

SMLOUVA O NÁJMU

LEASE AGREEMENT

dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, mezi následujícími stranami

in accordance with Act No. 116/1990 Coll., on lease and sublease of non-residential premises, as amended, by and between:

1.

CEE-Invest v.o.s.

Sídlo: Klimentská 1216/46, 110 02 Praha 1

IČO: 271 94 451

DIČ: CZ 27194451

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 50624

(„Pronajímatel“)

1.

CEE-Invest v.o.s.

Seat: Klimentská 1216/46, 110 02 Prague 1

Identification No.: 271 94 451

Tax Identification No.: CZ 27194451

company registered in the Commercial Register maintained by the City Court in Prague, Section A, File 50624

(„Landlord“)

2.

Ředitelství vodních cest ČR

Sídlo: nábf.. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

IČ: 67981801

DIČ: není plátce

Organizační složka státu zřízená Ministerstvem dopravy, a to rozhodnutím ministra dopravy a spojů České republiky č.849/98-KM ze dne 12.3.1998 (Zřizovací listina č.849/98-MM ze dne 12.3.1998, ve znění Dodatků č.1.,2.,3.,4.,5.,6.,7, 8 a 9

bankovní spojení: [REDACTED]

(„Nájemce“)

2.

Ředitelství vodních cest ČR

Seat: nábf.. L. Svobody 122/12, 110 15 Praha 1

Identification No.: 67981801

Tax Identification No.: x

A state organization established by the Ministry of Transport, the decision of the Minister of Transport and Communications of the Czech Republic č.849/98-KM of March 12, 1998.

Bank account [REDACTED]

(„Tenant“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1216 v katastrálním území Nové Město, na adrese Klimentská 46, Praha 1, známé jako Praha City Center (dále jen „Budova“), a prohlašuje, že je oprávněn pronajímat mimo jiné celé a/nebo část podzemních podlaží Budovy třetím osobám.

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem vyhrazených stání, které Pronajímatel určí, v podzemních prostorech Budovy, jak specifikováno níže.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci 4 vyhrazená stání, do užívání formou nájmu. Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájmu přiměřeně užívat i společné prostory v podzemních podlažích Budovy.

3. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu znám současný stav předmětu nájmu, že si předmět nájmu prohlédl a že předmět nájmu přijímá do užívání za podmínek této smlouvy. Žádné další osoby nejsou oprávněny užívat předmět nájmu místo a/nebo spolu s Nájemcem.

4. Nájemce obdrží kartový klíč k obsluze automatických bran nebo závor u vyhrazených parkovacích stání. Za

I.

Background

1. Landlord is the sole owner of the building descriptive No. 1216 in cadastral area Nové Město, at address Klimentská 46, Prague 1, known as Praha City Center (the "Building"), and declares that it is entitled to lease among others the underground premises of the Building (or their part) to third persons.

II.

Subject of the agreement

1. The subject of this agreement is the lease of reserved spaces, to be assigned by Landlord, in the underground premises of the Building, as specified below.

2. Landlord grants to Tenant the lease of 4 reserved spaces, by means of this agreement. Tenant is entitled to reasonably use the common areas of the underground premises of the Building.

3. Tenant hereby declares that he is aware of the state of the subject of this agreement, has made an inspection and accepts the reserved space to be used by him under the conditions of this agreement. No other persons are entitled to use the subject of this agreement instead of and/or with the Tenant.

4. Tenant shall receive a card key for operation of the automatic gates or fences for the reserved spaces. A fee

jeho ztrátu nebo poškození se bude účtovat poplatek ve výši 400 Kč.

III. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje zaplatit za nájem každého vyhrazeného stání **měsíční nájemné ve výši 2.915 CZK + příslušná DPH.**

Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu s ohledem na rok, který začíná takového 1. ledna. Nájemné se bez dalšího zvyšuje o průměrnou meziroční míru inflace v souladu se změnami Indexu spotřebitelských cen, který je uveřejňován Českým statistickým úřadem za příslušný rok (dále jen „**Upravené nájemné**“). Pronajímatel doručí Nájemci písemné oznámení o Upraveném nájemném nejpozději 31. března příslušného roku. Do obdržení takového oznámení Nájemce i nadále hradí nájemné. Prvního dne úhrady nájemného po obdržení takového oznámení od Pronajímatele uhradí Nájemce kromě Upraveného nájemného i částku odpovídající rozdílu mezi Upraveným nájemným a nájemným, a to za období od příslušného 1. ledna do takového dne úhrady nájemného. Pokud Český statistický úřad přestane index uveřejňovat, může Pronajímatel obdobným způsobem použít takový přiměřeně ekvivalentní index, který si k měření navýšení spotřebitelských cen zvolí.

2. Nájemce se zavazuje za plnění poskytovaná v souvislosti s předmětem nájmu (tj. zejména osvětlení, ventilace, úklid podzemních prostor Budovy) uhradit **měsíční poplatek za služby ve výši 985 CZK + příslušná DPH** (dále jen „**Poplatek za služby**“).

3. Nájemce je povinen hradit nájemné spolu s Poplatkem za služby **měsíčně dopředu** s tím, že taková měsíční platba nájemného spolu s Poplatkem za služby bude připsána na účet Pronajímatele či jiný účet určený Pronajímatelem k 1. dni příslušného měsíce, za který je nájemné a Poplatek za služby hrazeno.

4. Je dohodnuto, že den zdanitelného plnění pro platbu nájemného a Poplatku za služby je vždy 15. den měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou Nájemné a Poplatek za služby hrazeny. Nájemné a Poplatek za služby budou Nájemci fakturovány k výše uvedeným termínům měsíčně předem.

5. Do pěti (5) pracovních dnů po uzavření této smlouvy, **nejpozději však do předání předmětu nájmu Nájemci**, poskytne Nájemce Pronajímateli zajišťovací vklad ve výši **18.720 CZK** (dále jen „**Zajišťovací vklad**“) v hotovosti nebo na níže uvedený bankovní účet Pronajímatele. Zajišťovací vklad si podrží Pronajímatel, bez povinnosti vyplácet úrok, jako zajištění svědomitého Nájemcova plnění všech lhůt, závazků a podmínek této smlouvy, které má Nájemce dodržovat a plnit. Nájemce nemá nárok započítávat žádné své závazky podle této smlouvy na Zajišťovací vklad. Dojde-li v době platnosti této smlouvy ke zpoždění nebo nezaplacení nájemného nebo jakékoli pohledávky podle této smlouvy, může být

in the amount of CZK 400 will be charged for loss thereof or for damage thereto.

III. Rent

1. Tenant is obliged to pay for the lease of each reserved space a rent in the amount of **CZK 2,915 + applicable VAT monthly.**

The rent shall be increased always on 1st January in respect of the year commencing on such 1st January. The rent will be automatically increased by average year-on-year inflation rate in line with changes of the Consumer Price Index, as published for the relevant year by the Czech Statistical Office (the “**Reviewed Rent**”). Landlord shall deliver written notice of the Reviewed Rent to Tenant not later than by 31st March of the year in question. Until receipt of such notice Tenant shall continue to pay the rent. On the first rent payment date after the receipt of such notice from Landlord, Tenant shall pay, in addition to the Reviewed Rent, a sum equal to the amount by which the Reviewed Rent shall exceed the rent in respect of the period from the relevant 1st January to such rent payment date. If the Czech Statistical Office shall cease to publish the Index, Landlord may in like manner apply such reasonably equivalent index as it shall select to measure the increase of consumer prices.

2. Tenant is obliged to pay for services provided in connection with the subject of this agreement (i.e. especially lighting, ventilation, cleaning of the underground premises of the Building) a payment for services in the amount of **CZK 985 + applicable VAT monthly** (the “**Payment for Services**”).

3. Tenant is obliged to pay Landlord the rent together with the Payment for Services **monthly**, in advance, whereby such monthly payment must be entered into the account of Landlord or into another account designated by Landlord by the 1st day of the respective month, for which is the rent and the Payment for Services due.

4. It is agreed that the date of realisation of taxable supply of rent and the Payment for Services is every 15th day of the month proceeding the month, for which is the rent and the Payment for Services due. The rent and the Payment for Services shall be invoiced to Tenant at the above mentioned dates monthly, in advance.

5. Within five (5) working days after execution of this agreement, however **no later than by handover of the subject of this agreement to Tenant**, Tenant shall provide Landlord with a security deposit in the amount of **CZK 18.720** (the “**Security Deposit**”) in cash or to the below mentioned Landlord’s bank account. The Security Deposit shall be held by Landlord, without liability for interest, as security for the faithful performance by Tenant of all the terms, covenants, and conditions of this agreement to be kept and performed by Tenant. Tenant shall not be permitted to offset any of its obligations under this agreement against the Security Deposit. If at any time during the term of this agreement

Pronajímatelem, i bez předchozího upozornění Nájemce, příslušná část Zajišťovacího vkladu ihned použita na jejich uhrazení a Pronajímatel může požadovat od Nájemce uhrazení takto použité částky, aby výše Zajišťovacího vkladu nebyla nikdy nižší, než je zde uvedeno. Po ukončení trvání této smlouvy a po uspokojení všech závazků Nájemce podle této smlouvy, vrátí Pronajímatel Nájemci bez zbytečného odkladu zbývající část Zajišťovacího vkladu.

Bankovní účet Pronajímatele:

Banka: [REDACTED],
[REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
Kód banky: [REDACTED]

IV. Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu neurčitou a počíná dnem **1.2.2014** (den zahájení).

2. Obě strany mohou ukončit trvání této smlouvy bez uvedení důvodu kdykoliv písemnou výpovědí doručenou druhé straně s výpovědní lhůtou 1 měsíc, která začne běžet prvního (1.) dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

3. Pronajímatel může ukončit trvání této smlouvy písemnou výpovědí doručenou Nájemci, pokud je Nájemce v prodlení s platbou nájemného a/nebo ostatních plateb vyplývajících z této smlouvy o více než 5 dní. Výpovědní lhůta činí 1 týden a počíná běžet 1. dnem týdne následujícího po týdnu, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.

V. Povinnosti Nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět výhradně k parkování osobního vozidla a není oprávněn měnit charakter nebo konstrukci předmětu nájmu.

2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, a při skončení nájmu je vrátit Pronajímateli, s ohledem na běžné opotřebení.

3. Nájemce je povinen hlásit bezodkladně Pronajímateli závady vzniklé na předmětu nájmu v souvislosti s jeho užíváním.

4. Nájemce se seznámil s domovním řádem Budovy a zavazuje se jej dodržovat.

5. Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku.

any of the rent or any other of Tenant's obligations under the agreement shall be overdue and unpaid, then, without need for notice thereof to Tenant, an appropriate portion of the Security Deposit may be immediately applied to the payment of any such payment and Tenant shall be obliged to pay immediately to Landlord the amount so applied so that the Security Deposit will at all times be in an amount not less than that given herein. Upon termination of this agreement and the satisfaction of all of Tenant's obligations hereunder, Landlord shall return to Tenant without undue delay any remaining portion of the Security Deposit.

Landlord's Bank account:

Bank: [REDACTED],
[REDACTED]
Account No.: [REDACTED]
Bank's code: [REDACTED]

IV. Term of the lease

1. The lease of the subject of this agreement is agreed for an indefinite period commencing on **1.2.2014** (commencement date).

2. Both parties may terminate this agreement without providing any reason therefore anytime with one month's notice of termination commencing on the first (1.) calendar day of the month following the month of the service of such written notice to the other party.

3. Landlord may terminate this agreement by 1 week written termination notice delivered to Tenant should the Tenant be in delay with the payments of rent and/or other payments arising from this agreement for more than 5 days, such termination being effective as per the last day of the week following the week, in which the termination notice was delivered to Tenant.

V. Tenant's obligations

1. Tenant is obliged to use the subject of this agreement for parking of the personal vehicle and is not entitled to change its character or construction thereof.

2. Tenant is obliged to keep the subject of this agreement in such state, in which it has taken it over, and hand it over to Landlord in such state, ordinary wear and tear excepted.

3. Tenant is obliged to announce immediately to Landlord any defects on the subject of the lease occurred in connection with its use.

4. Tenant is aware of the provisions of Building rules and is obliged to follow them.

5. Tenant is liable for damage to the subject of this agreement according to relevant provisions of the Civil Code.

6. Nájemce není oprávněn podnajímat předmět nájmu třetí osobě a/nebo postoupit práva a povinnosti podle této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

7. Nájemce je povinen pečlivě dodržovat veškeré dopravní značení. Povolená rychlost jízdy je 10 km/h. Je zakázáno následující: (a) kouření a používání otevřeného ohně a dalších hořlavých předmětů; (b) ukládání a skladování předmětů všeho druhu, obzvláště hořlavých předmětů (včetně příslušenství k vozidlům); (c) plnění nádrží na pohonné hmoty vozidel, mytí vozidel, provádění oprav, výměna oleje atd.; (d) parkování vozidel s nesprávně uzavřenou nádrží na pohonné hmoty a karburátorem nebo s jinými závadami, které ohrožují provoz Budovy (e) parkování vozidel, která nejsou řádně zaregistrována; a (f) parkování vozidel na příjezdových komunikacích, třebaže dočasné.

8. Pronajímatel může na Nájemcovo riziko nebo náklady z podzemních podlaží odstranit vozidla nebo vozidla přemístit jinam v rámci podzemních podlaží, pokud (a) zaparkované vozidlo ohrožuje nebo brání provozu Budovy parkováním v rozporu s pravidly parkování apod.; (b) vozidlo není řádně zaregistrováno nebo nemá SPZ, nebo pokud se jedná o vozidlo, které bylo během parkování úředně zbaveno registrace; nebo (c) vozidlo parkuje na vyhrazeném parkovacím stání, které si nepronajal Nájemce.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro vztahy mezi jejími účastníky v souvislosti s touto smlouvou ustanovení občanského zákoníku, zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a příslušné platné právní předpisy ČR.

2. Změny této smlouvy je možné provádět dohodou ve formě písemných dodatků podepsaných oběma stranami.

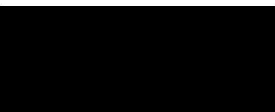
3. V případě jakýchkoliv sporů, je rozhodující česká verze této smlouvy.

4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) originálech, přičemž Pronajímatel a Nájemce obdrží každý jeden (1) její originál.

V/In Prze, dne/on 24.1.2014

Pronajímatel/Landlord:



CEE-Invest v.o.s.

6. Tenant is not entitled to sublease the subject of this agreement to a third party and/or to assign rights and obligations under this agreement to a third party without prior written consent of the Landlord.

7. All traffic signs shall be carefully observed by Tenant. The permissible driving speed is 10 km/hr. It is prohibited within the underground floors: (a) smoking as well as the use of fire or other flammable objects; (b) the deposit and storage of objects of all kinds, in particular, flammable objects (including vehicle accessories); (c) filling the gasoline tanks of vehicles, washing vehicles, making repairs, changing the oil, etc.; (d) parking a vehicle with an improperly sealed tank and carburettor or with other damage which endangers the operation of the Building; (e) parking vehicles which are not properly registered; and (f) parking vehicles in the driveways, even temporarily.

8. Landlord may remove vehicles from the underground floors or put vehicles in another location in the underground floors at Tenant's risk and cost if: (a) the parked vehicle is endangering or obstructing the operation of the Building parking in violation of parking regulations etc.; (b) the vehicle is not properly registered or possesses no license plate or to vehicles which are de-registered by the authorities while the vehicle is parked; or (c) the vehicle is located in a reserved space that has not been rented by the Tenant.

VI. Closing provisions

1. If not agreed otherwise in this agreement, relevant provisions of Civil Code, Act on lease and sublease of non-residential premises and other relevant legal regulations of the Czech Republic shall be binding between the parties in connection with this agreement.

2. Any changes to this agreement shall be made solely in the form of written amendment signed by both parties.

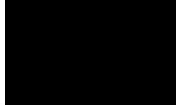
3. In case of any disputes, the Czech version of this agreement prevails.

4. This agreement shall come into force and into effect as per the day of its signature by both parties.

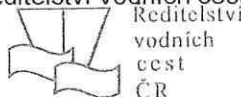
5. This agreement is executed in two (2) counterparts, whereby Landlord and Tenant shall retain each one (1) counterpart.

V/In Praze dne/on 2.0-01-2014

Nájemce/Tenant:



Ing. Lubomír Fojtů, ředitel
Ředitelství vodních cest ČR



nábř. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

PLNÁ MOC

My, níže podepsaná společnost
CEE-Invest v.o.s.
se sídlem Klimentská 1216/46, 110 02 Praha 1
IČO: 271 94 451
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl A, vložka 50624
(dále jen „Zmocnitel“)

jako vlastník budovy č.p. 1216 v katastrálním území Nové
Město, označované jako Praha City Center, Klimentská 46,
Praha 1 (dále jen „Budova“)

zmocňujeme tímto

paní [REDACTED]
r.č.: [REDACTED]
bytem [REDACTED]
(dále jen „Zmocněnec“)

jednat za Zmocnítele ve vztahu k Budově v následujícím
rozsahu:

- uzavírat, měnit a/nebo ukončovat (tj. ukončovat
výpovědí, odstoupením a/nebo dohodou) smlouvy o
nájmu týkající se vyhrazených stání v podzemním
podlaží Budovy a činit veškeré související právní úkony
a jednání.

Zmocněnec je oprávněn ustanovit si za sebe zástupce, který
je oprávněn jednat v celém rozsahu této plné moci.

Tato plná moc je platná do 31. prosince 2012.

V případě jakýchkoli rozporů mezi českou a anglickou
jazykovou verzí této plné moci je rozhodující česká jazyková
verze.

POWER OF ATTORNEY

We, the undersigned company
CEE-Invest v.o.s.
with its seat at Klimentská 1216/46, 110 02 Praha 1
Identification No. 271 94 451
registered in the Commercial Register with the Municipal Court
in Prague, Section A, File 50624
(hereinafter the "Principal")

as the owner of the building descriptive No. 1216 in the
cadastral area of Nové Město, referred to as Praha City Center,
Klimentská 46, Praha 1 (hereinafter the "Building")

hereby authorize

Ms [REDACTED]
birth No.: [REDACTED]
residing at [REDACTED]
(hereinafter the "Representative")

to act on behalf of the Principal with respect to the Building to
the following extent:

- to conclude, amend and/or terminate (i.e. to terminate by
notice, withdrawal and/or an agreement) lease agreements
relating to the reserved spaces in the underground floor of
the Building and to perform all related legal acts.

The Representative is authorized to appoint a proxy with the
same powers.

This Power of Attorney is valid until 31 December 2012.

In the event of any discrepancies between the English and
Czech language version hereof, the Czech language versions
shall prevail.

V/In Musiek, dne/on 12. 07. 2012

CEE-Invest v.o.s.

[REDACTED]

AF PCC Holding Beta s.r.o.
Statutární orgán – společník /
statutory body – partner
Jméno / Name: [REDACTED]

[REDACTED]

AF PCC Holding Beta s.r.o.
Statutární orgán – společník /
statutory body – partner
Jméno / Name: [REDACTED]