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m, vzniklé na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným, uzavřené dne 21. 12. 2017 mezi společnostmi Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft (jako zástavním věřitelem), NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednajícím na účet podfondu NOVA Real Estate - podfond 1 (jako zástavcem) a NRE Smíchov Gate s.r.o., se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, IČO: 054 69 228, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 263895 (jako dlužníkem) k zajištění pohledávek až do výše 46.500.000,- EUR, vyplývajících z úvěrové smlouvy ze dne 21.12.2017, jak jsou blíže definovány v zástavní smlouvě. K podílu je jako věcné právo ve prospěch

Banky sjednán závazek dlužníka nezatížit a nezcizit podíl bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po celou dobu trvání zástavního práva dle uzavřené zástavní smlouvy ze dne 21.12.2017.

Základní kapitál: 20 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Na společnost XGJ Czech, s.r.o., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 054 69 228, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 263895, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zaniklé společnosti Smíchov Gate, s.r.o., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 278 81 121, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 123826.

Příloha 6: Prostorové uspořádání
Kancelářské plochy

Exhibit 6: Layout of the Office Area



VZP
1.01

voľná jednotka

společný prostor

Sloup pro rozvody

A-A

Příloha 7: Pravidla (Domovní řád)

Exhibit 7: Rules (House Regulations)

SMÍCHOV GATE



Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5 - Smíchov

DOMOVNÍ ŘÁD

OBSAH

ČÁST A – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ	4
<i>Článek 1 – Definice</i>	4
<i>Článek 2 – Účel Domovního řádu</i>	4
<i>Článek 3 – Platnost Domovního řádu</i>	5
<i>Článek 4 – Popis budovy *</i>	5
4.1. Členění budovy.....	5
4.2. Umístění budovy.....	7
4.3. Dopravní dostupnost.....	7
<i>Článek 5 – Úkol Správce nemovitosti</i>	7
5.1. Správce nemovitosti.....	7
5.2. Bezpečnost budovy.....	7
ČÁST B – ZÁSADY UŽÍVÁNÍ PROSTOR	8
B1 – PRONAJATÉ PROSTORY A SPOLEČNÉ PROSTORY	8
<i>Článek 6 – Pronajaté prostory</i>	8
6.1. Popis.....	8
6.2. Stav pronajatých prostor při uzavírání nájemní smlouvy.....	8
6.3. Stav pronajatých prostor při ukončení nájemní smlouvy.....	8
<i>Článek 7 – Společné prostory a zařízení</i>	8
7.1. Společné prostory a zařízení přístupné a užívané Nájemci.....	8
7.2. Společné prostory a zařízení pro Nájemce nepřístupné.....	8
B2 – UŽÍVÁNÍ PRONAJATÝCH PROSTOR	9
<i>Článek 8 – Všeobecné zásady</i>	9
<i>Článek 9 – Přístup – Bezpečnost *</i>	9
9.1. Přístup.....	9
9.2. Únikové východy.....	10
9.3. Bezpečnostní služba*.....	11
<i>Článek 10 – Technická specifikace budovy *</i>	11
<i>Článek 11 – Údržba pronajatých prostor</i>	11
11.1. Části prostor, jejichž údržba a opravy mohou být provedeny prostřednictvím Správce nemovitosti na účet Nájemce.....	11
11.2. Části prostor a zařízení, jejichž údržbu a opravy zajišťuje Správce nemovitosti.....	12
11.3. Další činnosti, které zajišťuje Správce nemovitosti.....	12
11.4. Přístup ke dveřím a otvorům pro opravy a údržbu.....	12
<i>Článek 12 – Skladování uvnitř pronajatých prostor</i>	12
<i>Článek 13 – Přístup dodavatelů do pronajatých prostor z důvodů údržby a oprav</i>	12
<i>Článek 14 – Zpracování odpadu, hygiena</i>	13
<i>Článek 15 – Vnitřní úpravy pronajatých prostor</i>	13
15.1. Povolení.....	13
15.2. Standardní úpravy.....	14
15.3. Stěhování.....	15
<i>Článek 16 – Respektování architektury budovy</i>	15
<i>Článek 17 – Zvláštní vybavení a požární bezpečnost</i>	15
17.1. Klimatizační systémy, požární zařízení, elektrozařízení.....	15
17.2. Technické zóny.....	16
17.3. Přístup za účelem údržby a úklidu.....	16
17.4. Nouzový únik.....	16
17.5. Požární bezpečnost.....	16
17.6. Protipožární dveře *.....	16
B3 – UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR	17
<i>Článek 18 – Užívání společných prostor</i>	17
<i>Článek 19 – Reklamy a vývěsky *</i>	17
<i>Článek 20 – Užívání parkoviště</i>	17
20.1. Vjezd do podzemního parkoviště *.....	17
20.2. Venkovní parkoviště *.....	19
20.3. Nesprávné či nepovolené parkování.....	19
20.4. Parkování pro kola *.....	19
20.5. Dopravní omezení.....	19
20.6. Škody.....	20
20.7. Skladování.....	20
20.8. Ostatní.....	20

ČÁST C – OSTATNÍ USTANOVENÍ	20
<i>Článek 21 – Odpovědnost Nájemce</i>	<i>20</i>
<i>Článek 22 – Souhlas se sídlem</i>	<i>20</i>
<i>Článek 23 – Telefonní a datové linky</i>	<i>20</i>
<i>Článek 24 – Termostaty *</i>	<i>20</i>
<i>Článek 25 – Ochrana životního prostředí.....</i>	<i>21</i>
<i>Článek 26 – Služby nabízené v budově SG *.....</i>	<i>21</i>
<i>Článek 27 – Provozní náklady.....</i>	<i>21</i>
27.1. Společné provozní náklady	21
27.2. Soukromé provozní náklady	22
<i>Článek 28 – Další důležité dokumenty související s budovou SG.....</i>	<i>22</i>
<i>* Označení pro správce dokumentu.....</i>	<i>22</i>

ČÁST A – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek 1 – Definice

Domovní řád: hlavní zásady užívání budovy nájemci.

Pronajimatel: • NRE Smíchov Gate, s.r.o. (majitel objektu) nebo jakákoliv jiná strana jmenovaná NRE Smíchov Gate, s.r.o.

Nájemci: Nájemci kancelářských nebo obchodních prostor nebo jakákoliv jiná třetí strana jmenovaná Nájemcem po předchozím souhlasu Pronajimatele.

Nájemní smlouva: smlouva podepsaná mezi Pronajimatelem a Nájemcem týkající se pronajatých prostor v budově.

Správce nemovitosti: Cushman&Wakefield, s.r.o., [REDACTED]

Údržba objektu: HOCHTIEF CZ a.s. [REDACTED]

Společné prostory: části budovy, jež nejsou určeny k výhradnímu užívání Nájemcem, jež jsou užívány Nájemci společně, a dále veškeré plochy v budově sloužící k zajištění celkového provozu budovy.

Pronajaté prostory: části budovy pronajaté Nájemci a určené k výhradnímu užívání tímto Nájemcem.

Obchodní prostory: nachází se v přízemí budovy.

Parkoviště: • část budovy umístěná v prvním a druhém podzemním podlaží určená k parkování vozidel.

Venkovní parkoviště: • prostory kolem budovy určené k parkování vozidel Nájemců.

Sklady: prostory určené k uskladnění předmětů nájemců nacházející se zpravidla v podzemních podlažích budovy.

Článek 2 – Účel Domovního řádu

Tento Domovní řád byl vypracován za následujícím účelem:

- Stanovit pronajaté prostory budovy určené k výhradnímu používání Nájemcem a společné prostory budovy určené ke společnému užívání Nájemci.
- Vypracovat vhodná pravidla nezbytná pro odpovídající správu budovy a řádné provozování společných služeb poskytovaných v budově
- Vymezit základní práva a povinnosti Nájemců v pronajatých prostorách, jakož i ve společných prostorách

Dále má Domovní řád za úkol zajistit vhodné pracovní prostředí pro budovu jako celek. Nájemce se tudíž zavazuje dodržovat tento Domovní řád. Nájemce se zavazuje, že jeho personál, zákazníci, dodavatelé, návštěvníci a případně podnájemníci budou Domovní řád respektovat.

Každý Nájemce určí svého zástupce, jenž bude zodpovědný za dodržování Domovního řádu. Tento zástupce bude Nájemcem jmenován za účelem navázání a zajišťování styku se Správcem budovy ve specifických záležitostech. Tento zástupce bude oficiálně představen Správci nemovitosti. V případě změny zástupce je Nájemce povinen o této změně informovat Správce nemovitosti.

Článek 3 – Platnost Domovního řádu

Domovní řád vstoupí pro každého Nájemce i jakéhokoliv uživatele jakékoliv části budovy v platnost při podpisu nájemní smlouvy, jejíž je nedílnou součástí. V případě jakéhokoliv rozporu mezi ustanoveními Domovního řádu a nájemní smlouvou platí ustanovení nájemní smlouvy.

Pronajímatel má právo upravovat Domovní řád tak, aby zajistil optimální správu budovy. Každá úprava bude uplatňována poté, kdy byla Nájemcům oznámena písemnou formou, případně e-mailem.

Článek 4 – Popis budovy *

Charakteristiky objektu:

- cca 12.880 m² kancelářských a obchodních ploch v 8 podlažích.
- 125 podzemních a 8 venkovních parkovacích stání
- Provoz budovy je zajištěn 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu.
- Systémy VZT, MaR, EPS, EZS, CCTV, ACS.
- Komplexní správa objektu: Správce nemovitosti, Technická údržba, Bezpečnostní služba, Úklidová služba.
- Budova je nekuřácká.

4.1. Členění budovy

4.1.1. Horizontální členění

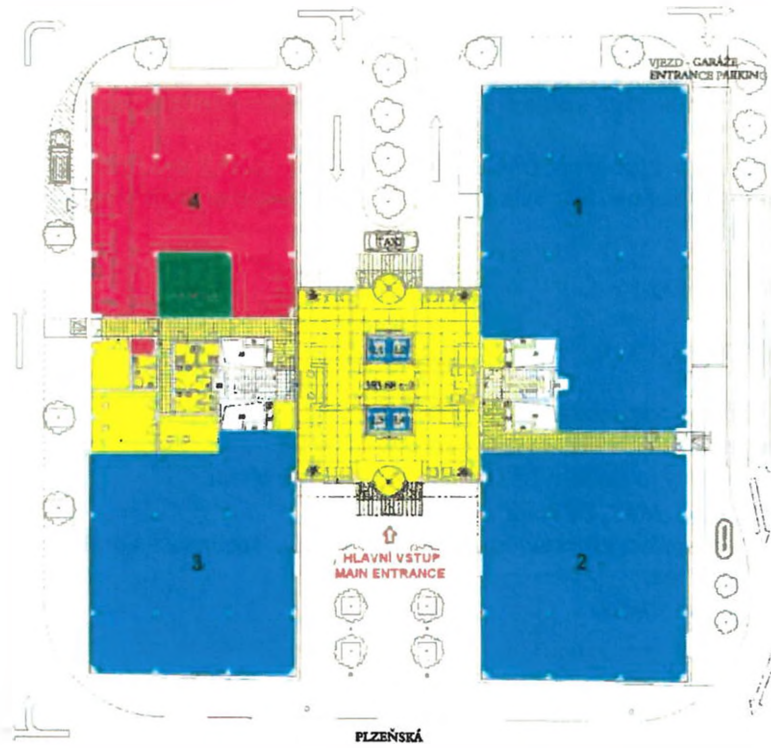
Budova je rozdělena na 4 integrované celky označené jako Jednotka 1,2,3 a 4. Každý z celků má samostatné technologické vybavení. Celky jsou spojitelné.

4.1.2. Vertikální členění

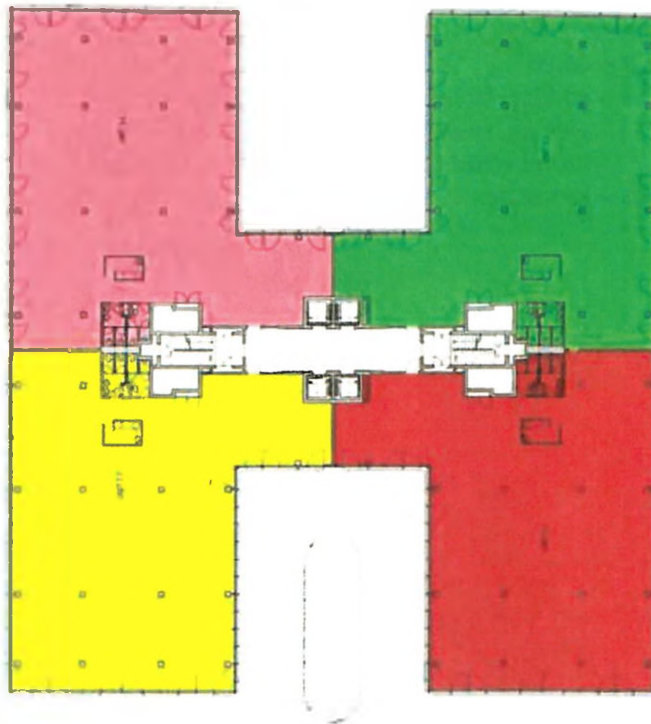
Budovu tvoří celkem 8 podlaží:

- -2. podlaží – parking, technologické prostory, sklady
- -1. podlaží – parking, technologické prostory, sklady
- 1. podlaží – hlavní vchod do budovy, recepce, komerční prostory
- 2. - 6. podlaží – kanceláře,

Rozdělení budovy a hlavní vstupy



Typické nadzemní podlaží



4.2. Umístění budovy

Budova se nachází v blízkosti stanice metra Anděl, v Praze 5.

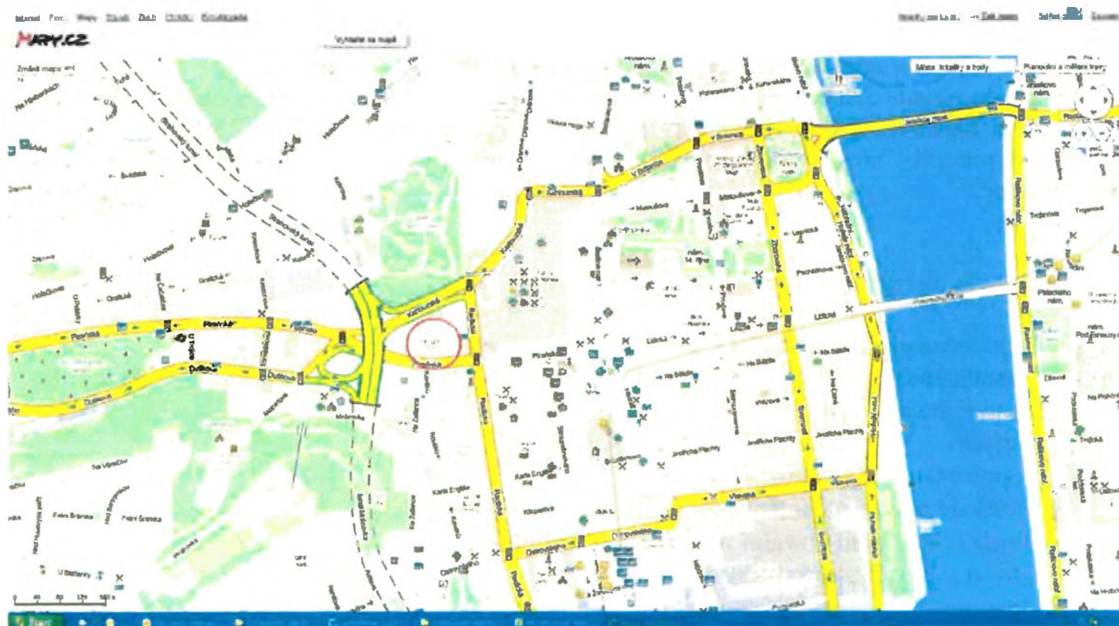
Budova je ohraničena:

- ulicí Plzeňská na jižní straně,
- ulicí Kartouzská na severní straně,
- mostem mezi tunelem Mrázovka a Strahovským tunelem na západní straně,
- hotelem Ibis na východní straně.

4.3. Dopravní dostupnost

Budova je situována v blízkosti těchto stanic či zastávek městské hromadné dopravy:

- metro: Anděl (trasa B),
- tramvaj: 6,9,10,16,58,59,
- autobus: 123,130,167,501,
- automobil: přímé napojení na Jižní spojku; výborná dostupnost z letiště



Článek 5 – Úkol Správce nemovitosti

Pronajímatel pověřil správou budovy Správce nemovitosti, jehož úkoly jsou následující:

5.1. Správce nemovitosti

V zastoupení Pronajímatele spravuje Správce nemovitosti celou budovu, pečuje o údržbu společných prostor, zajišťuje údržbu technického vybavení, dbá o uplatňování ustanovení nájemních smluv a Domovního řádu, podle nichž se řídí používání pronajatých prostor a společných prostor.

5.2. Bezpečnost budovy

Správce nemovitosti zajišťuje bezpečnostní služby požadované k udržování pořádku v budově. Správce nemovitosti má právo provádět cvičení zaměřená na evakuaci budovy v souladu s požárními předpisy.

Po předchozím upozornění může Správce nemovitosti nebo jeho zástupce vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich momentálního stavu.

ČÁST B – ZÁSADY UŽÍVÁNÍ PROSTOR

B1 – PRONAJATÉ PROSTORY A SPOLEČNÉ PROSTORY

Článek 6 – Pronajaté prostory

6.1. Popis

Pronajaté prostory jsou takové prostory, které jsou pronajaty jakýmkoliv Nájemcem budovy a jsou určeny k jeho výhradnímu použití, tj. prostory dané Nájemci k dispozici na základě ustanovení jeho nájemní smlouvy (kanceláře, obchody, skladovací prostory, parkovací prostory).

6.2. Stav pronajatých prostor při uzavírání nájemní smlouvy

Po splnění všech podmínek požadovaných majitelem budovy a na jeho pokyn bude stav pronajatých prostor zapsán do „předávacího protokolu“, který bude podepsán zástupcem Nájemce a Správcem nemovitosti.

6.3. Stav pronajatých prostor při ukončení nájemní smlouvy

Při odchodu Nájemce budou pronajaté prostory uvedeny do původního stavu a nejpozději v poslední den trvání nájemní smlouvy bude stav pronajatých prostor s odhadem škod v případě, že nějaké budou, zapsán do „předávacího protokolu“, který bude podepsán zástupcem Nájemce a Správcem nemovitosti.

Článek 7 – Společné prostory a zařízení

7.1. Společné prostory a zařízení přístupné a užívané Nájemci

- vstupní haly
- schodiště a podesty
- výtahy
- společná sociální zařízení
- veškeré movité předměty a zařízení určené ke společnému užívání
- atria (oblast před hlavním vchodem a za zadním vstupem)
- prostor pro skladování odpadu
- parking
- veškeré společné instalace a služby, které již existují nebo které by mohly být instalovány pro zvlášť stanovené použití v budově

7.2. Společné prostory a zařízení pro Nájemce nepřístupné

Společné prostory, do nichž je přístup povolen pouze se souhlasem Správce nemovitosti, zahrnují:

- technické prostory, v nichž jsou instalovány klimatizační, větrací, elektrické, telekomunikační a další přídatné technické systémy
- technická jádra
- žlaby a odtoky pro dešťovou vodu
- kanalizační odpady a přídatná zařízení včetně jejich větracích systémů
- vodovodní, plynové a elektrické vedení a jejich příslušenství
- veškerá společná zařízení v budově, tj. hlavní vodoměry, plynoměry a elektroměry
- zařízení pro odsávání vzduchu a k nim náležející vedení
- systém pro odvod vody z teras
- motory a veškeré přístroje
- strojovny výtahů
- místnost kontroly (dispečink)
- zařízení kontroly vstupu do budovy (ACS)
- systém požárního zabezpečení (EPS)

- zabezpečovací systém (EVS) vč. kamerového systému (CCTV)
- systém měření a regulace (MaR)
- terasy, jež nejsou přístupné veřejnosti.

Pokud vede přístup do společných prostor a ke společnému zařízení přes pronajaté prostory Nájemce, je Nájemce povinen udržovat k nim neustále volný přístup za účelem jejich údržby.

B2 – UŽÍVÁNÍ PRONAJATÝCH PROSTOR

Článek 8 – Všeobecné zásady

Každý Nájemce bude mít právo užívat pronajaté prostory určené jako pronajatá plocha podle nájemní smlouvy pod podmínkou, že takovéto užívání nebude zasahovat do práv ostatních Nájemců v budově, nebude narušovat celistvost budovy a podřídí se ustanovením tohoto Domovního řádu.

Nájemci, kteří užívají prostory s přímým vstupem z venkovního prostoru, jsou odpovědní za veškeré návštěvníky, které tímto vstupem vpustí do budovy, a za kontrolu jejich odchodu z budovy.

Článek 9 – Přístup – Bezpečnost

9.1. Přístup

9.1.1. Přichozí pěšky

Zaměstnanci Nájemce

Personál Nájemce má přístup do budovy 24 hodin denně, 7 dní v týdnu s platnou osobní vstupní kartou a v závislosti na profilu, který mu byl na kartě nastaven. Tento profil umožňuje omezení vstupu do budovy podle potřeby Nájemce na pouze pracovní dny v době od 6:00 do 20:00 nebo nepřetržitý vstup pouze do budovy nebo nepřetržitý vstup do budovy i garáže. Tato vstupní karta je nezbytná k průchodu turniketem v hlavní vstupní hale a může být použita také pro vstup do pronajatých prostor Nájemce, pokud je instalován odpovídající vstupní systém.

Vstupní karty vydává a upravuje Správce nemovitosti na základě písemné žádosti Nájemce. Nájemce se po zakoupení vstupních karet stává jejich majitelem.

V případě ztráty nebo odcizení karty je Nájemce povinen neprodleně informovat Správce nemovitosti, který zajistí její blokaci proti možnému zneužití.

Návštěvníci

Návštěvníci se ohlásí pracovníkům recepcce v hlavní vstupní hale budovy. Na recepci návštěvník z bezpečnostních důvodů prokáže svou totožnost patřičnými doklady (OP, ŘP, Pas, Služební průkaz, Opencard, In karta ČD). S údaji získanými z uvedených dokladů bude nakládáno dle příslušných zákonů. Po prokázání totožnosti mu pracovník recepcce umožní vstup do budovy.

Pokud návštěvník odmítne prokázat svou totožnost patřičnými doklady (OP, ŘP, Pas, Služební průkaz, Opencard, In karta ČD), recepcce ohlásí návštěvníka příslušnému Nájemci, který si návštěvníka vyzvedne ve vstupní hale a pak jej doprovodí zpět do vstupní haly.

Návštěvník se při odchodu nahlásí pracovníkovi recepcce, který mu umožní výstup z budovy přes turnikety.

V případě, že návštěvník přijde do budovy po 19:00 nebo v nepracovní dny, je třeba kontaktovat příslušného nájemce a ten vyzvedne návštěvníka ve vstupní hale a pak jej doprovodí zpět do vstupní haly.

9.1.2. Vozidla

Vjezd do podzemního parkoviště

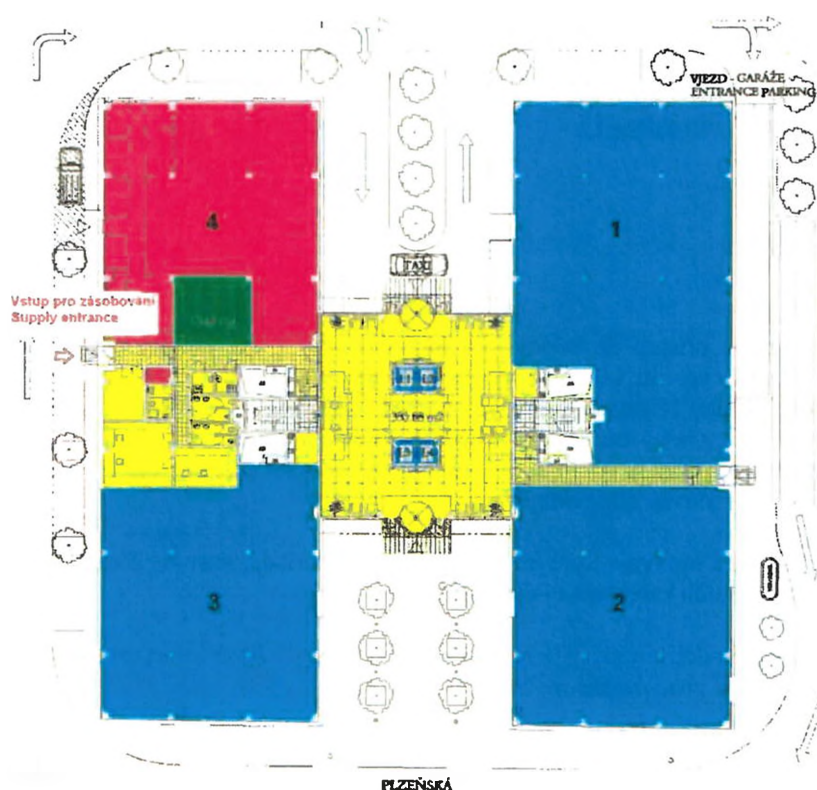
Vjezd a výjezd z garáží budovy je mezi budovami Smíchov Gate a hotelem Ibis přes komunikaci kolem budovy Smíchov Gate.

Vozidlům LPG a NPG je vjezd do parkingu zakázán.

9.1.3. Zásobování

Zásobování do budovy se provádí ze západní strany bočním vstupem. K přepravě objemných zásilek si Nájemce vyžádá předem písemný souhlas Správce nemovitosti. V případě nutnosti otevření nouzového východu na dobu delší než 15 minut je souhlas podmíněn zajištěním strážní ostražky, která provádí dohled a koordinaci dodávek pro Nájemce. Maximální nosnost výtahů je 1 000 kg.

Vstup pro zásobování



9.2. Únikové východy

Nájemce je povinen udržovat neustále volný přístup ke dveřím únikových východů, které jsou v pronajatých prostorách Nájemce.

V prostorách únikových východů a cest je zejména zakázáno:

- skladování materiálu
- instalace jakýchkoli zařízení
- kouření

- shromažďování osob

9.3. Bezpečnostní služba*

Bezpečnostní služba v budově působí 24 hodin denně a 7 dní v týdnu.

Úkoly bezpečnostní služby v rámci budovy obsahují:

- kontrola vstupů a vjezdů do budovy
- sledování kamerového systému budovy (CCTV), dále systémů EPS a MaR
- pravidelné obchůzky v budově a jejím okolí

Každý Nájemce je plně odpovědný za řádné uzavření svých pronajatých prostor, jakož i za ochranu veškerého vybavení uvnitř pronajatých prostor.

K umožnění vstupu do svých pronajatých prostor v mimořádných případech (požár, únik vody atp.) předá každý Nájemce v den, kdy převezme prostory k užívání, v uzavřené obálce klíče od vstupů do všech pronajatých prostor Správci nemovitosti. To platí pouze v případě, že používá klíč (vločku), který není kompatibilní se systémem generálního klíče budovy. Tyto předměty budou uloženy v trezoru ostražky objektu v zapečetěných obálkách. Současně Nájemce předá Správci nemovitosti telefonické spojení na minimálně 2 určené osoby, které v naléhavých případech odsouhlasí použití klíčů (použití vstupního kódu apod.). V případě, že ani jedna z těchto osob nebude k dispozici, je Správce nemovitosti oprávněn vydat souhlas ke vstupu ostražky do pronajatých prostor. O této události bude proveden zápis a Nájemce bude informován dodatečně.

Článek 10 – Technická specifikace budovy

Maximální nosnost podlahových konstrukcí:

- 500 kg/m² pro kancelářské prostory
- 800 kg/m² v prvním a druhém podzemním podlaží (mj. sklady)

Podrobná Technická specifikace budovy je přílohou nájemní smlouvy nebo je k nahlédnutí v kanceláři Správce nemovitosti po předchozí dohodě.

Technické parametry budovy je nutné respektovat při provádění prací nebo instalaci vybavení v pronajatých prostorách.

Pokud by mělo dojít k překročení limitů uvedených v technické specifikaci budovy, předloží Nájemce svůj záměr Správci nemovitosti, který posoudí možnost jeho realizace. Správce nemovitosti může na náklady Nájemce konzultovat tuto otázku s architektem budovy, statikem nebo jiným odborníkem.

V případě, že Nájemce bude požadovat instalaci předmětů nebo zařízení mírně převyšujících uvedené zatížení (např. trezor), je nutná dohoda se Správcem nemovitosti. V takovém případě bude požadován statický posudek a realizace z něho vyplývajících opatření (např. dodatečná roznášecí základová deska pod trezorem umístěná u nosných zdí nebo pilířů).

Článek 11 – Údržba pronajatých prostor

Za údržbu pronajatých prostor odpovídá Nájemce. Nájemce bude na své náklady udržovat v dobrém stavu své pronajaté prostory včetně vstupních dveří do pronajatých prostor, jakož i veškerá okna, dveře pronajatých prostor, podlahové krytiny a hasicí přístroje.

11.1. Části prostor, jejichž údržba a opravy mohou být provedeny prostřednictvím Správce nemovitosti na účet Nájemce

- podlahové krytiny

- podhledy
- všechny dveře a otvory, které umožňují přístup do společných prostor a k technickému vybavení v pronajatých prostorách (nikoliv dveře instalované při vestavbě a patřící do majetku Nájemce)
- okna a žaluzie
- omítky a malby
- sociální zařízení, pokud je v rámci pronajatých prostor
- slaboproudé a silnoproudé rozvody vč. zásuvek a rozvaděčů (v majetku Pronajímatele)
- potrubí vody a kanalizace
- hasicí přístroje

Správce nemovitosti bude Nájemci k dispozici pro případné rady a pomoc při výběru firem zajišťujících takovou údržbu.

11.2. Části prostor a zařízení, jejichž údržbu a opravy zajišťuje Správce nemovitosti

- vzduchotechnické zařízení mimo termostátů a filtrů
- EPS čidla
- požární klapky
- požární hydranty
- přenosné hasicí přístroje ve společných prostorech

11.3. Další činnosti, které zajišťuje Správce nemovitosti

- čištění vnější části oken
- deratizace, dezinfekce a dezinfekce

11.4. Přístup ke dveřím a otvorům pro opravy a údržbu

Nájemce bude udržovat stále volný přístup ke dveřím a otvorům pro opravy a údržbu technických zařízení stejně jako ke dveřím a otvorům vedoucím do společných prostor (atria, terasy atd.) umístěným v jeho pronajatých prostorech. Takové dveře bude Správce nemovitosti udržovat zamčené. O umístění takových zařízení bude předem Správcem nemovitosti informován.

Článek 12 – Skladování uvnitř pronajatých prostor

Hořlavé látky či zboží podléhající zkáze budou v pronajatých prostorách skladovány v souladu s tímto Domovním řádem a příslušnými zdravotními a bezpečnostními předpisy. Skladování těchto látek musí mít předchozí souhlas Správce nemovitosti, jakož i předchozí povolení příslušného úřadu v případě, že je toto vyžadováno. Toto skladování nebude ostatní uživatele budovy nijak obtěžovat a bude podmíněno zvláštní pojistkou, jež bude uzavřena ještě před uskladněním.

Skladování jakýchkoliv nebezpečných, zdraví škodlivých či páchnoucích produktů či jakýchkoliv tekavých či hořlavých produktů je přísně zakázáno v celé budově včetně parkoviště a skladů. Výjimka se vztahuje na dodávky nezbytné pro provoz kopírovacího a kancelářského vybavení.

Článek 13 – Přístup dodavatelů do pronajatých prostor z důvodů údržby a oprav

K přístupu do pronajatých prostor z důvodů údržby a oprav dostanou dodavatelské společnosti a jejich personál předchozí souhlas Nájemce, s výjimkou nouzového stavu nebo situací uvedených v příslušných ustanoveních nájemní smlouvy.

Článek 14 – Zpracování odpadu, hygiena

Vylévání hořlavých či nebezpečných látek do odpadového potrubí kanalizační sítě pronajatých prostor je přísně zakázáno.

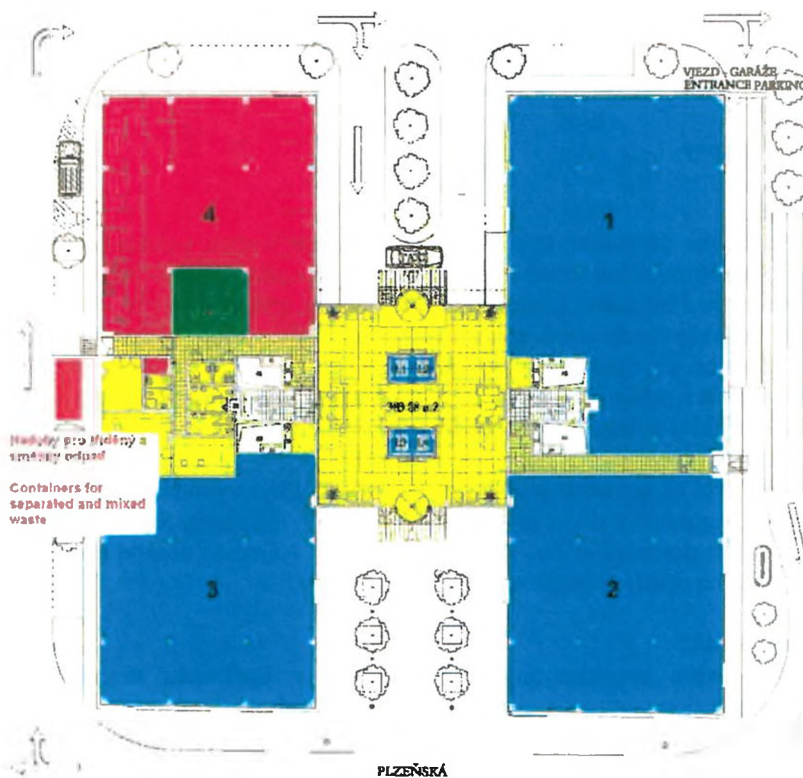
Vodovodní kohoutky, rozvody vody a odpadu vč. zařízení na úpravu vody v rámci pronajatých prostor musí být udržovány v dobrém, provozuschopném stavu a okamžitě opraveny, aby se zamezilo úniku vody a vzniku škod.

Odpad se doporučuje třídit. Odpad, který podléhá rozkladu či znečišťuje, musí být zabalen do papírových či plastových pytlů. Pro tříděný odpad jsou k dispozici kontejnery na papír, plasty, sklo a kompozitní obaly.

S kontejnery na odpady je třeba manipulovat opatrně, poklopy kontejnerů musí být uzavřeny a okolí kontejnerů na odpady musí být udržováno v čistotě.

• Nádoby (kontejnery) na směsný i tříděný odpad (papír, plasty, sklo a kompozitní obaly) jsou umístěny v ocelovém přístřešku v oblasti venkovního parkoviště vně budovy u bočního vchodu na západní straně.

Odpad



Článek 15 – Vnitřní úpravy pronajatých prostor

Podrobné podmínky realizace úprav v pronajatých prostorech Nájemce obsahuje dokument "Úpravy v pronajatých prostorech Nájemce" vypracovaný k tomuto účelu Správcem nemovitosti.

15.1. Povolení

Veškeré práce prováděné v rámci pronajatých prostor včetně vnitřních úprav podléhají předchozímu souhlasu Správce nemovitosti. Pro získání tohoto souhlasu Nájemce předloží Správci nemovitosti

veškerou potřebnou dokumentaci obsahující zejména popis úprav a výkresy ve formátu dwg a pdf týkající se prací, jež mají být provedeny.

Správce nemovitosti má právo si vyžádat na náklady Nájemce dodatečnou dokumentaci (např. statický posudek), pokud si to charakter plánovaných prací vyžaduje.

Po dokončení vnitřních úprav či změn vnitřního uspořádání předá Nájemce Správci nemovitosti podrobný soubor výkresů skutečného stavu pronajatých prostor (ve formátu dwg a pdf), včetně výkresů prováděných instalací, prohlášení o shodě, osvědčení požární odolnosti, revizí elektrických zařízení a případných dalších dokumentů. Nájemce je povinen práce provést dle předložené a schválené dokumentace, což může Správce nemovitosti kdykoli prověřit.

Práce prováděné v rámci pronajatých prostor jsou realizovány na náklady, na výhradní zodpovědnost a na vlastní riziko Nájemce.

Přístup pro dodavatelské firmy musí být ohlášen předem Správci nemovitosti, který podle charakteru služby rozhodne o nutnosti vydání vstupní karty. Vstupní kartu přebírá a vrací Nájemce. Nájemce, popř. dodavatelská firma pak vyplní formulář „Prohlášení dodavatele“.

Práce ovlivňující jakýmkoliv způsobem provoz budovy nebo činnost ostatních Nájemců, jako např. nadměrná hlučnost – vrtání, sekání obvodových a stropních konstrukcí apod., je možno provádět pouze od 19:00 do 7:00 nebo o víkendech a svátcích celý den. Správce nemovitosti může v případě nutnosti tuto stanovenou dobu upravit. V případě, že některé práce bude nutné vykonávat mimo pronajaté prostory Nájemce, musí být předem schváleny Správcem nemovitosti.

15.2. Standardní úpravy

15.2.1. Rozpis prací

Práce spojené s vnitřními úpravami vykonávané Nájemcem budou v souladu s tímto Domovním řádem, v žádném případě nebudou zasahovat do běžných činností dalších Nájemců ani do provozu budovy jako takové. Pokud by práce, které mají být vykonány, vyžadovaly přerušování běžného provozu budovy (přerušování dodávky vody nebo elektrické energie, blokování průchodu nebo zábor prostor atp.), vyžádá si Nájemce od Správce nemovitosti souhlas předem, a to tak, aby mohla být včas zajištěna nezbytná opatření, vždy však nejméně 8 dní předem. V naléhavých případech může Správce nemovitosti neudělit souhlas a dohodnout s Nájemcem náhradní řešení.

Nájemce předloží Správci nemovitosti rozpis prací, které mají být vykonány, ke schválení. Pokud by některé z těchto prací zasahovaly do běžných činností dalších Nájemců, Správce nemovitosti posune tyto práce mimo běžnou pracovní dobu. V takovém případě Nájemce nese veškeré náklady spojené s požadavky na dodatečná opatření (např. ostraha).

15.2.2. Dodávky materiálu

Dodávky materiálu budou organizovány v součinnosti se Správcem nemovitosti a/nebo jím pověřenými osobami a budou podmíněny jeho předchozím souhlasem.

Správce nemovitosti určí trasu, kterou použije dodavatel, a prostředky potřebné pro ochranu stěn, dveří, interiéru výtahových kabin a dalších částí společných prostor. Náklady na tuto ochranu ponese Nájemce. Škody vzniklé v průběhu dodávek materiálu či během prací vykonávaných Nájemcem hradí Nájemce.

15.2.3. Pojištění

Nájemce odpovídá v plné výši za chování a případné škody způsobené jeho dodavateli.

Proto je v jeho zájmu zkontrolovat pojištění svých dodavatelů.

Nájemce okamžitě písemně oznámí Správci nemovitosti jakékoliv zvýšení běžných rizik plynoucích z prací spojených s úpravami či dekorací interiéru. Správce nemovitosti bude mít právo buď požádat o odstranění příčin takového zvýšení, nebo o vyřešení záležitosti tak, aby Nájemce, zodpovědný za vznik této situace, nesl dodatečné náklady na pojistku.

Materiály používané k vnitřním úpravám a dekoraci interiéru pronajatých prostor musí odpovídat požadavkům bezpečnosti a protipožárním předpisům platným v budově a platným předpisům České republiky.

15.3. Stěhování

Stěhování může probíhat pouze mimo běžnou pracovní dobu, tj. od 19:00 do 7:00 či o víkendech a svátcích. Správce nemovitosti může v případě nutnosti tuto stanovenou dobu upravit.

Nájemce se zavazuje, že bude Správce nemovitosti předem informovat o datu svého nastěhování či vystěhování, aby bylo možno dohodnout:

- přístupové cesty, které budou používány přes společné prostory při přepravě kancelářského nábytku a vybavení tak, aby nedošlo k žádnému obtěžování dalších Nájemců
- prostředky používané k ochraně výtahů, stěn, dveří apod. a společných prostor
- udělení povolení Správce nemovitosti k zajištění nastěhování do budovy či vystěhování z ní pomocí vhodných prostředků atd.
- ostrahu nouzového vstupu, kterým je prováděno stěhování, si objedná Nájemce na vlastní náklady u bezpečnostní služby budovy, pokud bude třeba

Pro účely stěhování lze používat výtahy. Nelze používat hlavní vstup do budovy.

Opravy veškerých škod, k nimž v budově dojde při nastěhování či vystěhování, uhradí Nájemce.

Výše uvedená pravidla platí též pro jakékoli stěhování během doby nájmu.

Článek 16 – Respektování architektury budovy

Vstupní dveře do pronajatých prostor, kamenná či prosklená fasáda budovy a okenní rámy, i když jsou součástí pronajatých prostor, ani ohrady, schodišťová zábradlí a zábradlí teras nesmějí být nijak měněny, vč. změny barvy, bez předchozího souhlasu Správce nemovitosti.

Ve specifikacích týkajících se instalačních prací v komerčních prostorech připojených k nájemní smlouvě jsou stanovena pravidla pro respektování architektury budovy. K udělení jakéhokoliv specifického schválení může Správce nemovitosti na náklady Nájemce konzultovat otázku s architektem budovy nebo jakoukoliv jinou povolanou stranou.

Nájemce bude mít právo vyvěsit označení nesoucí název společnosti a její logo na k tomuto účelu vymezených místech vč. dveří vedoucích do jeho pronajatých prostor. Toto označení bude v souladu s designem označení vyvěšeného ve společných prostorách budovy. Označení Nájemce podléhá předchozímu schválení Správcem nemovitosti.

Článek 17 – Zvláštní vybavení a požární bezpečnost

17.1. Klimatizační systémy, požární zařízení, elektrozařízení

Klimatizační systémy, požární zařízení (pož. detektory, pož. uzávěry, pož. rozhlas, pož. sirény) a elektro rozvaděče s přístupem vyhrazeným Správci nemovitosti či určeným dodavatelům jsou umístěny v podhledech a na stěnách všech pronajatých prostor.

Nájemce bude udržovat volný přístup k těmto systémům za účelem jejich údržby a nastavení. S výjimkou naléhavých situací si Správce nemovitosti vyžádá souhlas Nájemce ke vstupu do pronajatých prostor.

Nájemníci, v jejichž pronajatých prostorách jsou dveře, které mají být uzavřené, jsou odpovědní za jejich uzavírání. Jedná se o dveře mezi požárními úseky, vstupy na požární schodiště, vstupy do technických místností, popř. jiné.

Úpravy na elektro rozvaděčích budovy, které jsou umístěny v pronajatých prostorách Nájemce, má právo provádět pouze Správce nemovitosti, popř. jím schválený dodavatel.

17.2. Technické zóny

Technické zóny, do nichž je přístup vyhrazen Pronajímateli, Správci nemovitosti nebo určeným dodavatelům, se mohou nacházet v pronajatých prostorách Nájemce. O umístění těchto zón v jeho pronajatých prostorách bude Nájemce informován při svém nastěhování.

Nájemce pronajatých prostor zahrnujících tyto technické zóny bude udržovat volný přístup k těmto zónám. Dveře bude Správce nemovitosti udržovat zamčené. S výjimkou naléhavých situací si Správce nemovitosti od Nájemce vyžádá jeho předchozí souhlas ke vstupu do pronajatých prostor zahrnujících technické zóny, které mají být navštíveny.

17.3. Přístup za účelem údržby a úklidu

Dveře či okna vedoucí do technických zón budovy nebo fasády budovy nebo střechy, popř. atria či terasy mohou být umístěny v pronajatých prostorách Nájemce. V tomto případě bude Nájemce upozorněn na jejich existenci a bude udržovat volný přístup k těmto dveřím nebo oknům za účelem údržby a oprav. Tyto dveře bude Správce nemovitosti udržovat neustále zamčené. S výjimkou naléhavých situací si Správce nemovitosti od Nájemce vyžádá jeho předchozí souhlas ke vstupu do pronajatých prostor zahrnujících dveře a okna, k nimž je třeba mít přístup.

17.4. Nouzový únik

Nájemce bude udržovat volný přístup ke dveřím nouzových východů nacházejícím se v pronajatých prostorách.

Následující ustanovení se vztahují na nouzové východy v pronajatých i společných prostorech.

V prostoru nouzového úniku je výslovně zakázáno:

- skladování jakýchkoliv materiálů
- instalace jakýchkoliv zařízení
- kouření
- shromažďování osob

17.5. Požární bezpečnost

Nájemce se zavazuje respektovat platné požární předpisy a legislativu, především zákon č. 133/1985 Sb. – „Zákon o požární ochraně“ ve znění pozdějších předpisů, a na jejich základě Správcem nemovitosti vydané předpisy pro budovu (Směrnice k zajištění požární ochrany, Požární řády objektu, Požární poplachová směrnice, Evakuační plán apod.).

Nájemce je zodpovědný za zajištění požární ochrany v pronajatých prostorech – proškolení zaměstnanců, vytvoření interních požárních předpisů, vybavení pronajatých prostor hasicími přístroji vč. jejich pravidelných revizí apod. Správce nemovitosti a jím pověřené osoby jsou oprávněni dodržování závazků Nájemce v oblasti požární ochrany kontrolovat a je možné s ním konzultovat veškeré skutečnosti požární ochrany budovy.

Případné postihy ze strany kontrolních orgánů za nedodržování těchto povinností Nájemcem budou přeneseny na Nájemce.

Nájemce se účastní každoroční cvičné evakuace Budovy organizované Správcem nemovitosti.

17.6. Protipožární dveře

Nájemci, v jejichž pronajatých prostorách jsou protipožární dveře, které mají být uzavřené, jsou odpovědní za jejich uzavírání.

B3 – UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

Článek 18 – Užívání společných prostor

Aby mohl Nájemce užívat své pronajaté prostory, má právo volně užívat společné prostory v budově podle jejich původních účelů. Nájemce při tom nebude zasahovat do práv dalších uživatelů a bude respektovat následující ustanovení:

- ve všech společných prostorech je přísně zakázáno veškeré skladování materiálu (nezávisle na délce jeho trvání) a kouření mimo místa k tomuto účelu vyhrazená,
- ve společných prostorech je přísně zakázáno vykonávat jakékoliv práce,
- během příchodu či odchodu personálu, návštěvníků nebo dodavatelů Nájemce a během dodávek materiálu nebude Nájemce činit nic, co by mohlo narušit klid a nerušené užívání pronajatých prostor jiných Nájemců,
- zákaz vstupu na nouzová schodiště, která jsou určena pouze pro evakuaci osob, kromě mimořádných situací,

Do prostor budovy platí zákaz vstupu s koly a zvířaty.

Nájemce je povinen oznámit Správci nemovitosti jakékoliv existující či potenciální nedostatky (škody) ve společných prostorech nebo na zařízení společných prostor.

Článek 19 – Reklam a vývěsky

Ve vstupní hale na skleněných stěnách výtahů je umístěno logo s názvem společnosti každého Nájemce. Výrobu označení si Nájemce zajišťuje na své náklady. Vzhled názvu a loga společnosti bude předem schválen Správcem nemovitosti tak, aby byl v souladu se standardem budovy.

Žádné jiné oznámení či vývěsky nebudou ve společných prostorech povoleny, kromě označení nesoucího název společnosti Nájemce a jeho loga, které Nájemce umístí na dveře vedoucí do jeho pronajatých prostor a před vstupy do výtahů v prvním patře.

Článek 20 – Užívání parkoviště

20.1. Vjezd do podzemního parkoviště

- Parkoviště mohou využívat pouze Nájemci, kteří mají pronajaté parkovací místo.
- Přístup do parkoviště je 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.
- Vjezd i výjezd je umožněn přiložením vstupní karty ke čtecímu zařízení. Karta musí být nastavena tak, aby umožňovala přístup do garáží. Vstupní karty vydává Správce nemovitosti.
- U vjezdu i výjezdu z podzemního parkoviště je umístěn intercom, kterým lze kontaktovat dispečink ostražky budovy.
- Chodcům je vstup a východ z podzemního parkoviště zakázán.
- Vjezd do parkingu je zakázán také jízdním kolům a motocyklům (kromě výjimek dohodnutých se Správcem nemovitosti).

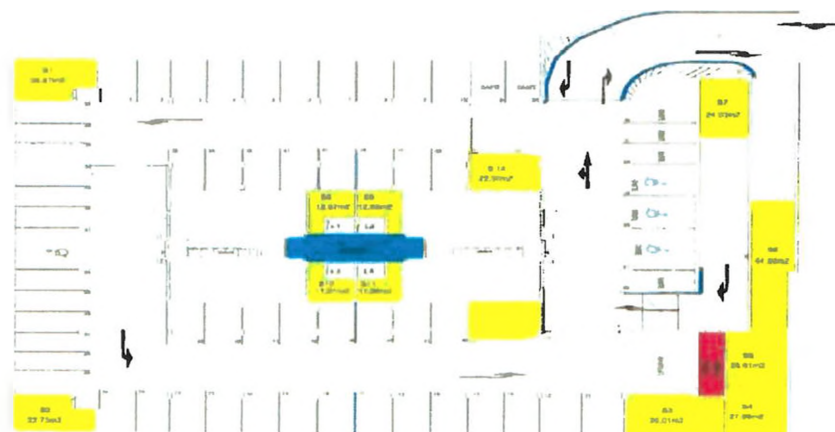
20.1.1. *Návštěvníci Nájemců* *

Návštěvníkům Nájemců je umožněn vjezd do podzemního parkoviště pouze v tom případě, že s tím souhlasil navštívený Nájemce, předem o tomto rozhodnutí informoval Správce nemovitosti, popř. bezpečnostní službu a bude-li návštěvník parkovat na stání Nájemce, který si vjezd vyžádal. Za tímto účelem mohou návštěvníci použít intercom umístěný u vjezdu. Neohlášeným návštěvníkům nebude vjezd do parkoviště umožněn a budou muset prostor vjezdu opustit. Po zaparkování vozidla půjdou návštěvníci do vstupní haly a ohlásí se u pracovníků recepcce.

První podzemní podlaží - Parking



Druhé podzemní podlaží - Parking



20.2. Venkovní parkoviště *

Venkovní parkoviště na komunikaci kolem budovy Smíchov Gate je používáno Nájemci, kteří si pronajímají jednotlivá parkovací stání. Nájemci užívající venkovní parkovací stání si mohou na své náklady instalovat zařízení určené k blokadě parkovacího stání proti neoprávněnému užívání. Po ukončení nájmu bude blokovací zařízení Nájemcem demontováno na jeho náklady a případné otvory v komunikaci budou zaslepeny.

20.3. Nesprávné či nepovolené parkování

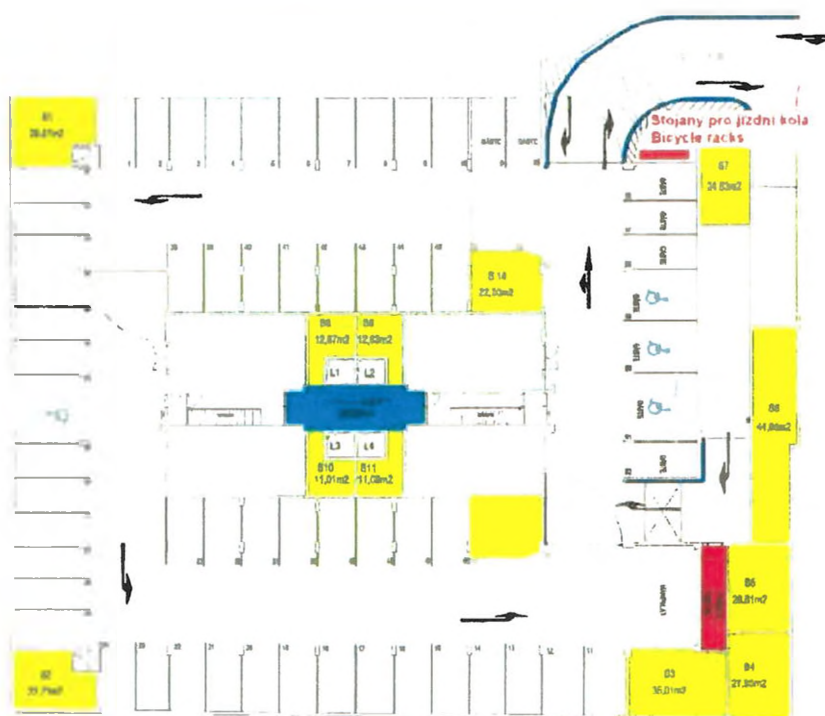
Vozidla Nájemců i návštěvníků smějí parkovat pouze na předem určených místech v podzemním i na venkovním parkovišti. Parkování mimo určená místa je přísně zakázáno a bude považováno za porušení Domovního řádu, které může být penalizováno pokutou až 10 000 Kč bez DPH.

Parkování v prostoru vjezdu a výjezdu z garáží stejně jako na komunikacích nebo místech mimo parkovací stání je zakázáno.

20.4. Parkování pro kola *

Stojany pro jízdní kola jsou umístěny ve druhém podzemním podlaží u výjezdu z garáží. Používání těchto stojanů je podmíněno souhlasem Správce nemovitosti, který nastaví patřičným způsobem vstupní kartu. Uvedené stojany nelze používat pro parkování motocyklů.

Stojany pro jízdní kola (2. pp)



20.5. Dopravní omezení

Rychlost vozidel v prostorech parkoviště je omezena na 20 km/h. Je nutné, aby Nájemci parkoviště i návštěvníci respektovali dopravní značení i veškeré další pokyny umístěné v parkovišti včetně dodržování platných dopravních předpisů. Parkování v prostoru vjezdu a výjezdu z garáží je zakázáno.

20.6. Škody

Pronajímatel ani Správce nemovitosti nezodpovídají za škody na vozidlech a jiných dopravních prostředcích nebo za krádeže v parkingu ani za žádné jiné škody na majetku nebo na zdraví.

20.7. Skladování

Skladování veškerých látek, jako např. pohonných látek, je v prostorech parkoviště přísně zakázáno.

20.8. Ostatní

Jednotlivá parkovací stání je zakázáno oddělovat příčkami.

Jakákoli údržba vozidel (např. mytí, výměna pneumatik, olejů nebo jiných kapalin, opravy) je v parkovišti zakázána.

ČÁST C – OSTATNÍ USTANOVENÍ

Článek 21 – Odpovědnost Nájemce

Každý Nájemce je odpovědný za užívání pronajatých prostor v souladu s jejich určením, za své zaměstnance, návštěvníky i dodavatele. Nájemce nese odpovědnost za škody v pronajatých nebo společných prostorech způsobené výše uvedenými subjekty. Každý Nájemce je odpovědný za jakékoliv důsledky plynoucí z užívání prostor v rozporu s jejich určením, z nedodržování obecných právních předpisů, popřípadě Domovního řádu a jiných vnitřních předpisů budovy. Tato odpovědnost vznikne nezávisle na tom, která strana je vinna tímto nedovoleným užíváním: Nájemce, personál Nájemce, dodavatelé Nájemce či návštěvníci Nájemce.

Správce nemovitosti bude mít právo odstranit veškeré závady, které jsou v rozporu s obecně právními předpisy nebo Domovním řádem. Náklady na toto odstranění ponese odpovědný Nájemce.

V případě hrubého porušení Domovního řádu je Správce budovy oprávněn Nájemce za každé takové porušení pokutovat až do výše 10 000 Kč bez DPH.

Článek 22 – Souhlas se sídlem

Udělení souhlasu s umístěním sídla pro právnickou nebo fyzickou osobu podléhá souhlasu Pronajímatele a bude zpoplatněno.

Článek 23 – Telefonní a datové linky

Telefonní a datové linky si Nájemce zřizuje s provozovatelem telefonních a datových služeb a je i jejich účastníkem se všemi právy a povinnostmi. Správce nemovitosti umožní využití vnitřních rozvodů budovy, budou-li tyto pro poskytovanou službu vyhovující. Nájemce bude předem informovat Správce nemovitosti. Správce nemovitosti pak stanoví postup při zřizování nových telefonních a datových linek.

• Pokud bude mít Nájemce zájem, je možné bezplatné volání uvnitř budovy IBC mezi všemi účastníky, kteří si zvolili za operátora společnost Dial Telecom, která má v budově IBC instalovanou telefonní ústřednu. •

Článek 24 – Termostaty

Termostaty jsou součástí sruženého ovladače, který je umístěn v pronajatých prostorech na zdi ve výšce cca 1,5m od podlahy. Každý termostat ovládá jednu nebo více Fancoil jednotek umístěných v pohledu a zakončené hliníkovou mřížkou směřující do místnosti. Ovládacím kolečkem lze v omezeném rozsahu (+, - 2,5°C) zvyšovat nebo snižovat teplotu daného prostoru. Otáčením ke značce

plus se teplota zvyšuje, otáčením ke značce minus se snižuje. Základní teplota vzduchu je však již nastavena facility managerem budovy.

Článek 25 – Ochrana životního prostředí

Spotřeba elektřiny

V zájmu ochrany životního prostředí se od Nájemce očekává citlivý přístup při používání spotřebičů elektrické energie. Používat by se měly pouze v rozumné míře a po dobu nezbytně nutnou. Například poslední odcházející zaměstnanec Nájemce by měl zhasnout všechna svítidla.

Spotřeba vody

V zájmu ochrany životního prostředí se od Nájemce taktéž očekává citlivý přístup při spotřebě vody. Pokud má Nájemce ve svých prostorech instalovánu kuchyňku, měl by zamezit nadměrné spotřebě vody (např. kapající kohoutky).

Třídění odpadu

V zájmu ochrany životního prostředí se od Nájemce očekává třídění odpadu již v jeho pronajatých prostorech a předání souvisejících instrukcí vlastní úklidové firmě, především ve smyslu ukládání tříděného odpadu do nádob na tříděný odpad.

Článek 26 – Služby nabízené v budově SG -

Služba	Popis
Technické služby	Drobné opravy a úpravy
Úklidové služby	
Služba ostrahy	
Koordinace stavebních a technických prací	V pronajatých prostorech Nájemců

Výše uvedené služby jsou placené.

Článek 27 – Provozní náklady

Nájemce je povinen hradit svůj podíl na společných provozních nákladech a soukromé provozní náklady.

27.1. Společné provozní náklady

Společné provozní náklady zahrnují veškeré náklady nutné pro řádnou správu a provoz Budovy bez ohledu na skutečnost, zda tyto náklady uhradil Pronajímatel nebo Správce nemovitosti.

Společné provozní náklady budou mimo jiné zahrnovat následující kategorie:

- technická údržba a opravy Budovy zahrnující zejména:
 - údržba a opravy Společných prostor, společných zařízení, rozvodných systémů a technického zařízení sloužící Budově;
 - personál zajišťující údržbu (včetně nákladů na vybavení pro tento personál);
 - rezervy na obnovu technického zařízení, společných zařízení a rozvodných systémů;
 - veškeré náklady nutné pro splnění administrativních požadavků stanovených platnými právními předpisy a správními rozhodnutími, které se týkají údržby, oprav, nahrazení či obnovy, provozu a užívání Budovy, jejího technického zařízení a společných zařízení;

- veškeré náklady související se správou Budovy (property and facility management);
- náklady na pojištění;
- spotřeba elektrické energie (s výjimkou soukromé spotřeby Nájemců v Pronajatých prostorech) a dalších médií dodávaných do Budovy (včetně stálých plateb hrazených Pronajímatelem dodavateli);
- požární ochrana;
- bezpečnostní služba;
- úklid Společných prostor;
- údržba, úklid a opravy Parkoviště, Vnějšího parkoviště a okolí Budovy;
- odvoz odpadu;
- provoz recepce;
- telekomunikační a poštovní služby;
- zákonné daně a poplatky;
- desinfekce, desinsekce a deratizace Budovy;
- označení Budovy umístěné mimo Budovu (i v případě, že takové označení je umístěno na místě, které s Budovou nesouvisí);
- pronájem vedlejších zařízení a pozemků nutných pro provoz Budovy.

27.2. Soukromé provozní náklady

Soukromé provozní náklady zahrnují náklady na služby a dodávky pro Pronajaté prostory, které vzniknou v souvislosti s jejich provozem, a daně a poplatky týkající se Pronajatých prostor.

Spotřeba elektrické energie v Pronajatých prostorech je měřena pomocí měřičů spotřeby umístěných ve Společných částech Budovy. Měřiče jsou zabezpečeny proti neoprávněné manipulaci a poškození ze strany třetích osob. Nájemce je oprávněn požádat Správce nemovitosti a společně s ním provést kontrolu měřiče a spotřebu elektrické energie pro jeho Pronajaté prostory. Odečty spotřeby jsou prováděny jednou za kalendářní čtvrtletí Správcem nemovitosti. Fakturace probíhá čtvrtletně, do konce měsíce následujícího po uplynutí kalendářního čtvrtletí. Faktura je splatná do patnácti (15) dnů po jejím vystavení.

Článek 28 – Další důležité dokumenty související s budovou SG

Nájemci by měli být obeznámeni také s následujícími dokumenty, které souvisejí s budovou SG:

1. Technická specifikace budovy Smíchov Gate (je přílohou Nájemní smlouvy)
2. Podmínky pro úpravy pronajatých prostor (Správce nemovitosti poskytne Nájemci v případě provádění úprav pronajatých prostor)
3. Provozní manuál budovy Smíchov Gate (Po předchozí dohodě k nahlédnutí za přítomnosti Správce nemovitosti)

Výše uvedené dokumenty jsou k dispozici v kanceláři Správce nemovitosti.

Pozn.:

- **Označení pro správce dokumentu**

Důležitá telefonní čísla

Firma	Jméno	Tlf.číslo	Poznámka
Integrovaný záchranný systém		112	
Záchranná služba		155	
Hasiči		150	
Policie ČR		158	
Městská Policie		156	
Pražské vodovody a kanalizace			Přerušení dodávky vody Poruchy kanalizace
Pražská energetika			Přerušení dodávky elektřiny
Pražská plynárenská			Přerušení dodávky plynu
Eltodo, a. s.			Poruchy veřejného osvětlení mimo objekt
Technická správa komunikací			správa komunikací
Asociace ochránců zvířat			
Hygienická stanice hl. m. Prahy			
Česká obchodní inspekce			
Česká inspekce životního prostředí ČIŽP oblastní inspektorát PRAHA			Průnik nebezpečných látek do kanalizace Hlášení havárií
Odbor životního prostředí hl. m. Prahy (Pražské kontaktní centrum)			Průnik nebezpečných látek do kanalizace
Povodí Vltavy			Havarijní technik - průnik nebezpečných látek do veřejné kanalizace
Povodí Vltavy			Vodohospodářský dispečink - průnik nebezpečných látek do veřejné kanalizace
Ostraha, Ohlašovna požárů			Ostraha objektu
Cushman&Wakefield	████████		Správa objektu
HOCHTIEF CZ a. s., divize Stavební služby	████████ ████████		Vedoucí FM Technik FM Havarijní dispečink
Požární technik objektu (OZO)	████████		

Příloha 8: Průkaz energetické náročnosti
Budovy (poskytnutý Nájemci
v souladu se zák. č. 406/2000 Sb.,
o hospodaření energií, ve znění
pozdějších předpisů)

Exhibit 8: Certificate of energy
performance of the Building
(provided to the Tenant in
relation with the Act no.
406/2000 Coll., on Energy
Management, as amended)

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Ulice, číslo: **Plzeňská 3217/16**

PSČ, místo: **150 00, Praha 5 - Smíchov**

Typ budovy: **Administrativní budova**

Plocha obálky budovy: **11293,47 m²**

Objemový faktor tvaru A/V: **0,22 m²/m³**

Celková energeticky vztažná plocha: **14347,00 m²**

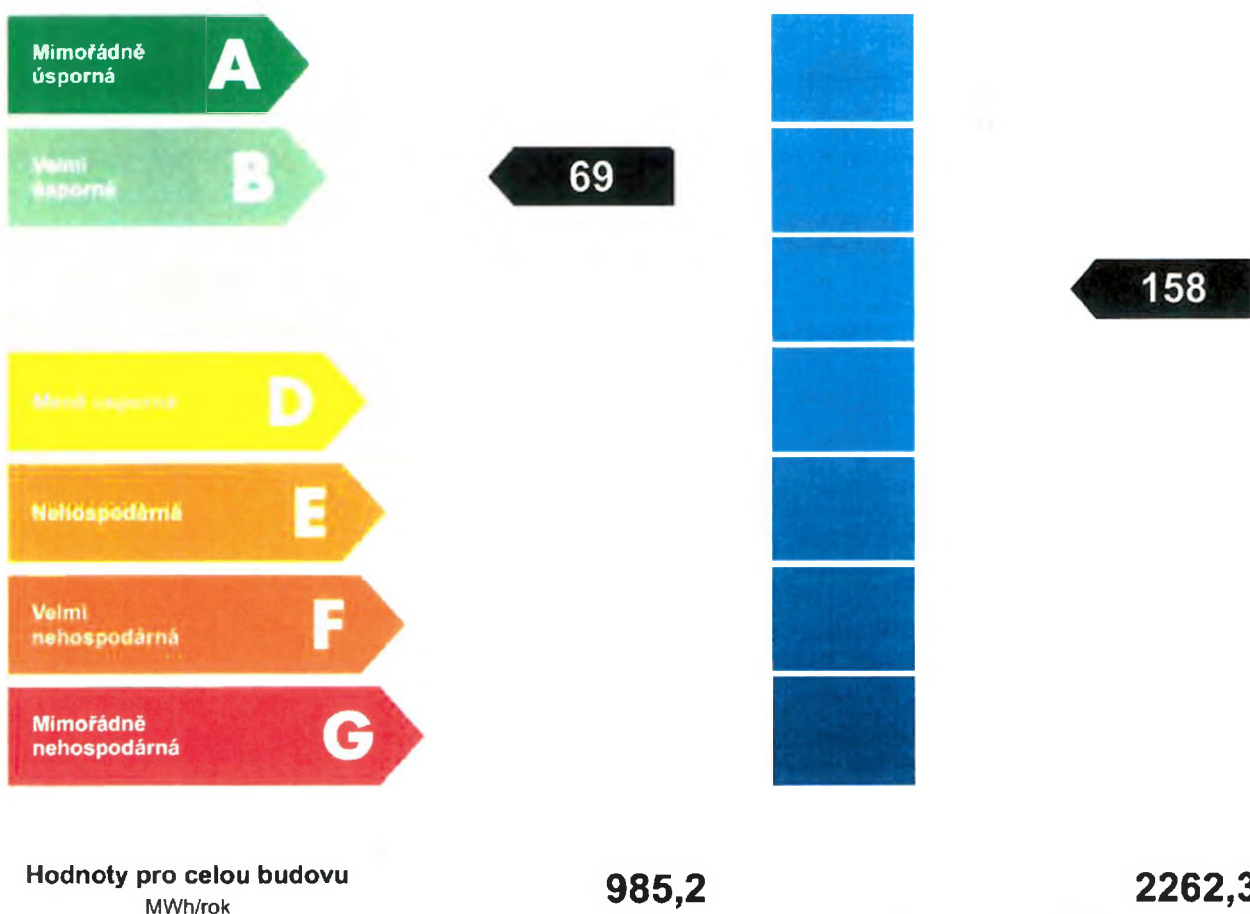


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

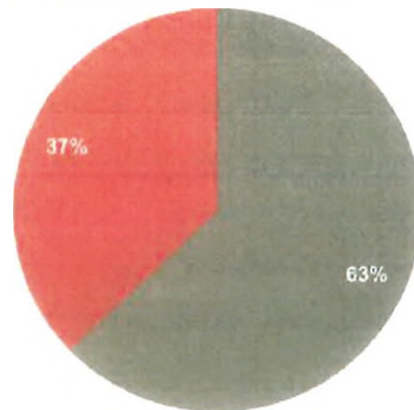
Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	
Okna a dveře:	
Střechu:	
Podlahu:	
Vytápění:	
Chlazení / klimatizaci:	
Větrání:	
Přípravu teplé vody:	
Osvětlení:	
Jiné:	

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Elektřina ze sítě - 620,3
Zemní plyn - 365,0

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² ·K)	Díličí dodané energie					
		Měrné hodnoty kWh(m ² ·rok)					
A			1	5			
B		26					
D	0,74				0	8	29
E							
F							
G							
Hodnoty pro celou budovu		372,1	13,6	72,4	0,3	111,9	415,0
		MWh/rok					

Zpracovatel: [REDACTED]

Kontakt: [REDACTED]

Osvědčení č.: 0385

Vyhotoveno dne: 06.08.2015

Podpis: [REDACTED]

Zakázka: PENB

PROTOKOL PRŮKAZU**Účel zpracování průkazu**

- | | |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nová budova | <input type="checkbox"/> Budova užívaná orgánem veřejné moci |
| <input type="checkbox"/> Prodej budovy nebo její části | <input checked="" type="checkbox"/> Pronájem budovy nebo její části |
| <input type="checkbox"/> Větší změna dokončené budovy | <input type="checkbox"/> Jiná než větší změna dokončené budovy |
| <input type="checkbox"/> Jiný účel zpracování : | |

Základní informace o hodnocené budově

Identifikační údaje budovy	
Adresa budovy (místo, ulice, popisné číslo, PSČ) :	Praha 5 - Smíchov Plzeňská 3217/16, 150 00
Katastrální území :	729051
Parcelní číslo :	2974/29
Datum uvedení do provozu (nebo předpokládané uvedení do provozu) :	2006
Vlastník nebo stavebník :	Smíchov Gate s.r.o.
Adresa :	Pobřežní 620/3 186 00 Praha 8 - Karlín
IČ :	27881121
Telefon :	██████████
email :	████████████████████

Zakázka: PENB

Typ budovy		
<input type="checkbox"/> Rodinný dům	<input type="checkbox"/> Bytový dům	<input type="checkbox"/> Budova pro ubytování a stravování
<input checked="" type="checkbox"/> Administrativní budova	<input type="checkbox"/> Budova pro zdravotnictví	<input type="checkbox"/> Budova pro vzdělávání
<input type="checkbox"/> Budova pro sport	<input type="checkbox"/> Budova pro obchodní účely	<input type="checkbox"/> Budova pro kulturu
<input type="checkbox"/> Jiné druhy budovy :		

Geometrické charakteristiky budovy		
Parametr	jednotky	hodnota
Objem budovy V (objem části budovy s upravovaným vnitřním prostředím vymezený vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy)	[m ³]	50 669,5
Celková plocha obálky A (součet vnějších ploch konstrukcí ohraničujících objem budovy V)	[m ²]	11 293,5
Objemový faktor tvaru budovy A/V	[m ² /m ³]	0,223
Celková energeticky vztažná plocha A _c	[m ²]	14 347,0

Druhy energie (energonositelů) užívané v budově	
<input type="checkbox"/> Hnědé uhlí	<input type="checkbox"/> Černé uhlí
<input type="checkbox"/> Topný olej	<input type="checkbox"/> Propan - butan
<input type="checkbox"/> Kusové dřevo, dřevní štěpka	<input type="checkbox"/> Dřevěné peletky
<input checked="" type="checkbox"/> Zemní plyn	<input checked="" type="checkbox"/> Elektřina
<input type="checkbox"/> Jiná paliva nebo jiný typ zásobování :	
<input type="checkbox"/> Soustava zásobování tepelnou energií (dálkové teplo):	
<u>podíl OZE:</u> <input type="checkbox"/> do 50% včetně, <input type="checkbox"/> nad 50% do 80%, <input type="checkbox"/> nad 80%	
<input type="checkbox"/> Energie okolního prostředí :	
<u>účel:</u> <input type="checkbox"/> na vytápění, <input type="checkbox"/> pro přípravu teplé vody, <input type="checkbox"/> na výrobu elektrické energie	
Druhy energie dodávané mimo budovu	
<input type="checkbox"/> Elektřina	<input type="checkbox"/> Teplo
<input checked="" type="checkbox"/> Žádné	

Zakázka: PENB

Informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech**A) stavební prvky a konstrukce**

a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla						
Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Číselník teplotní redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rq,j}$	Splněno		
	[m ²]	[W/(m ² ·K)]	[W/(m ² ·K)]	(ano/ne)	[-]	[W/K]
SO1 SO1	2 688,5	0,40	0,30 / 0,25	-	1,00	1 074,8
OD1 500/75	3,8	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	4,6
OD2 135/293	4,0	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	4,9
OD3 176/293	15,5	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	19,0
OD3 176/293	20,6	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	25,4
OD4 265/293	46,6	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	57,3
OD4 265/293	155,3	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	191,0
OD4 265/293	62,1	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	76,4
OD4 265/293	100,9	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	124,2
OD5 320/293	18,8	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	23,1
OD5 320/293	18,8	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	23,1
OD6 180/395	14,2	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	17,5
OD6 180/395	14,2	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	17,5
OD7 268/395	21,2	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	26,0
OD7 268/395	21,2	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	26,0
OD8 530/395	20,9	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	25,8
OD8 530/395	20,9	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	25,8
OD18 270/205	44,3	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	61,1
OD18 270/205	232,5	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	320,8
OD18 270/205	44,3	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	61,1
OD18 270/205	232,5	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	320,8
OD19 280/205	45,9	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	63,4
OD19 280/205	45,9	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	63,4
OD20 300/205	49,2	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	67,9
OD20 300/205	49,2	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	67,9
OD20 300/205	12,3	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	17,0
OD26 188/305	22,9	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	31,7
OD26 188/305	22,9	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	31,7
OD27 268/305	32,7	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	45,1
OD27 268/305	32,7	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	45,1
OD28 270/305	32,9	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	45,5
OD28 270/305	32,9	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	45,5

Zakázka: PENB

a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla						
Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel teplotní redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{n,rq,j}$	Splněno		
	[m ²]	[W/(m ² ·K)]	[W/(m ² ·K)]	(ano/ne)	[-]	[W/K]
OD30 130/219	213,5	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	294,7
OD30 130/219	495,4	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	683,6
OD30 130/219	213,5	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	294,7
OD30 130/219	495,4	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	683,6
OD31 160/219	84,1	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	116,1
OD31 160/219	84,1	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	116,1
OD34 63/219	8,3	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	11,4
OD34 63/219	8,3	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	11,4
OD34 63/219	8,3	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	11,4
OD34 63/219	8,3	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	11,4
OD36 53/219	7,0	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	9,6
OD36 53/219	7,0	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	9,6
OD38 130/261	71,3	1,30	1,50 / 1,20	-	1,00	92,6
OD38 130/261	166,3	1,30	1,50 / 1,20	-	1,00	216,1
OD38 130/261	71,3	1,30	1,50 / 1,20	-	1,00	92,6
OD38 130/261	169,6	1,30	1,50 / 1,20	-	1,00	220,5
OD39 115/261	12,0	1,36	1,50 / 1,20	-	1,00	16,3
OD39 115/261	12,0	1,36	1,50 / 1,20	-	1,00	16,3
OD40 90/261	4,7	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	6,4
OD40 90/261	9,4	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	12,8
OD41 65/261	6,8	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	9,2
OD41 65/261	3,4	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	4,6
OD41 65/261	6,8	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	9,2
OD41 65/261	3,4	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	4,6
DO4 90/230	12,4	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	15,3
OD47 35/261	1,8	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	2,5
OD47 35/261	1,8	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	2,5
OD47 35/261	1,8	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	2,5
OD48 110/261	5,7	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	7,8
OD48 110/261	5,7	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	7,8
OD49 60/261	3,1	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	4,3
OD49 60/261	3,1	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	4,3
OD50 78/261	4,1	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	5,5
OD50 78/261	4,1	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	5,5
DO1 200/325	39,0	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	48,0
OD9 71/293	6,2	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	7,7
OD9 71/293	6,2	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	7,7
OD10 222/293	13,0	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	16,0

Zakázka: PENB

a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla						
Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Číselník teplotní redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rq,j}$	Splněno		
	[m ²]	[W/(m ² ·K)]	[W/(m ² ·K)]	(ano/ne)	[-]	[W/K]
OD10 222/293	13,0	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	16,0
OD11 65/293	7,6	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	9,4
OD11 65/293	3,8	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	4,7
OD12 209/293	6,1	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	7,5
DO2 135/325	8,8	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	10,8
OD14 246/293	7,2	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	8,9
OD15 50/293	1,5	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	1,8
OD16 163/293	4,8	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	5,9
OD21 310/205	25,4	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	35,1
OD21 310/205	25,4	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	35,1
OD22 230/205	9,4	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	13,0
OD23 203/205	16,6	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	23,0
OD23 203/205	16,6	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	23,0
OD25 227/205	18,6	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	25,7
OD25 227/205	18,6	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	25,7
OD29 276/205	11,3	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	15,6
OD32 73/219	14,4	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	19,9
OD32 73/219	9,6	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	13,2
OD33 165/219	32,5	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	44,9
OD33 165/219	21,7	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	29,9
OD42 160/261	8,4	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	11,4
OD42 160/261	4,2	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	5,7
OD43 163/261	8,5	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	11,6
OD43 163/261	8,5	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	11,6
OD44 102/261	2,7	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	3,6
DO3 80/325	2,6	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	3,2
OD13 185/293	5,4	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	6,7
OD17 232/293	6,8	1,23	1,50 / 1,20	-	1,00	8,4
OD24 254/205	10,4	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	14,4
OD35 137/219	9,0	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	12,4
OD37 48/219	3,2	1,38	1,50 / 1,20	-	1,00	4,4
OD45 80/261	2,1	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	2,8
OD46 45/261	2,3	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	3,2
OD52 158/261	4,1	1,36	1,80 / 1,20	-	1,00	5,6
SCH1 Střecha	2 278,5	0,24	0,24 / 0,16	-	1,00	537,2
PDL1 Podlaha 1.NP	1 994,0	0,32	0,60 / 0,40	-	1,00	637,5
PDL2 podlaha 4.NP	211,1	0,15	0,24 / 0,16	-	1,00	32,3
Tepelné vazby mezi konstrukcemi	11 293,5	0,050	-	-	1,00	564,7

Zakázka: PENB

a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla						
Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel teplotní redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rq,j}$	Splněno		
	[m ²]	[W/(m ² ·K)]	[W/(m ² ·K)]	(ano/ne)	[-]	[W/K]
Celkem	11 293,5					8 387,7

Poznámka

Hodnocení splnění požadavku ve sloupci Splněno je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změny dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

a.2) požadavky na průměrný součinitel prostupu tepla			
Zóna	Převažující návrhová vnitřní teplota $t_{m,j}$	Objem zóny V_j	Referenční hodnota průměrného součinitele prostupu tepla zóny $U_{em,R,j}$
	[°C]	[m ³]	[W/(m ² ·K)]
Zóna 1 - Gate	20,0	50 669,5	0,72

Budova	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy		
	Vypočtená hodnota U_{em} ($U_{em} = H_T/A$)	Referenční hodnota $U_{em,R}$ ($U_{em,R} = \sum(V_j \cdot U_{em,R,j})/V$)	Splněno
	[W/(m ² ·K)]	[W/(m ² ·K)]	(ano/ne)
	0,743	0,724	NE

Zakázka: PENB

B) technické systémy

b.1.a) vytápění							
Hodnocená budova / zóna	Typ zdroje	Energonositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na vytápění	Jmenovitý tepelný výkon	Účinnost výroby energie zdrojem tepla $\eta_{H,gen}$ nebo $COP_{H,gen}$	Účinnost distribuce energie na vytápění $\eta_{H,dis}$	Účinnost sdílení energie na vytápění $\eta_{H,em}$
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[%]/[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	80,0	85,0	80,0
Gate	plynová kotelna	Zemní plyn	100,0	898,0	98,0	87,0	88,0

b.1.b) požadavky na účinnost technického systému k vytápění				
Hodnocená budova / zóna	Typ zdroje	Účinnost výroby energie zdrojem tepla $\eta_{H,gen}$ nebo $COP_{H,gen}$	Účinnost výroby energie referenčního zdroje tepla $\eta_{H,gen,rq}$ nebo $COP_{H,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[%]/[-]	[%]/[-]	[ano/ne]
Gate	plynová kotelna	98,0	80,0	ANO

b.2.a) chlazení							
Hodnocená budova / zóna	Typ systému chlazení	Energonositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na chlazení	Jmenovitý chladicí výkon	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Účinnost distribuce energie na chlazení $\eta_{R,dis}$	Účinnost sdílení energie na chlazení $\eta_{R,em}$
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	2,7	85	85
Gate	Chiller	Elektrina ze sítě	100	715,0	3,60	90,0	81,0

b.2.b) požadavky na účinnost technického systému k chlazení				
Hodnocená budova / zóna	Typ systému chlazení	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Chladicí faktor referenčního zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[-]	[-]	[ano/ne]
Gate	Chiller	3,6	2,7	ANO

Zakázka: PENB

b.3) větrání								
Hodnocená budova / zóna	Typ větracího systému	Ergo-nositel	Tepelný výkon	Chladicí výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na větrání	Jmenovitý elektrický příkon systému větrání	Jmenovitý objemový průtok větracího vzduchu	Měrný příkon ventilátoru systému nuceného větrání SFP_{ahu}
	[-]	[-]	[kW]	[kW]	[%]	[W]	[m ³ /hod]	[W·s/m ³]
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	x	1750
AHU1	přetlakový	voda	82,7	69,4	100	15000,0	15300	1250
AHU2	přetlakový	voda	0,0	0,0	100	15000,0	15600	1250
AHU3	přetlakový	voda	0,0	0,0	100	15000,0	15600	1250
AHU4	přetlakový	voda	0,0	0,0	100	15000,0	15600	1250
AHU5	podtlakový	voda	0,0	0,0	100	9500,0	9180	1250
AHU6	rovnotlaký	voda	0,0	0,0	100	6200,0	5500	1250
AHU7	rovnotlaký	voda	0,0	0,0	100	13000,0	13000	1250
Budova celkem			82,7	69,4	700	88 700,0	89 780	

b.5.a) příprava teplé vody (TV)								
Hodnocená budova / zóna	Systém přípravy TV v budově	Ergo-nositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na přípravu teplé vody	Jmenovitý příkon pro ohřev TV	Objem zásobníku TV	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen}$ nebo $COP_{W,gen}$	Měrná tepelná ztráta zásobníku teplé vody $Q_{w,st}$	Měrná tepelná ztráta rozvodů teplé vody $Q_{w,dis}$
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[litry]	[%]/[-]	[Wh/(l·den)]	[Wh/(m·den)]
Referenční budova	x	x	x	x	x	85	5	150
Boilery	lokální	Elektřina ze sítě	100,0	108,0	1 620	94,0	0,8	50,8

b.5.b) požadavky na účinnost technického systému k přípravě teplé vody				
Hodnocená budova / zóna	Typ systému k přípravě teplé vody	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen}$ nebo $COP_{W,gen}$	Účinnost referenčního zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen,rq}$ nebo $COP_{W,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[%]/[-]	[%]/[-]	[ano/ne]
Boilery	lokální	94,0	85,0	ANO

Zakázka: PENB

b.6) osvětlení				
Hodnocená budova / zóna	Typ osvětlovací soustavy	Pokrytí díleč potřeby energie na osvětlení	Celkový elektrický příkon osvětlení budovy	Průměrný měrný příkon pro osvětlení vztážený k osvětlenosti zóny $p_{L,ix}$
	[-]	[%]	[kW]	[W/(m ² ·lx)]
Referenční budova	x	x	x	0,05
Gate	Administrativa	100,0	162,909	0,05
Budova celkem			162,909	

Zakázka: PENB

Energetická náročnost hodnocené budovy

a) seznam uvažovaných zón a dílčí dodané energie v budově

Hodnocená budova zóna	Vytápění EP _H	Chlazení EP _C	Nucené větrání EP _F		Příprava teplé vody EP _w	Osvětlení EP _L	Výroba z OZE nebo kombinované výroby elektriny a tepla	
			NV1	NV2			OZE I	OZE E
Zóna 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) dílčí dodané energie

	Budova	Potřeba energie	Vypočtená spotřeba energie	Pomocná energie	Dílčí dodaná energie	Měrná dílčí dodaná ener. na celkovou energeticky vztáznou plochu AE
		[kWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/(m ² ·rok)]
Vytápění	Hodnocená	273 839	364 978	7 091	372 069	25,9
	Referenční	309 149	568 289	13 839	582 128	40,6
Chlazení	Hodnocená	20 300	7 735	5 842	13 577	0,9
	Referenční	30 883	15 831	12 038	27 869	1,9
Větrání	Hodnocená			72 427	72 427	5,0
	Referenční			228 093	228 093	15,9
Úprava vzduchu	Hodnocená			287	287	0,0
	Referenční			287	287	0,0
Příprava TV	Hodnocená	100 263	111 879	0	111 879	7,8
	Referenční	100 263	137 259	0	137 259	9,6
Osvětlení	Hodnocená	415 008	415 008	0	415 008	28,9
	Referenční	427 796	427 796	0	427 796	29,8

Zakázka: PENB

c) výroba energie umístěná v budově, na budově nebo na pomocných objektech

Typ výroby	Využitelnost vyrobené energie	Vyrobená energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
jednotky		[kWh/rok]	[-]	[-]	[kWh/rok]	[kWh/rok]
Kogenerační jednotka EP _{CHP} - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Kogenerační jednotka EP _{CHP} - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Fotovoltaické panely EP _{PV} - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Solární termické systémy Q _{H,sc,sys} - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Jiné	Budova					
	Dodávka mimo budovu					

d) rozdělení dílčích dodaných energií, celkové primární energie a neobnovitelné primární energie podle energonositelů

Ergonositel	Dílčí vypočtená spotřeba energie/ Pomocná energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
	[kWh/rok]	[-]	[-]	[kWh/rok]	[kWh/rok]
Zemní plyn	364 978	1,1	1,1	401 476	401 476
Elektřina ze sítě	620 268	3,2	3,0	1 984 856	1 860 803
Energie okolí	0	1,0	0,0	0	0
Celkem	985 246	x	x	2 386 332	2 262 279

Zakázka: PENB

e) požadavek na celkovou dodanou energii

(6)	Referenční budova	[kWh/rok]	1 527 586,7	Splněno (ano/ne)	ANO
(7)	Hodnocená budova		985 245,9		
(8)	Referenční budova	[kWh/(m ² ·rok)]	106,5		
(9)	Hodnocená budova		68,7		

f) požadavek na neobnovitelnou primární energii

(10)	Referenční budova	[kWh/rok]	2 904 614,5	Splněno (ano/ne)	ANO
(11)	Hodnocená budova		2 262 278,9		
(12)	Referenční budova	[kWh/(m ² ·rok)]	202,5		
(13)	Hodnocená budova		157,7		

g) primární energie hodnocené budovy

(14)	Celková primární energie	[kWh/rok]	2 386 332,4
(15)	Obnovitelná primární energie	[kWh/rok]	124 053,5
(16)	Využití obnovitelných zdrojů energie z hlediska primární energie	[%]	5,2

Zakázka: PENB

**Analýza technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů
dodávek energie u nových budov a u větší změny dokončených budov**


Posouzení proveditelnosti				
Alternativní systémy	Místní systémy dodávky energie využívající energii z OZE	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	Soustava zásobování tepelnou energií	Tepelné čerpadlo
Technická proveditelnost	Ne	Ano	Ne	Ne
Ekonomická proveditelnost	Ne	Ne	Ne	Ne
Ekologická proveditelnost	Ne	Ne	Ne	Ne
Doporučení k realizaci a zdůvodnění	Posuzovaný objekt je stávající administrativní budova dokončená v r. 2006, nejsou navrhovány žádné úpravy budovy.			
Datum vypracování analýzy	6.8.2015			
Zpracovatel analýzy	Jiří Kejmar			
Energetický posudek	povinnost vypracovat energetický posudek		Ne	
	energetický posudek je součástí analýzy		Ne	
	datum vypracování energetického posudku			
	zpracovatel energetického posudku			

Zakázka: PENB

Závěrečné hodnocení energetického specialisty

Nová budova nebo budova s téměř nulovou spotřebou energie	
Splňuje požadavek podle §6 odst.1	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Větší změna dokončené budovy nebo jiná změna dokončené budovy	
Splňuje požadavek podle §6 odst.2 písm. a)	
Splňuje požadavek podle §6 odst.2 písm. b)	
Splňuje požadavek podle §6 odst.2 písm. c)	
Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nevyžaduje	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Budova užívaná orgánem veřejné moci	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Prodej nebo pronájem budovy nebo její části	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	B
Jiný účel zpracování průkazu	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	

Identifikační údaje energetického specialisty, který zpracoval průkaz

Jméno a příjmení	██████████
Číslo oprávnění MPO	████
Podpis energetického specialisty	

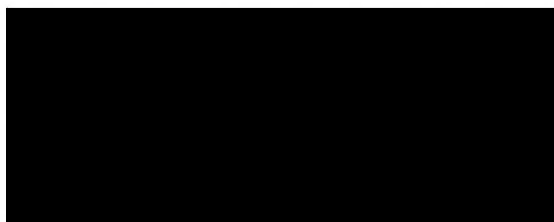
Datum vypracování průkazu

Datum vypracování průkazu	06.08.2015
---------------------------	------------



MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Na Františku 32, 110 15 Praha 1



je oprávněn

vypracovávat průkazy energetické náročnosti budovy

s platností od 11.2.2009

~~~~~

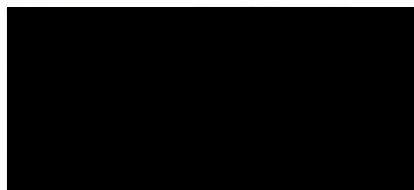
~~~~~

~~~~~



podle zákona č. 406/2006 Sb., o hospodaření energií

**Číslo oprávnění:** 



V Praze dne 11. února 2009

náměstek ministra průmyslu a obchodu

Příloha 9: Pojistný certifikát Pronajímatele

Exhibit 9: Insurance certificate of the  
Landlord

## Certifikát o pojistném krytí č. 3401 0540 19 – dod. 9

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pojistitel:</b>                            | <b>Colonnade Insurance S.A.</b> , se sídlem L-2350 Lucemburk, rue Jean Piret 1, Lucemburské velkovévodství, zapsaná v lucemburském Registre de Commerce et des Sociétés, registrační číslo B61605, jednající prostřednictvím<br><b>Colonnade Insurance S.A.</b> , organizační složka, se sídlem Na Pankráci 1683/127, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 044 85 297, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 77229. |
| <b>Pojistník, pojištěný, oprávněná osoba:</b> | <b>NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b> zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20886, IČO 043 31 869                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Se sídlem:</b>                             | Na příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Oprávněná osoba:</b>                       | <b>NRE Smíchov Gate s.r.o.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Se sídlem</b>                              | V celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, IČO: 054 69 228                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Pojistitel vydává tento Certifikát jako potvrzení o sjednání pojistné smlouvy č. 3401 0540 19 v tomto rozsahu pojištění:

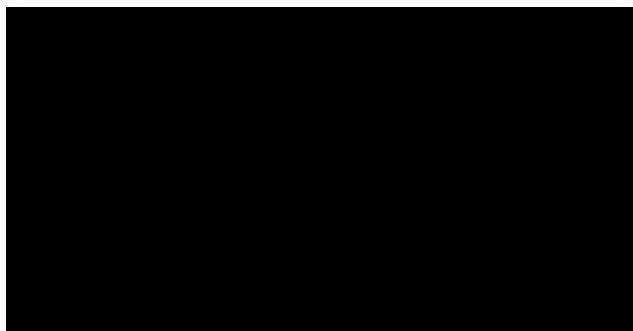
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Doba pojištění</b>           | <b>25/10/2023 - 24/10/2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
| <b>Místo pojištění</b>          | Praha 5, Plzeňská 16/3217, včetně souvisejících pozemků                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| <b>Rozsah pojištění</b>         | Pojištění majetku se sjednává v rozsahu „proti všem pojistným nebezpečím“ (viz článek 3.1.1 <i>podmínek</i> PRO 01-05/2017)<br>Pojištění strojní se sjednává „proti všem pojistným nebezpečím“ (viz článek 3.1.1 <i>podmínek</i> BM 01-05/2017)<br>Pojištění násilnosti se sjednává proti pojistným nebezpečím terorismus, sabotáž, stávká, výtržnosti či srocení nebo občanské nepokoje (viz odst. 2.3.1 písm. a), b) a d) <i>podmínek</i> PTS 01-05/2017) |                     |
| <b>Pojistné částky</b>          | Pojištění majetku – soubor nemovitostí – 1 154 923 500,- CZK<br>Pojištění majetku – soubor věci movitých – 100 000,- CZK<br>Ušlé nájemné – 65 950 115,- CZK                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |
| <b>Spoluúčasti</b>              | Nebezpečí požár, výbuch, úder blesku, pád letadla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 50 000,-            |
|                                 | Nebezpečí povodeň a záplava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10%, min. 50 000,-  |
|                                 | Nebezpečí krádež, loupež, vandalismus, rozbití skla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10 000,-            |
|                                 | Ostatní nebezpečí                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 50 000,-            |
|                                 | Pojištění přerušení provozu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 72H/36M             |
|                                 | Pojištění věcných škod - strojní                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 50 000,-            |
|                                 | Pojištění přerušení provozu - strojní                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 72H/3M              |
|                                 | Pojištění věcných škod – pojištění násilnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 500 000,-/100 000,- |
|                                 | Pojištění přerušení provozu – pojištění násilnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 72H/36M             |
| <b>Limity pojistného plnění</b> | Nebezpečí požár, výbuch, úder blesku, pád letadla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bez limitu          |
|                                 | Nebezpečí povodeň a záplava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 330 000 000,-       |
|                                 | Nebezpečí voda z vodovodních zařízení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 100 000 000,-       |
|                                 | Nebezpečí vichřice, krupobití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 330 000 000,-       |
|                                 | Nebezpečí zemětřesení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 200 000 000,-       |
|                                 | Nebezpečí krádež, loupež                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2 000 000,-         |

|                                                                                                                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Nebezpečí vandalismus včetně sprejerů                                                                                                                           | 2 000 000,-   |
| Pojištění skla                                                                                                                                                  | 10 000 000,-  |
| Nepřímý úder blesku/přepětí (výluky 3.2.1.o.ii + 3.2.1.r + 3.3.1.h pojištných podmínek v tomto ohledu neplatí)                                                  | 10 000 000,-  |
| Atmosférické srážky                                                                                                                                             | 10 000 000,-  |
| Zpětné vystoupení vody z kanalizace. Odchylně od pojištných podmínek je za toto riziko považováno i vystoupení spodní vody v souvislosti pojištěným nebezpečím. | 11 000 000,-  |
| Ostatní nebezpečí                                                                                                                                               | 110 000 000,- |
| Smluvní ujednání Náklady na odstranění trosk, demolice, čištění apod.                                                                                           | 100 000 000,- |
| Smluvní ujednání Zachraňovací náklady                                                                                                                           | 10 000 000,-  |
| Smluvní ujednání Škody způsobené v souvislosti s krádeží na nepojištěných budovách                                                                              | 50 000,-      |
| Smluvní ujednání Klíče a zámky                                                                                                                                  | 200 000,-     |
| Smluvní ujednání Poplatky za odborný výkon                                                                                                                      | 5 000 000,-   |
| Smluvní ujednání Další movitý majetek                                                                                                                           | 1 000 000,-   |
| Smluvní ujednání Automatické připojištění nového majetku                                                                                                        | 10 000 000,-  |
| Smluvní ujednání Krádež stavebních součástí                                                                                                                     | 1 000 000,-   |
| Smluvní ujednání Přenosná elektronická zařízení mimo místo pojištění                                                                                            | 500 000,-     |
| Pojištění přerušení provozu                                                                                                                                     | 880 377 350,- |
| Pojištění věcných škod - strojní                                                                                                                                | 50 000 000,-  |
| Pojištění přerušení provozu - strojní                                                                                                                           | 50 000 000,-  |
| Pojištění věcných škod – pojištění násilností                                                                                                                   | 100 000 000,- |
| Pojištění přerušení provozu – pojištění násilností                                                                                                              | 100 000 000,- |

Tento Certifikát slouží výhradně k informačním účelům a nepřenáší na majitele tohoto potvrzení žádná práva. Tento Certifikát nedoplňuje, nerozšiřuje ani nemění pojištné krytí uvedené pojištné smlouvou.

V Praze

Za pojistitele



upisovatel pojištění majetku

Příloha 10: Pojistný certifikát Nájemce

Exhibit 10: Insurance certificate of the  
Tenant

# POJISTNÝ CERTIFIKÁT

Pojistník/pojištěný: **Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**  
Orlická 2020/4, 130 00, Praha - Vinohrady  
IČ: 411 97 518

Pojistitel: **Pojišťovna VZP, a.s.**  
Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1  
IČ: 271 16 913

---

Pojistitel tímto potvrzuje, že pojištěný je ke dni **16. 1. 2023** řádně pojištěn pojistnou smlouvou č. **1200147971** platnou ode dne **1. 1. 2020** v rozsahu pojištění majetku a obecné odpovědnosti.

Pojistná smlouva č.: **1200147971**

Pojistné období: **1. 1. 2023 - 31. 12. 2023**

Rozsah pojištění: **Pojištění majetku a pojištění obecné odpovědnosti**

Limit pojistného plnění  
pro pojištění odpovědnosti: **20.000.000,- Kč**

Spoluúčast: **2.500,- Kč**

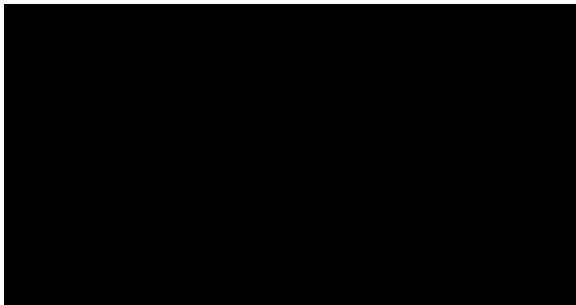
Územní rozsah: **Česká republika**

Pojistné podmínky: **VPP PODN P 1/18 a DPP ODP P 1/18**

---

Tento certifikát je informací a potvrzením o sjednaném pojistném krytí. V žádném případě nenahrazuje ani nepozměňuje zmíněnou pojistnou smlouvu, ani z něj nevyplývají žádná práva či nároky.

V Praze dne 16. 1. 2023



Pojišťovna VZP, a.s.

Příloha 11: Grafický manuál označení  
Nájemce, branding Nájemce

Exhibit 11: Graphic manual of the Tenant's  
sign, Tenant's branding





Příloha 12: Rozsah, cena a podmínky  
provádění úklidových služeb v  
Prostorech

Exhibit 12: Extent, price and terms and  
conditions of the provision of  
the cleaning services in the  
Premises

Příloha č. 12-a - Rozsah, cena a podmínky provádění úklidových služeb v Prostorech - Četnost úklidů



## POZOR NA MĚRNÉ JEDNOTKY !!!

| Kategorie / poř. č. pol.                                                            | Technický popis                                                                                                                                      | MJ  | Cena za MJ v Kč bez DPH | Pravidelný úklid |          |          |                 |            |                  | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |         |        |                  |     |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------|------------------|----------|----------|-----------------|------------|------------------|------------------------------------|---------|--------|------------------|-----|--------|
|                                                                                     |                                                                                                                                                      |     |                         | denně            | 2x týdně | 1x týdně | 1x za dva týdny | 1x měsíčně | 1x za tři měsíce | 1x za šest měsíců                  | koberec | dlážba | plovoucí podlaha | PVC | mramor |
| <b>PRÁVIDELNÝ ÚKLID</b> (pro uvedených prostor může být objeveno i mimořádné úklid) |                                                                                                                                                      |     |                         |                  |          |          |                 |            |                  |                                    |         |        |                  |     |        |
| 1                                                                                   | KANCELAŘSKÉ A KOMUNIKAČNÍ PROSTORY (podle Standardizované četnosti úklidových prací, viz Přílohu č. 1 Obchodních podmínek, Tabulka č. 1a)            | MĚS |                         | ✓                | ✓        | ✓        |                 | ✓          | ✓                | ✓                                  |         |        |                  |     |        |
| 2                                                                                   | SOCIÁLNÍ PROSTORY, KUCHYŇKY (podle Standardizované četnosti úklidových prací, viz Přílohu č. 1 Obchodních podmínek, Tabulka č. 1b)                   | MĚS |                         | ✓                |          | ✓        |                 | ✓          | ✓                | ✓                                  |         |        |                  |     |        |
| 3                                                                                   | HYGIENICKÉ PROSTORY - TOALETY (podle Standardizované četnosti úklidových prací, viz Přílohu č. 1 Obchodních podmínek, Tabulka č. 1c)                 | MĚS |                         | ✓                |          | ✓        |                 | ✓          | ✓                |                                    |         |        |                  |     |        |
| 4                                                                                   | HYGIENICKÉ PROSTORY - SPRCHY, UMYVARNY, KOUPELNY (podle Standardizované četnosti úklidových prací, viz Přílohu č. 1 Obchodních podmínek, Tabulka 1d) | MĚS |                         | ✓                |          | ✓        |                 | ✓          | ✓                | ✓                                  |         |        |                  |     |        |
| 9                                                                                   | SKLADOVÉ PROSTORY (sklady, spisovny, archivy) (podle Standardizované četnosti úklidových prací, viz Přílohu č. 1 Obchodních podmínek, Tabulka č. 1i) | MĚS |                         |                  |          | ✓        |                 | ✓          | ✓                | ✓                                  |         |        |                  |     |        |
| <b>MIMOŘÁDNÝ A OPERATIVNÍ ÚKLID</b>                                                 |                                                                                                                                                      |     |                         |                  |          |          |                 |            |                  |                                    |         |        |                  |     |        |
| 13                                                                                  | Čištění žalouzní židli a křesel včetně vyčištění područek, nosné konstrukce a případných dalších částí                                               | KS  |                         |                  |          |          |                 |            |                  |                                    |         |        |                  |     |        |
| 17                                                                                  | Strojově čištění koberců mokrou cestou                                                                                                               | M'  |                         |                  |          |          |                 |            |                  |                                    |         |        |                  |     |        |
| 18                                                                                  | Mýti a desinfekce lednic                                                                                                                             | KS  |                         |                  |          |          |                 |            |                  |                                    |         |        |                  |     |        |
| 50                                                                                  | Úklid po malbách, stavebních úpravách apod.                                                                                                          | HOD |                         |                  |          |          |                 |            |                  |                                    |         |        |                  |     |        |
| 51                                                                                  | Úklid po havárii či mimořádném znečištění                                                                                                            | HOD |                         |                  |          |          |                 |            |                  |                                    |         |        |                  |     |        |
| 52                                                                                  | Úklid vstupních prostor při mimořádném znečištění (sníh, bláto apod.), kdy běžný úklid nestačí                                                       | HOD |                         |                  |          |          |                 |            |                  |                                    |         |        |                  |     |        |

| Další informace, plochy a podlaží                                                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| odpadkové koše (25 ks)                                                                                                         | ✓ |
| kuchyňský kuchyňský línky (3 ks)                                                                                               | ✓ |
| hygienické prostory WC (4 ks) - sprchy (2 ks) umyvadla (4 ks) - sprchy (4)                                                     | ✓ |
| židle žalouzní (16 ks), plastové (40 ks)                                                                                       | ✓ |
| ovče včetně zárubní a kování * (17 ks) a ploše 30 m <sup>2</sup> - oboustranné (60 m <sup>2</sup> )                            | ✓ |
| okna včetně rámu, parapetů a oborních žaluzií * (plocha o ploše 130 m <sup>2</sup> myje se pouze jednostranně, ostatní strana) | ✓ |
| ostatní prosklené plochy* (kancelář a pohledna na hale) (3 ks kancelář, 2 ks pohledna v hale) 30 m <sup>2</sup> oboustranně    | ✓ |
| ovčevací tělesa - 92 ks                                                                                                        | ✓ |
| - 35 ks klasická vyřídka                                                                                                       | ✓ |
| 57 ks v podhledech nurno myje pomocí barokovacího nebo jiné odvlhčovací techniky                                               | ✓ |
| radiátory (23 kusů)                                                                                                            | ✓ |

\* oboustranně, jestliže není uvedeno jinak

Příloha č. 12-b - Rozsah, cena a podmínky provádění úklidových služeb v Prostorech - Standard úklidu

## 1. STANDARD ÚKLIDŮ VE VZP ČR

Tabulka č. 1 a)

### Četnost standardizovaných úklidových prací KATEGORIE A

podle charakteru místnosti, **kancelářské a komunikační prostory** - kanceláře, clientské haly, chodby, schodiště, učebny, zasedací místnosti, vstupní prostory, šatny

- pravidelné úklidy těchto prostor (frekvence „Denně“ až „1x za šest měsíců“) odpovídají **položce č. 1** v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Přílohy č. 2 Zadávací dokumentace)
- mimořádné a operativní úklidy (na objednávku) jsou uvedeny v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Příloze č. 2 Zadávací dokumentace) v příslušných listech vždy v oddíle "**MIMOŘÁDNÝ A OPERATIVNÍ ÚKLID**"

Kategorie A - Kancelářské a komunikační prostory

| Frekvence | Činnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denně     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- větrání místností po dobu úklidu,</li> <li>- vyprázdnění nádob na odpady, tříděného odpadu a skartovacích strojů (v případě zaplnění), doplnění pytlů na odpad z HDPE fólie do odpadkových nádob a skartovacích strojů a přesun odpadu na určené místo, úklid okolo košů a skartovacích strojů tak, aby v jejich okolí nezůstaly žádné částčky nečistot, odpadků, papírů apod.,</li> <li>- odpojení varných konvic od el. zdrojů a zavírání oken při odchodu</li> <li>- lokální stírání prachu z vodorovných ploch nábytku, madel zábradlí tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí, nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- odstranění ohmatů a skvrn ze skel (vč. prosklených výloh), zrcadel, dveří, oken, obkladů a omyvatelných stěn, vnějších ploch nábytku tak, aby nebyly viditelné žádné jejich zbytky, nebo rozmazané šmouhy,</li> <li>- mokré vytírání, popř. lokální suché stírání každodenně užívaných úseků podlah tak, aby nedošlo k roztírání špíny a po setření nebyly viditelné šmouhy způsobené špinavou vodou, či nedostatečně vypraným mycím hadrem, mopem apod.,</li> <li>- vysátí společných prostor ploch koberců tak, aby na nich po vysátí nezůstaly viditelné částčky nečistot apod.,</li> <li>- odstraňování lokálních skvrn, žvýkaček a drobných nečistot z koberců a tvrdých podlah tak, aby po vyčištění byl jejich povrch ve shodném odstínu s okolní podlahou, krytinou apod.</li> <li>- urovnání židlí, sedaček, křesel dle obvyklého postavení u stolů, řad apod.</li> <li>- úklid čistící zóny u vchodu do objektu tak, aby byly odstraněny všechny částčky nečistot, vyčištěny rohože, odmeteno napadané listí apod.;</li> </ul> |
| 2x týdně  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- celoplošné vysátí běžných kancelářských prostor – po vysátí nesmí zůstat prach a viditelné částčky nečistot apod.,</li> <li>- lokální stírání pavučin ze stěn do výše 1,5 m tak, aby nedošlo k jejich rozmazání na malbách stěn, nebo nábytku,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1x týdně         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- odstranění prachu z parapetů, zárubní dveří v interiéru budovy tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí, nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- odstranění prachu ze zařizovacích předmětů, vypínačů a mezi okny tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí, nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- mokré stírání prachu a nečistot z křížů kolečkových židlí, a vodorovných ploch nábytku do výše 1,5 m tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- omytí plastových židlí tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- vysátí prachu a nečistot ze všech částí polstrovaného nábytku (židle, křesla, otočné židle, sedací soupravy atd.),</li> <li>- omytí a vyleštění celých ploch zrcadel tak, aby nebyly viditelné žádné ohmaty, nebo rozmazané šmouhy,</li> <li>- vymopování, popř. suché setření všech tvrdých ploch podlah tak, aby nedošlo k roztírání špíny a po setření nebyly viditelné šmouhy způsobené špinavou vodou, či nedostatečně vypraným mycím hadrem, mopem apod.,</li> <li>- dezinfekce rizikových ploch (kliky dveří, oken), při použití funkčního, sjednaného dezinfekčního prostředku,</li> <li>- lokální stírání prachu a pavučin z ploch nábytku, stěn a stropu nad 1,5 m tak, aby nedošlo k jejich rozmazání na malbách stěn nebo nábytku,</li> </ul> |
| 1x měsíčně       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- omývání a vymývání odpadkových nádob (košů) desinfekčním roztokem tak aby byly odstraněny veškeré, i nalepené nečistoty,</li> <li>- mokré odstranění prachu z otopných těles, popř. jejich krytů tak, aby nebyly viditelné prachové šmouhy,</li> <li>- omytí a vyleštění ploch skel v prosklených dveřích tak, aby nebyly viditelné žádné ohmaty, nebo rozmazané šmouhy,</li> <li>- mytí a vlhké stírání prachu parapetů, mezi okny, dveří a zárubní tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- celoplošné mokré stírání a dezinfekce obkladů a omyvatelných stěn tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí, ohmaty nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- vlhké omytí a vyleštění zařizovacích předmětů,</li> <li>- vlhké omytí svislých ploch nábytku do výše 1,5 m, voskování povrchů dýhovaného a dřevěného nábytku, vyleštění ploch bez šmouh,</li> <li>- dezinfekce všech omyvatelných podlahových ploch, při použití funkčního, sjednaného dezinfekčního prostředku,</li> <li>- vysátí, nebo vyklepání veškerých čistících zón,</li> <li>- stírání prachu stropu, svislých ploch, stěn, nad 1,5 m,</li> <li>- vlhké omytí vodorovných ploch nábytku nad 1,5 m,</li> <li>- praní utěrek, ručníků, ubrusů a ochranných pomůcek</li> </ul>                                                                                                                                                      |
| 1x za tři měsíce | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vlhké stírání vnějších ploch dřevěného nábytku včetně navoskování,</li> <li>- vlhké setření vnějších ploch plastového nábytku s použitím roztoku vody a sjednaného saponátu, a vyleštění,</li> <li>- čištění a konzervace kovových klik a úchyťů, včetně leštění,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1x za šest měsíců | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dezinfekce všech vnějších omyvatelných povrchů při použití funkčního, sjednaného dezinfekčního prostředku</li> <li>- mytí krytů svítidel tak, aby došlo k odstranění prachu, nalétaného hmyzu, bez viditelných rozmazaných šmouh,</li> <li>- stírání prachu a omytí mřížek odvětrávání a výdechů VZT a klimatizací.</li> <li>- mytí krytů svítidel za pomoci <b>horolezecké, nebo jiné zdvihací techniky</b>,</li> <li>- mytí oken vč. rámu a horizontálních žaluzií - oboustranné dle možnosti objektu – z objektu nebo za pomoci <b>horolezecké nebo jiné zdvihací techniky</b> (specifikováno ve smlouvě). Horizontální žaluzie čistit na místě mokrou cestou.</li> <li>- mytí světlíků – z objektu nebo za pomoci <b>horolezecké, nebo jiné zdvihací techniky</b></li> </ul> |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Tabulka č. 1 b)

### Četnost standardizovaných úklidových prací KATEGORIE A

podle charakteru místnosti, **sociální prostory, kuchyňky**

- pravidelné úklidy těchto prostor (frekvence „Denně“ až „1x za šest měsíců“) odpovídají **položce č. 2** v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Přílohy č. 2 Zadávací dokumentace)
- mimořádné a operativní úklidy (na objednávku) jsou uvedeny v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Příloze č. 2 Zadávací dokumentace) v příslušných listech vždy v oddíle **"MIMOŘÁDNÝ A OPERATIVNÍ ÚKLID"**

#### Kategorie A - Sociální prostory, kuchyňky

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denně | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vyprázdnění nádob na odpady včetně doplnění pytlů na odpad z HDPE fólie do odpadkových nádob v příslušné sjednané velikosti, přesun odpadu na určené místo, úklid okolo košů tak aby v jejich okolí nezůstaly žádné částičky nečistot, odpadků, papírů apod.,</li> <li>- lokální stírání prachu z vodorovných ploch nábytku do výše 1,5 m tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí, nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- lokální stírání pavučin ze stěn do výše 1,5 m tak, aby nedošlo k jejich rozmazání na malbách stěn nebo nábytku, odstranění ohmatů a skvrn ze skel, zrcadel, dveří, oken, vnějších ploch nábytku, obkladů a omyvatelných stěn tak, aby nebyly viditelné žádné jejich zbytky nebo rozmazané šmouhy,</li> <li>- vyčištění a vyleštění baterií, umyvadel a dřezů včetně odkapávacích ploch,</li> <li>- doplňování náplní hygienických systémů, bez jejich přeplňování a způsobem zajišťujícím jejich volné odebrání po jednotlivých kusech, dávkách apod. U zásobníků na papírové ručníky doporučujeme ponechat mezeru cca 1 cm od horního vnitřního okraje zásobníku tak, aby šel ručník pohodlně vytáhnout. V případě, že ručníky nepůjdou jednoduše a pohodlně vytáhnout oběma rukama, nebo se budou při vytahování oběma rukama</li> </ul> |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>trhat (ať už kvůli přeplnění zásobníku, nebo kvůli horší kvalitě ručníků apod.), bude to považováno za vadné plnění a Objednatel může aplikovat sankci podle Čl. VII odst. 4. Smlouvy,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mopování celé plochy podlahy na mokro tak, aby nedošlo k roztírání špíny a po setření nebyly viditelné šmouhy způsobené špinavou vodou, či nedostatečně vypraným mycím hadrem, mopem apod.,</li> <li>- vysátí celé plochy koberců tak, aby na nich po vysátí nezůstaly viditelné částičky nečistot apod.,</li> <li>- odstraňování lokálních skvrn, žvýkaček a drobných nečistot z koberců a tvrdých podlah tak, aby po vyčištění byl jejich povrch ve shodném odstínu s okolní podlahou, krytinou apod.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1x týdně   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- mokré stírání prachu a nečistot z vodorovných ploch nábytku do výše 1,5 m tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- odstranění prachu z parapetů, zárubní dveří tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- odstranění prachu ze zařizovacích předmětů a vypínačů tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- omytí a vyleštění celých ploch zrcadel tak, aby nebyly viditelné žádné ohmaty nebo rozmazané šmouhy,</li> <li>- dezinfekce rizikových ploch (kliky dveří, madla skříní, vnějších úchytných ledniček, mikrovlnných trub, myček na nádobí, při použití funkčního, sjednaného dezinfekčního prostředku,</li> <li>- lokální stírání prachu a pavučin z ploch nábytku, stropu a stěn nad 1,5 m tak, aby nedošlo k jejich rozmazání na malbách stěn nebo nábytku,</li> <li>- výměna látkových utěrek</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1x měsíčně | <ul style="list-style-type: none"> <li>- omývání a vymývání odpadkových nádob (košů) desinfekčním roztokem tak aby byly odstraněny veškeré, i nalepené nečistoty,</li> <li>- mokré odstranění prachu z otopných těles, popř. jejich krytů tak, aby nebyly viditelné prachové šmouhy,</li> <li>- omytí a vyleštění celkových ploch skel v prosklených dveřích tak, aby nebyly viditelné žádné ohmaty nebo rozmazané šmouhy,</li> <li>- celkové mytí a vlhké stírání prachu parapetů mezi okny, dveří a zárubní tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- vlhké omytí a vyleštění zařizovacích předmětů,</li> <li>- vlhké omytí svislých ploch nábytku do výše 1,5 m tak, aby nebyly viditelné žádné ohmaty nebo rozmazané šmouhy,</li> <li>- dezinfekce všech omyvatelných podlahových ploch, při použití funkčního, sjednaného dezinfekčního prostředku,</li> <li>- stírání (vysátí) prachu stropu, svislých ploch, stěn, nad 1,5 m, bez rozmazání pavučin na malbách a vytvoření prachových šmouh,</li> <li>- celoplošné mokré stírání a dezinfekce obkladů a omyvatelných stěn, při použití funkčního, sjednaného dezinfekčního prostředku, tak aby nebyly viditelné žádné ohmaty nebo rozmazané šmouhy,</li> <li>- vyleštění a konzervace nerezových ploch a baterií,</li> </ul> |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1x za tři měsíce  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- stírání prachu z vodorovných ploch nábytku nad 1,5 m, tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- vlhké stírání vnějších ploch dřevěného nábytku tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí nebo rozmazané prachové šmouhy, včetně navoskování,</li> <li>- vlhké setření vnějších ploch plastového nábytku s použitím roztoku vody a sjednaného saponátu, a vyleštění,</li> <li>- čištění a konzervace kovových klik a úchytů, včetně leštění,</li> </ul> |
| 1x za šest měsíců | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dezinfekce vnějších omyvatelných povrchů při použití funkčního, sjednaného dezinfekčního prostředku,</li> <li>- mytí krytů svítidel tak, aby došlo k odstranění prachu, nalétaného hmyzu, bez viditelných rozmazaných šmouh,</li> <li>- stírání prachu a omytí mřížek odvětrávacích ventilátorů a výdechů VZT.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |

Tabulka č. 1 c)

### Četnost standardizovaných úklidových prací KATEGORIE A

podle charakteru místnosti, **hygienické prostory - toalety**

- pravidelné úklidy těchto prostor (frekvence „Denně“ až „1x za tři měsíce“) odpovídají **položce č. 3 v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Přílohy č. 2 Zadávací dokumentace)**
- mimořádné a operativní úklidy (na objednávku) jsou uvedeny v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Příloze č. 2 Zadávací dokumentace) v příslušných listech vždy v oddíle **"MIMOŘÁDNÝ A OPERATIVNÍ ÚKLID"**

#### Kategorie A - Hygienické prostory (toalety)

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denně | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vyprázdnění nádob na odpady včetně doplnění pytlů na odpad z HDPE fólie v příslušné sjednané velikosti, přesun odpadu na určené místo,</li> <li>- lokální stírání pavučin ze stěn do výše 1,5 m tak, aby nedošlo k jejich rozmazání na malbách stěn</li> <li>- odstranění ohmatů a skvrn z vnějších ploch toaletních mís a pisoárů,</li> <li>- omytí a dezinfekce úchyťových míst (splachovadla a kliky u dveří),</li> <li>- omytí a vyleštění záchodového prkénka,</li> <li>- odstranění ohmatů a skvrn z obkladů a omyvatelných stěn, zrcadel, skel prosklených dveří, tak, aby nebyly viditelné žádné jejich zbytky nebo rozmazané šmouhy,</li> <li>- omytí a vyleštění zrcadel,</li> <li>- mytí, čištění, desinfekce WC mís, pisoárů, bidetů včetně vnější strany a splachovadla,</li> <li>- doplňování náplní hygienických systémů, bez jejich přeplňování a způsobem zajišťujícím jejich volné odebírání po jednotlivých kusech, dávkách apod. U zásobníků na papírové ručníky doporučujeme ponechat</li> </ul> |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>mezeru cca 1 cm od horního vnitřního okraje zásobníku tak, aby šel ručník pohodlně vytáhnout. V případě, že ručníky nepůjdou jednoduše a pohodlně vytáhnout oběma rukama, nebo se budou při vytahování oběma rukama trhat (ať už kvůli přeplnění zásobníku, nebo kvůli horší kvalitě ručníků apod.), bude to považováno za vadné plnění a Objednatel může aplikovat sankci podle Čl. VII odst. 4. Smlouvy,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vymopování celé plochy podlahy na mokro bez viditelných prachových šmouh, provedení dezinfekce, při použití funkčního, sjednaného dezinfekčního prostředku,</li> <li>- doplnění sjednaných typů pohlcovačů pachů, nebo obdobných přípravků</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         |
| 1x týdně         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- celoplošné omytí a vyleštění toaletních mís, pisoárů a bidetů včetně vnější strany a splachovadla,</li> <li>- omytí a vyleštění zařizovacích předmětů (zásobníků toaletního papíru, vnější strany a úchytového madla stacionární toaletní štětky, zásobníku dámských hygienických potřeb, umyvadel včetně baterií) a skel v prosklených dveřích,</li> <li>- odstranění prachu a vlhké setření všech omyvatelných vodorovných a svislých ploch do výše 1,5 m včetně dezinfekce a vyleštění,</li> <li>- odstranění prachu ze zařizovacích předmětů a vypínačů tak, aby nebyly z jakéhokoliv úhlu pohledu viditelné zbytky prachových částí, nebo rozmazané prachové šmouhy,</li> <li>- vlhké odstranění prachu z otopných těles,</li> <li>- mokré odstranění prachu a nečistot z parapetů oken, dveří a zárubní,</li> <li>- vylití vody ze stojánku na toaletní štětky</li> </ul> |
| 1x měsíčně       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- mokré stírání prachu, dezinfekce a leštění obkladů a omyvatelných stěn nad 1,5 m výšky,</li> <li>- mokré stírání prachu, nečistot a leštění dveří a zárubní včetně klik,</li> <li>- lokální stírání prachu a pavučin z ploch, stěn a stropu nad 1,5 m tak, aby nedošlo k jejich rozmazání na malbách stěn nebo zařízení,</li> <li>- omytí, dezinfekce, konzervace a vyleštění baterií, klik, kovových předmětů.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1x za tři měsíce | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dezinfekce všech omyvatelných povrchů, dveří a zárubní a zařizovacích předmětů (zásobníky apod.),</li> <li>- mytí krytů svítidel tak, aby došlo k odstranění prachu, nalétaného hmyzu, bez viditelných rozmazaných šmouh,</li> <li>- stírání prachu a omytí mřížek odvětrávacích ventilátorů a VZT.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Tabulka č. 1 d)

**Četnost standardizovaných úklidových prací**  
**KATEGORIE A**

podle charakteru místnosti, **hygienické prostory – sprchy, umývárny, koupelny**

- pravidelné úklidy těchto prostor (frekvence „Denně“ až „1x za šest měsíců“) odpovídají **položce č. 4** v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Přílohy č. 2 Zadávací dokumentace)
- mimořádné a operativní úklidy (na objednávku) jsou uvedeny v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Příloze č. 2 Zadávací dokumentace) v příslušných listech vždy v oddíle **"MIMOŘÁDNÝ A OPERATIVNÍ ÚKLID"**

Kategorie A - Hygienické prostory (sprchy, umývárny a koupelny)

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denně      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vyprázdnění a vymytí nádob na odpadky včetně doplnění pytlů na odpad z HDPE fólie, přesun odpadu na určené místo,</li> <li>- lokální stírání pavučin ze stěn do výše 1,5 m tak, aby nedošlo k jejich rozmazání na malbách stěn</li> <li>- omytí a vyleštění horní a vnitřní pohledové části umyvadla a baterií,</li> <li>- dezinfekce úchyťových míst (baterie, zásobníky mýdel),</li> <li>- omytí, dezinfekce a odstranění ohmatů a skvrn ze sprchových koutů, van,</li> <li>- odstranění ohmatů a skvrn z obkladů a omyvatelných stěn,</li> <li>- mytí a vyleštění zrcadel a skel v prosklených dveřích,</li> <li>- doplňování náplní hygienických systémů, bez jejich přepřívání a způsobem zajišťujícím jejich volné odebrání po jednotlivých kusech, dávkách apod. U zásobníků na papírové ručníky doporučujeme ponechat mezeru cca 1 cm od horního vnitřního okraje zásobníku tak, aby šel ručník pohodlně vytáhnout. V případě, že ručníky nepůjdou jednoduše a pohodlně vytáhnout oběma rukama, nebo se budou při vytahování oběma rukama trhat (ať už kvůli přepřívání zásobníku, nebo kvůli horší kvalitě ručníků apod.), bude to považováno za vadné plnění a Objednatel může aplikovat sankci podle Čl. VII odst. 4. Smlouvy,</li> <li>- vymopování celé plochy podlahy na mokro, dezinfekce,</li> </ul> |
| 1x týdně   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- omytí a vyleštění celé plochy umyvadla, včetně sifonů a přívodních armatur, dezinfekce,</li> <li>- omytí, dezinfekce a vyleštění sprchových koutů, van,</li> <li>- omytí a vyleštění zařízovacích předmětů (zásobníky ručníků a mýdel) a vypínačů,</li> <li>- odstranění prachu ze všech vodorovných i svislých ploch a stěn do výše 1,5 m,</li> <li>- mokré odstranění prachu z otopných těles, popř. jejich krytů,</li> <li>- mokré odstranění prachu z parapetů, dveří, zárubní,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1x měsíčně | <ul style="list-style-type: none"> <li>- mokré stírání, dezinfekce a leštění obkladů a omyvatelných stěn nad 1,5 m výšky,</li> <li>- mytí a čištění parapetů mezi okny, dveří a zárubní,</li> <li>- dezinfekce všech omyvatelných ploch,</li> <li>- stírání prachu a pavučin ze stropu, svislých ploch, stěn nad 1,5 m,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1x za tři měsíce  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- stírání prachu ze zařízení nad 1,5 m výšky,</li> <li>- omytí, konzervace a vyleštění baterií, klik, kovových předmětů,</li> </ul>                                                                                                                                                                      |
| 1x za šest měsíců | <ul style="list-style-type: none"> <li>- čištění a dezinfekce parapetů, dveří a zárubní a zařizovacích předmětů (zásobníky apod.),</li> <li>- mytí krytů svítidel tak, aby došlo k odstranění prachu, nalétaného hmyzu, bez viditelných rozmazaných šmouh,</li> <li>- stírání prachu a omytí mřížek odvětrávacích ventilátorů a VZT.</li> </ul> |

Tabulka č. 1 e)

### Četnost standardizovaných úklidových prací KATEGORIE A

podle charakteru místnosti, **technologické prostory – výtahy osobní**

- pravidelné úklidy těchto prostor (frekvence „Denně“ až „1x za šest měsíců“) odpovídají **položce č. 5** v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Přílohy č. 2 Zadávací dokumentace)
- mimořádné a operativní úklidy (na objednávku) jsou uvedeny v Příloze č. 2 Smlouvy (resp. Příloze č. 2 Zadávací dokumentace) v příslušných listech vždy v oddíle **"MIMOŘÁDNÝ A OPERATIVNÍ ÚKLID"**

Kategorie A - Technologické prostory (výtahy osobní)

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denně             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- odstranění ohmatů a skvrn ze skel a zrcadel, madel a nerezových ploch, aby nebyly žádné šmouhy</li> <li>- mopování celé plochy podlahy na mokro, aby nebyly žádné šmouhy</li> <li>- odstraňování žvýkaček a drobných nečistot z podlah</li> </ul>    |
| 1x týdně          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- omytí a vyleštění zrcadel a skel v prosklených dveřích, aby nebyly žádné šmouhy</li> <li>- mokré stírání obkladů, nerezových či omyvatelných stěn, aby nebyly žádné šmouhy</li> <li>- vysátí a vyčištění pojezdových drážek dveří výtahů,</li> </ul> |
| 1x měsíčně        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- čištění a dezinfekce všech omyvatelných podlahových ploch, stěn, aby nebyly žádné šmouhy</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| 1x za šest měsíců | <ul style="list-style-type: none"> <li>- mytí krytů svítidel tak, aby došlo k odstranění prachu, nalétaného hmyzu, bez viditelných rozmazaných šmouh,</li> </ul>                                                                                                                              |

Příloha č. 12-c - Rozsah, cena a podmínky provádění úklidových služeb v Prostorech - Cenová nabídka

**HOCHTIEF**

HOCHTIEF CZ a. s.,  
divize Stavební služby  
Plzeňská 16/3217  
150 00 Praha 5  
Tel.: XXXXXXXXXX  
E-mail: info@hochtief.cz  
www.hochtief.cz

NRE Smichov Gate s.r.o.  
V celnici 1031/4  
110 00 Praha 1

V Praze, 14.prosince 2023

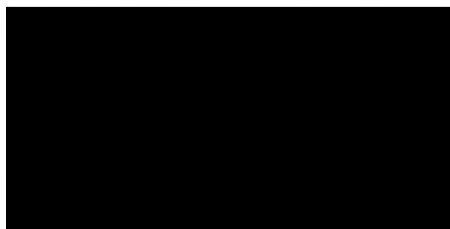
Věc: **Cenová nabídka**  
Akce: **Pravidelný úklid v nájemních prostorech VZP**  
Lokalita: **AB Smíchov Gate**

| Položka                            | Množ. | Jedn. cena   | Cena celkem         |
|------------------------------------|-------|--------------|---------------------|
| Pravidelný úklid nájemních prostor |       | 11 120,00 Kč | 11 120,00 Kč        |
| <b>Cena celkem za měsíc</b>        |       |              | <b>11 120,00 Kč</b> |

Pozn.: Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH. Cena nezahrnuje případné dodávky hygienického spotřebního materiálu .

Platnost nabídky: 30 dní

Za HOCHTIEF CZ a. s., divize Stavební služby:



**ORIGINÁL SMLOUVY**

kmenové číslo VZP ČR

824000016

stejnopis č. 01...