

Operátor ICT, a.s.

a/and

Visionary Prague, s.r.o.

NÁJEMNÍ SMLOUVA
LEASE AGREEMENT

(Visionary)

Wilsons

The Flow Building
Václavské náměstí 47
110 00 Prague 1
Telephone +420 277 779 211
Fax +420 222 521 173
info@wilsonscee.com
www.wilsonscee.com

NÁJEMNÍ SMLOUVA

LEASE AGREEMENT

Smluvní strany:

The Parties:

- (1) **Operátor ICT, a.s.**, se sídlem Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO 027 95 281, DIČ CZ02795281, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19676 (dále jen „**Nájemce**“); a
- (2) **Visionary Prague, s.r.o.**, se sídlem Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 283 96 227, DIČ CZ28396227, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 251579 (dále jen „**Pronajímatel**“);

- (1) **Operátor ICT, a.s.**, with its registered office at Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Prague 7, ID no. 027 95 281, tax no. CZ02795281, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section B, Insert 19676 (the „**Lessee**“); and
- (2) **Visionary Prague, s.r.o.**, with its registered office at Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Prague 8, ID no. 283 96 227, tax no. CZ28396227, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section C, Insert 251579 (the „**Lessor**“);

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále též uváděni společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“; tato nájemní smlouva je dále uváděna jen jako „**Smlouva**“).

(the Lessor and the Lessee also the „**Parties**“ or individually a „**Party**“; this lease agreement also the „**Agreement**“).

1 Preamble

1 Preamble

- 1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 2415/32 a parc. č. 2415/37 (dále jen „**Pozemky**“), jejichž součástí je administrativní budova č.p. 1617, známá pod názvem „Visionary“ (dále jen „**Budova**“), vše v katastrálním území Holešovice, obec Praha (společně dále jen „**Nemovitosti**“).
- 1.2 V 1. až ve 3. podzemním podlaží Budovy se nacházejí podzemní garáže (dále jen „**Garáž**“).

- 1.1 The Lessor is the exclusive owner of plots of land nos. 2415/32 and 2415/37 (the „**Land**“) which include an office building no. 1617, known as „Visionary“ (the „**Building**“), all in the cadastral area of Holešovice, municipality of Prague (the „**Real Estate**“).
- 1.2 There are underground garages situated on the 1st through to 3rd underground floor of the Building (the „**Garage**“).

2 Předmět nájmu

2 Subject of the Lease

- 2.1 Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele najímá za Nájemné uvedené v článku 8 této Smlouvy níže specifikované prostory určené k podnikání v Budově, které jsou barevně vyznačené v plánu jednotlivých podlaží Budovy, který tvoří Přílohu 2 této Smlouvy (dále jen „**Plán podlaží**“). Uvedené prostory se skládají z následujících prostor:
- (a) kancelářské prostory umístěné v 6. nadzemním podlaží Budovy o pronajímatelné ploše 1.564,8 m², které

- 2.1 The Lessor hereby leases to the Lessee and the Lessee hereby leases from the Lessor for the Rent set forth in Article 8 hereof the premises in the Building specified further below as these are marked in colours in the plan of the individual floors of the Building attached hereto as Exhibit 2 (the „**Floor Plan**“). The mentioned premises consist of the following:
- (a) office premises situated on the 6th above-ground floor of the Building with a rentable area of 1,564.8 sqm, that

- budou ve výhradním užívání Nájemce (*net rentable area 1 - exclusive*), jak jsou vyznačeny modrou barvou v Plánu podlaží (dále jen „**Kancelářské prostory 1**“), kdy výměra pronajímatelné plochy je pro účely výpočtu Nájemného a ostatních poplatků navýšena o (i) podíl Nájemce ve výši 123,4 m² na společných prostorech, které souvisí s Kancelářskými prostory 1, a které jsou určeny pro užívání Nájemcem společně s případnými dalšími nájemci na stejném podlaží, (dále jen „**Sdílené prostory 1**“); a (ii) podíl Nájemce na společných prostorech v Budově (dále jen „**Společné prostory**“) ve výši 75,1 m², celkem tedy pronajímatelná plocha Kancelářských prostor 1 činí 1.763,3 m²;
- (b) kancelářské prostory umístěné v 7. nadzemním podlaží Budovy o pronajímatelné ploše 769,3 m², které budou ve výhradním užívání Nájemce (*net rentable area 1 - exclusive*), jak jsou vyznačeny modrou barvou v Plánu podlaží (dále jen „**Kancelářské prostory 2**“), kdy výměra pronajímatelné plochy je pro účely výpočtu Nájemného a ostatních poplatků navýšena o (i) podíl Nájemce ve výši 59,1 m² na společných prostorech, které souvisí s Kancelářskými prostory 2, a které jsou určeny pro užívání Nájemcem společně s případnými dalšími nájemci na stejném podlaží, (dále jen „**Sdílené prostory 2**“); a (ii) podíl Nájemce na Společných prostorech ve výši 36,8 m², celkem tedy pronajímatelná plocha Kancelářských prostor 2 činí 865,2 m²;
- (c) venkovní terasy umístěné v 6. nadzemním podlaží Budovy o celkové pronajímatelné ploše 61,0 m², která bude ve výhradním užívání Nájemce (*net rentable area 1 - exclusive*), jak je vyznačena zelenou barvou v Plánu podlaží (dále jen „**Terasa**“);
- (d) skladovací prostory umístěné v 1. podzemním podlaží Budovy o výměře pronajímatelné plochy 55,1 m², které budou ve výhradním užívání Nájemce (*net rentable area 1 - exclusive*), jak jsou vyznačeny hnědou barvou v Plánu podlaží (dále jen „**Skladovací prostory**“);
- shall be exclusively used by the Lessee (*net rentable area 1 - exclusive*) marked in blue colour in the Floor Plan (the "**Office Premises 1**"), which shall be increased for the purposes of calculation of the Rent and other charges hereunder by (i) the Lessee's share of 123.4 sqm in the shared area relating to the Office Premises 1 which is to be used by the Lessee together with other lessees (if any) on the same floor of the Building (the "**Shared Premises 1**"); and (ii) the Lessee's share in the common premises in the Building (the "**Common Premises**") of 75.1 sqm resulting in the rentable area of the Office Premises 1 of 1,763.3 sqm;
- (b) office premises situated on the 7th above-ground floor of the Building with a rentable area of 769.3 sqm, that shall be exclusively used by the Lessee (*net rentable area 1 - exclusive*) marked in blue colour in the Floor Plan (the "**Office Premises 2**"), which shall be increased for the purposes of calculation of the Rent and other charges hereunder by (i) the Lessee's share of 59.1 sqm in the shared area relating to the Office Premises 2 which is to be used by the Lessee together with other lessees (if any) on the same floor of the Building (the "**Shared Premises 2**"); and (ii) the Lessee's share in the Common Premises of 36,8 sqm resulting in the rentable area of the Office Premises 2 of 865.2 sqm;
- (c) outside terrace premises situated on the 6th above-ground floor of the Building with a rentable area of 61.0 sqm, that shall be exclusively used by the Lessee (*net rentable area 1 - exclusive*) marked in green colour in the Floor Plan (the "**Terrace**");
- (d) storage premises situated on the 1st underground floor of the Building with a rentable area of 55.1 sqm, that shall be exclusively used by the Lessee (*net rentable area 1 - exclusive*) marked in brown colour in the Floor Plan (the "**Storage Premises**");

- (e) 19 parkovacích míst pro osobní vozidla umístěné v Garáži, ve 2. a 3. podzemním podlaží Budovy, která jsou vyznačena oranžovou barvou v Plánu podlaží (dále jen „**Parkovací místa 1**“)
- (f) 3 parkovací místa č. 137, 138 a 139 s nabíjecími stanicemi pro osobní vozidla umístěné v Garáži, v 1. podzemním podlaží Budovy, která jsou vyznačena žlutou barvou v Plánu podlaží (dále jen „**Parkovací místa 2**“);

(Kancelářské prostory 1 a Kancelářské prostory 2 dále jen „**Kancelářské prostory**“; Parkovací místa 1 a Parkovací místa 2 dále jen „**Parkovací místa**“; Kancelářské prostory, Sdílené prostory 1, Sdílené prostory 2, Společné prostory, Terasa, Skladovací prostory a Parkovací místa dále jen „**Předmět nájmu**“).

2.2 Nejpozději v Den počátku nájmu (jak je definován níže) předloží Pronajímatel výsledky měření Předmětu nájmu provedené úředně oprávněným geodetem podle „Směrnice pro výpočet nájemní plochy kancelářských prostor“ („*Richtlinie zur Berechnung der Büromietfläche*“) vydané v roce 1996 společností „Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung“ („Společností pro výzkum hospodaření s nemovitostmi“), institucemi „Deutscher Verband Chartered Surveyors e.V.“ („Německým svazem autorizovaných úředních odhadců“) a „Normenausschuß Bau DIN 277“ („Výborem pro stanovení norem ve stavebnictví DIN 277“) a toto měření bude použito jako celková pronajímatelná plocha Předmětu nájmu. Takto zjištěné výměry budou základem pro výpočet Nájemného a Poplatku. Pokud by měření ukázalo, že skutečná čistá pronajímatelná plocha Předmětu nájmu je jiná než čistá pronajímatelná plocha uvedená v odstavci 2.1 této Smlouvy, plocha Předmětu nájmu uvedená v protokolu o měření se použije jako skutečná plocha příslušné části Předmětu nájmu, včetně zejména pro účely výpočtu Příspěvků Pronajímatele, Nájemného a Poplatků (včetně výpočtu poměru dle článku 9.2 této Smlouvy). Náklady

- (e) 19 parking spaces for passenger vehicles in the Garage, on the 2nd and 3rd underground floor of the Building, as marked in orange colour in the Floor Plan (the „**Parking Spaces**“);
- (f) 3 parking spaces nos. 137, 138 and 139 with charging stations for passenger vehicles in the Garage, on 1st underground floor of the Building, as marked in yellow colour in the Floor Plan (the „**Parking Spaces 2**“);

(the Office Premises 1 and the Office Premises 2 jointly as the „**Office Premises**“; Parking Spaces 1 and Parking Spaces 2 jointly referred to as the „**Parking Spaces**“; the Office Premises, Shared Premises 1, Shared Premises 2, the Common Premises, the Terrace, the Storage Premises and the Parking Spaces jointly as the „**Subject of the Lease**“).

2.2 No later than on the Lease Commencement Date (as defined below), the Lessor will, through officially authorized surveyor, provide measurement of the Subject of the Lease in accordance with pursuant to the „Directive for calculation of the leased floor area of office premises“ („*Richtlinie zur Berechnung der Büromietfläche*“) published in 1996 by „Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung“, „Deutscher Verband Chartered Surveyors e.V.“ and „Normenausschuß Bau DIN 277“ and this measurement will provide the total net rentable area of the Subject of the Lease. The results of the above-mentioned measurement shall be the basis for the calculation of the Rent and the Charges. Should the measurement show that the actual net rentable area of Subject of the Lease is different when compared to the net areas stipulated in Section 2.1 hereof, the areas of the Subject of the Lease stipulated in the measurement protocol shall be used as the actual areas of respective parts of the Subject of the Lease, including, in particular, for the purposes of the calculation of the Lessor's Contribution, Rent and Charges (including the

vynaložené na tuto činnost nese výhradně Pronajímatel a není oprávněn je (ani z části) přenést na Nájemce.

3 Účel nájmu

3.1 Pronajímatel přenechává Nájemci Kancelářské prostory k účelu užívání výhradně jako kancelářské prostory, Terasu k účelu užívání výhradně jako venkovní terasy, Skladovací prostory k účelu užívání výhradně jako prostory ke skladovacím a archivačním účelům a Parkovací místa za účelem parkování maximálně 22 osobních vozidel (dále jen „**Účel nájmu**“). Nájemce se zavazuje Předmět nájmu v rámci výše uvedeného účelu užívání užívat pouze k činnostem, které jsou zapsány jako předmět podnikání Nájemce ve výpise z obchodního rejstříku, jež tvoří Přílohu 1 této Smlouvy.

3.2 Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu: (i) nakládat se zbožím nebo prodávat zboží, nebo (ii) pořádat výstavy, trhy, přehlídky a podobné akce, (iii) parkovat osobní vozidla na jiných parkovacích místech, než která mu byla pronajata touto Smlouvou, ani (iv) jinak užívat Předmět nájmu způsobem nebo v rozsahu větším, než je obvyklé a přípustné pro kancelářské prostory, venkovní terasu, skladovací prostory a parkovací místa, podle toho, o jaké prostory se jedná.

3.3 Rozšíření předmětu podnikání Nájemce provozovaného v Předmětu nájmu či vztahujícího se k Budově, včetně rozšíření o jakýkoliv obor, který náleží do živnosti volné dle zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, v platném znění, bez ohledu na to, zda se jednotlivě zapisuje nebo nezapisuje do obchodního rejstříku, či o jakoukoliv činnost, bez ohledu na to, zda bude či nebude uvedena v jakémkoliv rejstříku, podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele, který

calculation of the ratio pursuant to Article 9.2 of this Agreement). The costs incurred in connection with this shall be borne solely by the Lessor and the Lessor shall not be entitled transfer them (even partially) to the Lessee.

3 Purpose of the Lease

3.1 *The Lessor grants to the Lessee the right to use the Office Premises exclusively as office premises, the Terrace exclusively as the outside terrace premises, the Storage Premises exclusively for the storage and archival purposes and the Parking Spaces exclusively for the purpose of parking of up to 22 passenger vehicles (the "**Purpose of the Lease**"). Within the Purpose of the Lease the Lessee undertakes to use the Subject of the Lease only for activities registered as the Lessee's scope of business activity listed in the Lessee's extract from the Commercial Register attached at Exhibit 1 hereto.*

3.2 *The Lessee is entitled neither to: (i) deal with any goods nor to sell goods in the Subject of the Lease, nor to (ii) organize exhibitions, markets, presentations and similar events in the Subject of the Lease, nor to (iii) park passenger vehicles outside the Parking Spaces leased to the Lessee under this Agreement, nor to (iv) otherwise use the Subject of the Lease in a manner or extent exceeding the usual and acceptable use of the office premises, the terrace premises, the storage premises or the parking spaces, as the case may be.*

3.3 *Any extension of the Lessee's scope of business activity performed in the Subject of the Lease or related to the Building, including any extension of any activity, which belongs to unregulated trade according to Act no. 455/1991 Coll, the Trade Act, as amended, whether it is or is not individually subject to record in the Commercial Register, or by any other activity, whether it is or is not subject to record in the any register, is subject to prior written consent of the*

nebude bezdůvodně odepřen. Pronajímatel je povinen vyjádřit se k návrhu Nájemce na rozšíření předmětu podnikání dle tohoto článku nejpozději do 15 dnů od doručení písemné výzvy Nájemce.

3.4 K jiným účelům než stanoveným výše v odstavci 3.1 není Nájemce oprávněn Předmět nájmu užívat.

3.5 Nájemce je oprávněn na adrese Předmětu nájmu umístit své sídlo. Pronajímatel poskytne Nájemci na jeho žádost písemný souhlas s umístěním sídla Nájemce v Předmětu nájmu za účelem zápisu sídla Nájemce do obchodního rejstříku. Nájemce je povinen změnit své sídlo do 30 dnů po ukončení této Smlouvy a ve stejné lhůtě zajistit změnu adresy všech dalších společností, pro které Nájemce získal souhlas s umístěním sídla v Budově od Pronajímatele, a prokázat takové změny Pronajímateli s tím, že nová adresa sídla Nájemce a/nebo dalších společností se musí lišit od adresy Předmětu nájmu. Pokud Nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v tomto odstavci, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 EUR za každý započatý den prodlení se splněním této své povinnosti.

4 Dokončovací práce

4.1 Nájemce má v úmyslu provést na vlastní odpovědnost, avšak prostřednictvím Pronajímatele jakožto objednatele, úpravy a práce v Kancelářských prostorech, jak jsou v základních rysech vymezeny v Příloze 9 této Smlouvy a jak budou později blíže specifikovány v projektové dokumentaci schválené Pronajímatelem podle článku 4.2 níže (dále jen „**Dokončovací práce**“).

Lessor, that will not be unreasonably withheld. The Lessor shall be obliged to express its statement on the Lessee's proposal to expand the subject of business under this Article within 15 days of receipt of the written request of the Lessee.

3.4 *The Lessee may not use the Subject of the Lease for other purposes than those described above in Section 3.1.*

3.5 *The Lessee is entitled to place its registered office at the address of the Subject of the Lease. The Lessor shall provide the Lessee at its request with a written consent with the placement of the registered office of the Lessee in the Subject of the Lease for the purpose of registration of the Lessee's registered office in the Commercial Register. The Lessee is obliged to change its registered office address and, within the same deadline, ensure a change of the registered office address of any other companies for which the Lessee was granted a consent from the Lessor with placement of their registered office in the Building, within 30 days after termination of this Agreement and to evidence such a changes to the Lessor, provided that the new address of the registered office of the Lessee and/or other relevant companies shall differ from the address of the Subject of the Lease. If the Lessee fails to fulfil its obligation mentioned in this Section, the Lessee shall pay to the Lessor a contractual penalty amounting to EUR 100 for each commenced day of delay with its fulfilment.*

4 Fit-Out

4.1 *The Lessee intends to carry out on its own responsibility however via the Lessor as the client modifications and works in the Office Premises as these are generally described in Exhibit 9 hereof and as will be specified in the project documentation approved by the Lessor pursuant to Section 4.2 below (the "**Lessee's Fit-Out Works**"). The Parties agree that:*

Nájemce“). Smluvní strany se dohodly, že:

- (i) Dokončovací práce Nájemce budou provedeny a konečně vyúčtovány nejpozději do 31. března 2026, jinak zaniká nárok Nájemce na Příspěvek Pronajímatele dle článku 4.4 této Smlouvy;
 - (ii) Dokončovací práce Nájemce bude do výše Limitu nákladů objednávat Pronajímatel, a to u dodavatelů vysoutěžených v tendrech vedených a organizovaných Pronajímatelem nebo projektovým manažerem Pronajímatele (příčemž obě Smluvní strany jsou oprávněny nominovat dodavatele do takového výběrového řízení), přičemž veškerou komunikaci s příslušnými dodavateli bude zajišťovat výhradně Nájemce, a to na vlastní odpovědnost (zejména se jedná o udělování pokynů a dohled nad dodavatelem, převzetí díla, schvalování faktur, proces odstraňování vad apod.);
 - (iii) Nájemce je povinen zajistit předání Pronajímateli dokumentace Dokončovacích prací Nájemce, včetně podkladů dle článku 4.4 této Smlouvy, nejpozději ve lhůtě dle tohoto článku;
 - (iv) Pronajímatel není povinen objednávat ani hradit jakoukoliv část Dokončovacích prací Nájemce nad rámec Limitu nákladů.
- (i) *Lessee's Fit-out Works shall be finalized and finally settled by 31 March 2026 at the latest, otherwise the Lessee's right to the Lessor's Contribution under Section 4.4 hereof shall terminate;*
- (ii) *the Lessee's Fit-out Works up to the limit of the Costs Cap shall be ordered by the Lessor using the contractors tendered in tenders managed and organized by the Lessor or the Lessor's project manager (whereas both Parties are entitled to nominate contractors into such tender), however all responsibility and communication towards the respective contractors shall be carried out solely by the Lessee on its own responsibility (e.g. instructions and supervision of the contractor, acceptance of the works, approval of the invoices, removal of the defects, etc.);*
- (iii) *the Lessee shall provide the documentation of the Lessee's Fit-out Works to the Lessor, including the documents under Section 4.4 hereof, by the deadline in this Section;*
- (iv) *the Lessor shall not be obliged to order nor pay for any part of the Lessee's Fit-out Works above the limit of the Costs Cap.*

4.2 Nájemce je povinen doručit Pronajímateli před zahájením Dokončovacích prací Nájemce (resp. před zahájením jakékoliv změny či úpravy Dokončovacích prací Nájemce) aktuální projektovou dokumentaci (nebo jinou dokumentaci vyžadovanou právními předpisy) ke schválení Pronajímatelem. Nájemce se zavazuje zajistit, aby Dokončovací práce Nájemce byly provedeny v souladu s touto Smlouvou, schválenou projektovou dokumentací (nebo jinou dokumentací vyžadovanou právními předpisy), podmínkami stanovenými v povoleních a souhlasech orgánů veřejné moci, pravidly a nařízeními určenými Pronajímatelem, přičemž Nájemce nese za jejich provádění plnou odpovědnost. Nájemce je povinen při provádění

4.2 *Prior to commencement of the Lessee's Fit-Out Works (or, prior to commencement of any changes or alterations of the Lessee's Fit-Out Works) the Lessee shall deliver to the Lessor appropriate project documentation (or other documentation required by law) for approval by the Lessor. The Lessee shall ensure that the Lessee's Fit-Out Works are carried out in accordance with this Agreement, the approved project documentation (or other documentation required by law), conditions set out in the relevant consents and permits of the public authorities, rules and regulations determined by the Lessor and the Lessee shall be responsible for the carrying out of the Lessee's Fit-Out*

Dokončovací práce Nájemce postupovat tak, aby nedocházelo k rušení ostatních nájemců Budovy v rozporu s pravidly pro provádění prací oznámenými Nájemci, a to zejména vibracemi, hlukem či zápachem, a je za tímto účelem povinen přijmout veškerá opatření. V případě, že projektová dokumentace (nebo jiná dokumentace vyžadovaná právními předpisy) k Dokončovací práci Nájemce bude obsahovat nedostatky, nejasnosti nebo bude neúplná, vyzve Pronajímatel Nájemce k nápravě bez zbytečného odkladu. Odstavec 15.5 se plně použije i na Dokončovací práci Nájemce. Za podmínek stanovených touto Smlouvou provede Nájemce prostřednictvím Pronajímatele jako zhotovitele Dokončovací práce Nájemce, přičemž Nájemce je povinen obstarat si na vlastní náklady veškerá povolení a souhlasy orgánů veřejné moci potřebná pro realizaci či změnu Dokončovací práce Nájemce a pro jejich užívání v Kancelářských prostorech po jejich dokončení. Pronajímatel poskytne Nájemci v tomto ohledu nezbytnou součinnost (např. udělení příslušné plné moci k jednání vůči dodavatelům) a stejně tak Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli v této souvislosti nezbytnou součinnost.

4.3 Nájemce je povinen odškodnit Pronajímatele či jeho zákazníky za veškeré náklady, výdaje, nároky, řízení nebo požadavky, jež mohou být vůči Pronajímateli, jeho pracovníkům, zaměstnancům, zástupcům nebo návštěvníkům vzneseny či jim mohou vzniknout v souvislosti s jakýmkoli úrazem, nehodou, ztrátou nebo škodou jakéhokoli druhu na zdraví nebo majetku jakkoli způsobené nebo vzniklé v Předmětu nájmu či v souvislosti s jejím užíváním k provedení Dokončovací práce Nájemce.

4.4 Náklady na Dokončovací práci Nájemce uhradí zhotoviteli Pronajímatel, a to na základě faktur příslušných dodavatelů schválených Nájemcem; Nájemce však musí zajistit, aby souhrnná vyfakturovaná

Works. While carrying out the Lessee's Fit-Out Works, the Lessee shall proceed so as not to disturb other lessees or users of the Building in contravention of the rules for carrying out the works notified to the Lessee, particularly by vibrations, noise or odour, and shall adopt all measurements for this purpose. In case the project documentation (or other documentation required by law) for the Lessee's Fit-Out Works contains irregularities, unclarities or is not complete, the Lessor shall require the Lessee to remedy the situation without undue delay. Section 15.5 shall fully apply on the Lessee's Fit-Out Works. Under terms and conditions set out herein, the Lessee shall carry out via the Lessor as the contractor of the Lessee's Fit-out Works, provided that the Lessee shall obtain any and all consents and permits of public authorities necessary to carry out or modify the Lessee's Fit-Out Works and to use them within the Office Premises after their completion. The Lessor undertakes to provide the Lessee with the necessary cooperation (e.g. issuance of appropriate power of attorney to act towards the designated contractor(s)) and the Lessee undertakes to provide the Lessor with the necessary cooperation.

4.3 *The Lessee shall indemnify the Lessor against any costs, expenses, claims, proceedings or demands which may be incurred by the Lessor, its servants, workpeople, agents or visitors in respect of any documented injury, accident, loss or damages whatsoever to any person or property howsoever caused or occurring in the Subject of the Lease or in connection with its use for the performance of the Lessee's Fit-out Works.*

4.4 *The costs of Lessee's Fit-out Works shall be paid to the contractor by the Lessor based on invoices of the respective contractors approved by the Lessee; however, the Lessee must ensure that*

částka nepřesáhla částku Příspěvků Pronajímatele o více než [REDACTED] EUR (bez DPH), tj. náklady na Dokončovací práce Nájemce nemohou přesáhnout částku ve výši [REDACTED] (bez DPH) (dále jen „**Limit nákladů**“). Poté, co: (i) dojde k provedení Dokončovacích prací Nájemce a nastane skutečnost umožňující jejich užívání podle příslušných veřejnoprávních předpisů (je-li vyžadována), (ii) dojde k předložení písemné žádosti doplněné veškerou dokumentací skutečně provedeného stavu stavebních úprav Nájemcem Pronajímateli a veškerými povoleními a souhlasy orgánů veřejné moci pro realizaci Dokončovacích prací Nájemce a pro jejich užívání v Kancelářských prostorech po jejich dokončení, vše v elektronické i tištěné podobě a (iii) projektový manažer Pronajímatele potvrdí, že Dokončovací práce Nájemce byly provedeny v souladu s touto Smlouvou a v souladu se schválenou projektovou dokumentací (nebo jinou dokumentací vyžadovanou právními předpisy), bude Nájemce oprávněn vystavit příslušný daňový doklad (fakturu) na skutečnou cenu Dokončovacích prací Nájemce se splatností 30 dní od doručení, avšak nepřesáhající maximálně do částky [REDACTED] (dále jen „**Příspěvek Pronajímatele**“); Smluvní strany se dohodly, že Příspěvek Pronajímatele bude snížen o částku Bonusu a částku Nákladů na wallboxy.

Smluvní strany se dohodly, že pokud předpokládané náklady na Dokončovací práce Nájemce přesáhnou výši Příspěvků Pronajímatele (dále jen „**Nadlimitní částka**“) (tj. pokud Pronajímatel uzavře smluvní závazek založený např. na základě smlouvy/objednávky/změny objednávky na Dokončovací práce Nájemce, jejichž náklady v souhrnu převyšují Příspěvek Pronajímatele), může Pronajímatel dle svého uvážení požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli na základě písemné výzvy Pronajímatele (doručené nejpozději v Den předání a/nebo později dle uvážení

*the invoices shall not exceed in aggregate the amount of Lessor's Contribution by more than [REDACTED] (excluding VAT), i.e. the costs of the Lessee's Fit-out Works must not in any case exceed the aggregate amount of [REDACTED] (excluding VAT) (the "**Costs Cap**"). After: (i) the Lessee's Fit-Out Works have been completed and the legal status of the Lessee's Fit-Out Works allows for their use under the relevant public regulation (if applicable), (ii) the Lessee has submitted to the Lessor a written request supplemented with all as-built project documentation and any and all consents and permits of public authorities necessary to carry out the Lessee's Fit-Out Works and to use them within the Office Premises after their completion, all both in written and electronic form and (iii) the Lessor's project manager has confirmed that the Lessee's Fit-Out Works have been carried out in line with this Agreement and in line with approved project documentation (or other documentation required by law), the Lessee shall be entitled to issue the appropriate tax document (invoice) for the actual price of the Lessee's Fit-Out Works with 30 days maturity following its delivery, up to the limit of the amount of [REDACTED] (the "**Lessor's Contribution**")*; the Parties agreed that the Lessor's Contribution will be reduced by the amount of the Bonus and the amount of the Costs of the Wall Boxes.

*The Parties agreed that if the expected costs of the Lessee's Fit-Out Works exceed at any point the amount of Lessor's Contribution (the "**Exceeding Amount**") (i.e. if the Lessor enters into a contractual commitment based on e.g. contract/order/change order for the Lessee's Fit-Out Works the costs of which are in the aggregate in the excess of Lessor's Contribution) the Lessor may in its own discretion request from the Lessee and the Lessee shall be obliged to pay to the Lessor upon Lessor's written notice(s) (delivered no later than*

Pronajímatele) příslušnou zálohu ve formě dodatečného nájemného ve výši nákladů na Dokončovací práce Nájemce, které převyšují Příspěvek Pronajímatele, a to do 21 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele a příslušné zálohové faktury Nájemci (dále jen „**Dodatečné nájemné**“). Po konečném vyúčtování skutečných nákladů na Dokončovací práce Nájemce provedou Smluvní strany bez zbytečného odkladu odsouhlasení zálohových faktur s Nadlimitní částkou a Pronajímatel vystaví konečnou fakturu s ohledem na konečnou výši Dodatečného nájemného.

Smluvní strany se dohodly, že veškeré položky, které nejsou hrazeny z Příspěvku Pronajímatele ani nejsou Pronajímateli kompenzovány prostřednictvím Dodatečného nájemného (např. IT a další slaboproudé rozvody, vybavení serverovny, nábytek apod.), musí objednat a uhradit přímo Nájemce, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak.

Smluvní strany se dále dohodly, že pro účely přepočtu mezi EUR a Kč v souvislosti s Dokončovacími pracemi Nájemce bude použit kurz ČNB platný ke dni předání díla dodavatelem.

4.5 V případě, že skutečné náklady na Dokončovací práce Nájemce budou nižší, než je výše Příspěvku Pronajímatele, Pronajímatel není povinen kompenzovat Nájemci zbývající (nevyužitou) část Příspěvku Pronajímatele, není-li dále uvedeno jinak. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že pokud Nájemce nevyčerpá Příspěvek Pronajímatele v plné výši ani do 31. března 2026, má Nájemce právo využít částku odpovídající hodnotě zbývající (nevyčerpané) části Příspěvku Pronajímatele za účelem čerpání dodatečné slevy z Nájemného v období od 1. listopadu 2026.

*on the Handover Date and/or later upon Lessor's discretion) a respective advance payment(s) representing an additional rent payment(s) in the amount of the costs of the Lessee's Fit-Out Works which exceed Lessor's Contribution, always within 21 days from delivery of the Lessor's written notice and a relating advance invoice to the Lessee (the "**Additional Rent**"). After the final settlement of the actual costs of the Lessee's Fit-out Works to the Lessor, the Parties shall reconcile the advance invoices against the actual Exceeding Amount without undue delay and the Lessor will issue the final invoice with respect to the final amount of the Additional Rent.*

The Parties agreed that any items not covered by Lessor's Contribution nor compensated to the Lessor via the Additional Rent (e.g. IT and other low-power wiring, equipment of the server room, furniture etc.) must be ordered and paid for directly by the Lessee unless otherwise agreed in this Agreement.

The Parties further agreed that for the purposes of conversion between EUR and CZK in connection with Lessee's Fit-Out Works, the exchange rate of the Czech National Bank valid as at the date of handover of the works by the contractor shall be used.

4.5 *If the aggregate of the actual costs of the Lessee's Fit-Out Works is lower than the amount of the Lessor's Contribution, then the Lessor shall not be obliged to pay to the Lessee any compensation for the outstanding (unused) amount of the Lessor's Contribution, unless otherwise stipulated below. The Parties agree that if the Lessee does not draw down the full amount of the Lessor's Contribution by 31 March 2026, the Lessee shall have the right to use the amount corresponding to the value of the remaining (unused) part of the Lessor's Contribution for the purpose of drawing an additional Rent discount in the period from 1 November 2026.*

- 4.6** Veškeré Dokončovací práce Nájemce:
- 4.6** *Any and all of the Lessee's Fit-Out Works:*
- (a) v rozsahu, v jakém jsou hrazeny z Příspěvků Pronajímatele nebo kompenzovány Pronajímateli prostřednictvím Dodatečného nájemného se stávají vlastnictvím Pronajímatele;
 - (a) *to the extent they are covered by the Lessor's Contribution or compensated to the Lessor via the Additional Rent they shall become the Lessor's property;*
 - (b) budou užívány Nájemcem po celou Nájemní dobu za podmínek této Smlouvy;
 - (b) *shall be used by the Lessee for the entire Lease Term under the terms of this Agreement;*
 - (c) které se stanou vlastnictvím Pronajímatele budou odepisovány Pronajímatelem;
 - (c) *which become the Lessor's property shall be depreciated by the Lessor, i.e. except for those financed by the Lessee;*
 - (d) při ukončení této Smlouvy budou Nájemcem a na jeho náklady odstraněny z Předmětu nájmu, nebude-li sjednáno jinak;
 - (d) *shall be removed from the Subject of the Lease upon termination of this Agreement by the Lessee and at the Lessee's costs, unless stipulated otherwise;*
 - (e) v rozsahu, v jakém jsou hrazeny z Příspěvků Pronajímatele nebo kompenzovány Pronajímateli prostřednictvím Dodatečného nájemného, nemohou být tvořeny IT ani dalšími slaboproudými rozvody, vybavením serverovny a nábytkem; tím není vyloučen postup podle článku 4.8 této Smlouvy.
 - (e) *to the extent they are covered by the Lessor's Contribution or compensated to the Lessor via the Additional Rent they shall not include IT and other low-power wiring, equipment of the server room and furniture; the procedure under Section 4.8 hereof is not excluded.*
- 4.7** Část Dokončovacích prací Nájemce dle specifikace v Příloze 10 této Smlouvy je Nájemce povinen realizovat výlučně za využití dodavatelů (pro projekční i realizační práce) autorizovaných Pronajímatelem pro dotčené práce v Budově (dále jen „**Povinní dodavatelé**“).
- 4.7** *A part of the Lessee's Fit-Out Works specified in Exhibit 10 hereof must be carried out solely by the suppliers (both for design and implementation works) authorized by the Lessor for such works in the Building (the "Mandatory Suppliers").*
- 4.8** Smluvní strany se dohodly, že poté, co dojde k předložení písemné žádosti Nájemce doplněné veškerou dokumentací dokládající specifikaci a cenu instalace slaboproudu a zařízení serverovny, v rozsahu, v jakém budou tyto instalace předem odsouhlaseny mezi Smluvními stranami, Pronajímatel poskytne Nájemci bonus za uzavření této Smlouvy ve výši pořizovací ceny instalace slaboproudu v Předmětu nájmu a vybavení serverovny, a to maximálně do výše [REDACTED] (dále jen „**Bonus**“). O
- 4.8** *The Parties further agreed that upon the submission of a written request by the Lessee accompanied by all documentation evidencing the specification and costs of the installation of low voltage power and server room equipment within the Subject of the Lease, to the extent such installations are previously agreed upon between the Parties, the Lessor shall provide the Lessee with a bonus for concluding this Agreement in the amount of the purchase price of the installation of low*

částku skutečně vyplaceného Bonusu bude ponížen Příspěvek Pronajímatele a navazující Limit nákladů.

- 4.9** Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel zajistí instalaci wallboxů na Parkovací místa 2 nejpozději do Dne počátku nájmu s tím, že o náklady na jejich instalaci (dále jen „**Náklady na wallboxy**“) bude ponížen Příspěvek Pronajímatele a navazující Limit nákladů.

5 Začátek a konec nájemního vztahu

- 5.1** Nájemní vztah podle této Smlouvy počíná dne 1. listopadu 2025 (dále jen „**Den počátku nájmu**“) a skončí dne 30. dubna 2031 (dále jen „**Nájemní doba**“), pokud nebude nájem prodloužen v souladu s odstavcem 5.2 níže.

- 5.2** Pokud Nájemce plní veškeré své povinnosti dle této Smlouvy, je Nájemce oprávněn prodloužit Nájemní dobu o dalších 5 let, a to písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejpozději 12 měsíců před uplynutím Nájemní doby. Nájemní doba se prodlužuje za podmínek platných v době ukončení původní Nájemní doby. Nájemce je oprávněn prodloužit Nájemní dobu dle tohoto odstavce 1-krát.

6 Předání Předmětu nájmu

- 6.1** Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, převezme Nájemce od Pronajímatele Předmět nájmu ke dni stanovenému Pronajímatelem, nejpozději však 1. září 2025 (dále jen „**Den předání**“), a to za předpokladu, že Nájemce k tomuto dni uhradil Pronajímateli Jistotu (jak je tato definována v odstavci 11.1 níže). V případě, že Nájemce neuhradí Pronajímateli Jistotu v souladu s předchozí větou, posunuje se bez

voltage power in the Subject of the Lease and the server room equipment, up to a maximum of [REDACTED] (the „**Bonus**“). The amount of the Lessor's Contribution and the Costs Cap shall be reduced by the amount of the actually paid Bonus.

- 4.9** The Parties agreed that the Lessor shall ensure installation of the wall boxes for Parking Spaces 2 within the Lease Commencement Date, provided that the amount of the costs of their installation (the „**Costs of the Wall Boxes**“) shall be used to reduce the amount of the Lessor's Contribution and the Costs Cap,

5 Commencement and Termination of the Lease

- 5.1** The lease relationship hereunder shall commence on 1 November 2025 (the „**Lease Commencement Date**“) and shall terminate on 30 April 2031 (the „**Lease Term**“) unless the lease is extended in line with Section 5.2 below.

- 5.2** Provided that the Lessee fulfils all of its obligations hereunder, it is entitled to extend the Lease Term by another 5 years by a written notification delivered to the Lessor at least 12 months before the expiry of the Lease Term. The Lease Term shall extend under the conditions applicable at the expiry of the original Lease Term. The Lessee is entitled to extend the Term hereunder 1-time.

6 Hand-Over of the Subject of the Lease

- 6.1** Unless the Parties agree otherwise, the Lessee shall take over the Subject of the Lease from the Lessor on a date set out by the Lessor, however on 1 September 2025 at the latest (the „**Handover Date**“), provided the Lessee has already provided the Lessor with the Security (as defined in Section 11.1 below). If the Lessee fails to provide the Lessor with the Security in line with the previous sentence, the deadline for the Handover Date shall be automatically

dalšího odpovídajícím způsobem nejzazší Den předání. Pokud se Nájemce nedostaví k předání Předmětu nájmu, ačkoliv byl k tomu nejméně týden předem Pronajímatelem vyzván, a nepřevzme Předmět nájmu v Den předání, bude Předmět nájmu považován za řádně předaný Nájemci Pronajímatelem v den následujícím po Dni předání. V případech, kdy se nedostaví k předání Předmětu nájmu Pronajímatel, veškeré dotčené termíny se posouvají právě o počet dní prodlení na straně Pronajímatele.

6.2 Předmět nájmu bude Pronajímatelem Nájemci předán ve stavu, v jakém se Předmět nájmu aktuálně nachází, jak je tento stav blíže popsán ve specifikaci Předmětu nájmu, která tvoří Přílohu 3 této Smlouvy (dále jen „**Specifikace Předmětu nájmu**“). Nájemce si Předmět nájmu řádně prohlédl a souhlasí s převzetím v tomto stavu. V Den předání předá Pronajímatel Nájemci a Nájemce převezme od Pronajímatele Předmět nájmu za účelem stanoveným v této Smlouvě. O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol podle vzoru, který tvoří Přílohu 4 této Smlouvy (dále jen „**Předávací protokol**“).

6.3 Jakékoli vady Předmětu nájmu, které podstatně nebrání v užívání Předmětu nájmu a/nebo které mohou být odstraněny, aniž by bránily v užívání Předmětu nájmu, neopravňují Nájemce k tomu, aby předání Předmětu nájmu odmítl v Den předání.

6.4 Pokud není v Předávacím protokolu uvedeno jinak, platí, že Nájemce převzal Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím této Smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že všechny vady uvedené v Předávacím protokolu odstraní v přiměřené lhůtě, avšak nejpozději k datu dohodnutému v Předávacím protokolu. Pokud se

prolonged accordingly. If the Lessee fails to attend to hand over the Subject of the Lease, even though the Lessee was notified to do so at least on one week in advance and shall not take over the Subject of the Lease on the Handover Date, the Subject of the Lease shall be deemed to be duly handed over to the Lessee on the date following the Handover Date. In cases where the Lessor fails to appear for the handover of the Subject of Lease, all affected deadlines are postponed by the number of days of delay on the side of the Lessor.

6.2 *The Lessor will hand-over to the Lessee the Subject of the Lease in the "as-is" condition which is further described in the specification of the Subject of the Lease, which is attached hereto as Exhibit 3 hereto (the "**Specification of the Subject of the Lease**"). The Lessee has inspected the Subject of the Lease and accepts its condition. On the Hand-Over Date the Lessor shall hand-over to the Lessee, and the Lessee shall take-over from the Lessor the Subject of the Lease for the purpose of use set forth herein. The hand-over shall be subject to a written hand-over protocol signed by the Parties in the form according to the template attached as Exhibit 4 hereto (the "**Hand-Over Protocol**").*

6.3 *Any defects of the Subject of the Lease not substantially preventing the use of the Subject of the Lease and/or defects that can be remedied without preventing the use thereof do not give any rights to the Lessee to refuse the hand-over of the Subject of the Lease on the Hand-Over Date.*

6.4 *Unless otherwise set forth in the Hand-Over Protocol, the Lessee will be deemed to have taken-over the Subject of the Lease in the condition and state stipulated herein. The Lessor hereby undertakes to remedy any and all defects listed in the Hand-Over Protocol in reasonable time period, but no later*

Nájemce nezúčastní předání Předmětu nájmu a/nebo nepodepíše Předávací protokol, považuje se předání Předmětu nájmu za uskutečněné v Den předání, který uvedl Pronajímatel v Předávacím protokolu jím vyhotoveném a podepsaném v nepřítomnosti Nájemce.

7 Přístup do Předmětu nájmu 7 přede Dnem počátku nájmu

7.1 Pronajímatel zpřístupní Nájemci Předmět nájmu (dále jen „**Koordinovaný přístup**“) ke dni stanovenému Pronajímatelem, nejpozději však ke Dni předání. Koordinovaný přístup bude poskytnut Nájemci výlučně za účelem provedení Dokončovacích prací Nájemce a za účelem nastěhování movitých věcí a jiného vybavení Nájemce. K jiným účelům nesmí Nájemce Předmět nájmu během Koordinovaného přístupu užívat.

7.2 Během doby Koordinovaného přístupu bude Nájemce Pronajímateli hradit pouze Přímé provozní náklady podle článku 9 této Smlouvy.

7.3 Pronajímatel a/nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni kdykoliv během Koordinovaného přístupu vstoupit do Předmětu nájmu, a to zejména za účelem ověření dodržování povinností Nájemce stanovených touto Smlouvou a za účelem provádění oprav, údržby a kontroly Předmětu nájmu. Nájemce je povinen tento přístup umožnit. O svém vstupu je Pronajímatel povinen informovat Nájemce.

7.4 Pronajímatel je oprávněn požadovat od Nájemce úhradu smluvní pokuty ve výši 500 EUR a Nájemce je povinen Pronajímateli tuto smluvní pokutu uhradit v každém jednotlivém případě, kdy Nájemce poruší některou ze svých smluvních povinností uvedených v odstavci 7.1, 7.2, 7.3 a/nebo v první větě odst. 7.5 této Smlouvy.

than on the date agreed in the Handover Protocol. Should the Lessee fail to participate on the hand-over of the Subject of the Lease and/or fail to sign the Hand-Over Protocol, the hand-over of the Subject of the Lease shall be deemed as executed on the Hand-Over Date as stated by the Lessor in the Hand-Over Protocol prepared and executed by the Lessor in the Lessee's absence.

Access to the Subject of the Lease before the Lease Commencement Day

7.1 *The Lessee shall be granted the access to the Subject of the Lease (the "**Co-ordinated Access**") on a date set out by the Lessor, however on the Handover Date, at the latest. The Co-ordinated Access shall be granted to the Lessee exclusively for the purpose of carrying out the Lessee's Fit-Out Works and for the purpose of moving in movable items and other equipment of the Lessee.*

7.2 *During the period of the Co-ordinated Access, the Lessee shall pay to the Lessor only the Direct Operating Costs under Article 9 hereof.*

7.3 *Anytime during the period of the Co-ordinated Access, the Lessor and/or a person authorized by it may access the Subject of the Lease particularly in order to review the fulfilment of the Lessee's obligations hereunder and in order to perform repairs, maintenance and inspection of the Subject of the Lease. The Lessee is obligated to enable such access. The Lessor is obliged to inform the Lessee of its entrance.*

7.4 *The Lessor shall have the right to claim from the Lessee the payment of a contractual penalty of EUR 500 and the Lessee shall pay such contractual penalty in any individual case when the Lessee breaches any of its contractual obligations set forth in Section 7.1, 7.2, 7.3 and/or in the first sentence of Section 7.5 hereof.*

7.5 V případě, že Nájemce a/nebo Osoby Nájemce (jak jsou definovány níže) způsobí v a/nebo na Nemovitostech a/nebo na jejich částech nebo příslušenství během doby Koordinovaného přístupu škodu, bude Nájemce povinen takovou škodu na své náklady odstranit bez zbytečného odkladu. V případě, že tak Nájemce neučiní, Pronajímatel bude oprávněn, nikoliv však povinen, provést opravy na náklady Nájemce, pokud Nájemce ani na základě předchozí písemné výzvy (podmínka předchozí písemné výzvy Pronajímatele neplatí v případě bezprostředního nebezpečí) nezačne potřebné opravy provádět do 3 dnů od obdržení uvedené předchozí písemné výzvy Pronajímatele. V takovém případě musí Nájemce výdaje vynaložené na tyto práce uhradit ihned, nejpozději však do 10 dnů po obdržení příslušné faktury.

7.6 Během doby Koordinovaného přístupu se ustanovení této Smlouvy upravující práva a povinnosti Smluvních stran během Nájemní doby použijí přiměřeně.

8 Nájemné a slevy z Nájemného

8.1 Měsíční nájemné za Předmět nájmu (dále jen „**Nájemné**“) se skládá z následujících položek a činí:

- za 1 m² pronajímatelné plochy Kancelářských prostor 1: **15,50 EUR** x 1.564,8 m², celkem **24.254,40 EUR**;
- za 1 m² podílu Nájemce na Sdílených prostorech 1 ve vztahu ke Kancelářským prostorám 1: **15,50 EUR** x 123,4 m², celkem **1.912,70 EUR**;
- za 1 m² podílu Nájemce na Společných prostorech ve vztahu ke Kancelářským prostorám 1: **15,50 EUR** x 75,1 m², celkem **1.164,05 EUR**;
- za 1 m² pronajímatelné plochy Kancelářských prostor 2: **15,50 EUR** x 769,3 m², celkem **11.924,15 EUR**;
- za 1 m² podílu Nájemce na Sdílených prostorech 2 ve vztahu ke Kancelářským

7.5 *In case the Lessee and/or any Lessee's Person (as defined below) cause damage in and/or on the Real Estate and/or on its component part or accessories during the period of the Co-ordinated Access, the Lessee shall repair such damage at its costs without undue delay. If the Lessee does not meet this obligation, the Lessor will be entitled, subject to a prior written notice (except in situations of imminent danger), to have the repairs made at the Lessee's expenses, if the Lessee fails to commence the required repairs works within 3 days from receipt of such a notice. In such a case, the costs of these works shall be paid by the Lessee immediately but not later than 10 days after receipt of the invoice.*

7.6 *Other provisions hereof regulating rights and obligations of the Parties during the Lease Term shall apply accordingly during the period of the Co-ordinated Access.*

8 Rent and Discounts on Rent

8.1 *The monthly rent for the Subject of the Lease (the "**Rent**") consists of the following items and amounts to:*

- for 1 sqm of the rentable area of the Office Premises 1: **EUR 15.50** x 1,564.8 sqm, total of **EUR 24,254.40**;*
- for 1 sqm of the Lessee's share in the Shared Premises 1 in relation to the Office Premises 1: **EUR 15.50** x 123.4 sqm, total of **EUR 1,912.70**;*
- for 1 sqm of the Lessee's share in the Common Premises in relation to the Office Premises 1: **EUR 15.50** x 75.1 sqm, total of **EUR 1,164.05**;*
- for 1 sqm of the rentable area of the Office Premises 2: **EUR 15.50** x 769.3 sqm, total of **EUR 11,924.15**;*
- for 1 sqm of the Lessee's share in the Shared Premises 2 in relation to the*

- prostorám 2: **15,50 EUR** x 59,1 m², celkem **916,05 EUR**;
- za 1 m² podílu Nájemce na Společných prostorech ve vztahu ke Kancelářským prostorám 2: **15,50 EUR** x 36,8 m², celkem **570,40 EUR**;
 - za 1 m² pronajímatelné plochy Terasy: **1,50 EUR** x 61 m², celkem **91,50 EUR**;
 - za 1 m² pronajímatelné plochy Skladovacích prostor: **7,50 EUR** x 55,06 m², celkem **412,95 EUR**;
 - za 1 parkovací místo v rámci Parkovacích míst 1: **125 EUR** x 19 celkem **2.375 EUR**;
 - za 1 parkovací místo v rámci Parkovacích míst 2: **125 EUR** x 3, celkem **375 EUR**;
- měsíčně celkem 43.996,20 EUR.**
- 8.2** Nájemné podléhá DPH a ostatním poplatkům v souladu s odstavcem 10.4 níže.
- 8.3** Smluvní strany se dohodly, že Nájemné se průběžně indexuje (zvyšuje) vždy k 1. lednu každého roku počínaje 1. lednem 2027 podle indexační doložky stanovené v Příloze 5 této Smlouvy.
- 8.4** Smluvní strany se dohodly na [REDACTED] slevě z měsíčního neindexovaného nájemného za Kancelářské prostory na období od [REDACTED] (včetně). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že sleva z Nájemného dle tohoto odstavce: (i) nebude mít vliv na výši Jistoty (jak je definována níže), a (ii) nebude mít vliv na právo Pronajímatele na platbu indexace v plné výši.
- 8.5** Nájemce má nárok na (i) slevu podle odstavce 8.4 této Smlouvy a (ii) Příspěvek Pronajímatele pouze za předpokladu, že budou splněny následující podmínky:
- (a) Nájemce bude mít Předmět nájmu v nájmu nejméně po dobu Nájemní doby dle odstavce 5.1 výše, kromě případu, kdy Nájemce oprávněně platně vypoví tuto Smlouvu z výpovědních důvodů
- Office Premises 2: **EUR 15.50** x 122.6 sqm, total of **EUR 916.05**;
- for 1 sqm of the Lessee's share in the Common Premises in relation to the Office Premises 2: **EUR 15.50** x 36.8 sqm, total of **EUR 570.40**;
- for 1 sqm of the rentable area of the Terrace: **EUR 1.50** x 61 sqm, total of **EUR 91.50**;
- for 1 sqm of the rentable area of Storage Premises: **EUR 7.50** x 55,06 sqm, total of **EUR 412.95**;
- for 1 parking space of the Parking Space 1: **125 EUR** x 19, total of **EUR 2,375**;
- for 1 parking space of the Parking Space 2: **EUR 125** x 3, total of **EUR 375**;
- monthly in total EUR 46,996.20.**
- 8.2** The Rent shall be subject to VAT and other charges in line with Section 10.4 below.
- 8.3** The Parties have agreed that the Rent shall be indexed (increased) from time to time always as of January 1 of each year beginning as of 1 January 2027 in accordance with the indexation clause set forth in Exhibit 5 hereof.
- 8.4** The Parties have agreed on [REDACTED] discount of the monthly not indexed rent for the Office Premises for the time period from [REDACTED] (included). For avoidance of any doubts the Parties confirm that the Rent discount hereunder: (i) shall not affect the amount of the Security (as defined below) and (ii) will not affect the Lessor's right for the payment of indexation in full amount.
- 8.5** The Lessee has a right for (i) the discount specified in Section 8.4 hereof, and (ii) the Lessor's Contribution, only if the following conditions are fulfilled:
- (a) The Lessee will have the Subject of the Lease leased at least until the expiry of the Lease Term under Section 5.1 above, except in case that the Lessee rightfully validly terminates this

stanovených touto Smlouvou, které jsou na straně Pronajímatele; a

- (b) Nájemce splní podmínky stanovené touto Smlouvou ohledně technického zhodnocení Předmětu nájmu (zejména nutnost předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s jeho provedením a úhrady nákladů na jeho provedení Nájemcem).

8.6 Smluvní strany se dohodly, že jestliže podmínka a/nebo podmínky dle odstavce 8.5 této Smlouvy nebudou splněny, Nájemci zaniká nárok na (i) slevu z Nájemného dle odstavce 8.4 této Smlouvy; (ii) Příspěvek Pronajímatele a (iii) Bonus. Nájemce je v takovém případě povinen Pronajímateli zaplatit kompenzaci ve výši odpovídající (i) rozdílu mezi plným Nájemným (bez uplatnění slev dle odstavce 8.4 této Smlouvy) a Nájemným po uplatnění slev dle odstavce 8.4 této Smlouvy, přičemž tato částka bude navýšena s ohledem na dobu, ve které bude vrácena, o indexaci podle odstavce 8.3 této Smlouvy platnou v době, kdy k porušení podmínky a/nebo podmínek dle odstavce 8.5 této Smlouvy došlo; (ii) vyplacené výše Příspěvku Pronajímatele a (iii) vyplacené výše Bonusu, a to na bankovní účet Pronajímatele určený touto Smlouvou pro pravidelné platby Nájemného, nejpozději do 14 dnů od okamžiku, kdy k takovému porušení podmínky dle odstavce 8.5 této Smlouvy došlo. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude povinen částky uvedené pod body (i) až (iii) předcházející věty tohoto odstavce vrátet Pronajímateli pouze v poměrné části podle počtu měsíců, které zůstávají do konce původně sjednané Nájemní doby (tj. Nájemcem bude hrazena 1/66 z celkové částky za každý celý měsíc zbývajících do konce původně sjednané Nájemní doby). Pro vyloučení veškerých pochybností, Nájemce je povinen Pronajímateli zaplatit kompenzaci dle tohoto bodu pouze za již čerpané Příspěvky Pronajímatele, Bonus a slevy z Nájemného.

Agreement from the reasons stated by this Agreement that are on the Lessor's part; and

- (b) *The Lessee fulfils conditions stated by this Agreement concerning technical improvement of the Subject the Lease (in particular a need of prior written consent of the Lessor with the performance and performance thereof at the Lessee's costs).*

8.6 *The Parties hereof have agreed that if the conditions according to Section 8.5 hereof are not fulfilled, the right of the Lessee for (i) Rent discount according to Section 8.4 hereof; (ii) the Lessor's Contribution and (iii) the Bonus shall extinct. In such case the Lessee shall pay to the Lessor compensation corresponding to (i) the difference between the full Rent (without the discount pursuant to Section 8.4 hereof) and the Rent after the discount pursuant to Section 8.4 hereof, whereas this amount shall be with regard to the date of its return increased by the full indexation pursuant to Section 8.3 hereof valid at the time when such condition or conditions under Section 8.5 hereof was/were breached; (ii) the amount of the Lessor's Contribution paid to the Lessee and (iii) the amount of the Bonus paid to the Lessee, to the bank account of the Lessor determined by this Agreement for regular payments of the Rent, within 14 days from the moment of such breach of the condition or conditions according to Section 8.5 hereof. The Parties agree that the Lessee shall be obliged to reimburse to the Lessor only the amounts specified in items (i) to (iii) of the preceding sentence of this paragraph in proportion to the number of months remaining in the originally agreed Lease Term (i.e. the Lessee shall pay 1/66 of the total amount for each full month remaining in the originally agreed Lease Term). For the avoidance of doubt, the Lessee shall only be obliged to pay compensation to the Lessor under this clause for the*

8.7 Pro daňové účely se plnění ve formě nájmu podle této Smlouvy poskytují jako dílčí plnění, jež jsou samostatnými zdanitelnými plněními. Dílčí plnění znamená zdanitelné plnění, k němuž dochází každý kalendářní měsíc, s tím, že se za den zdanitelného plnění považuje 1. den příslušného kalendářního měsíce, s výjimkou prvního plnění, kdy se za den zdanitelného plnění považuje Den počátku nájmu.

9 Provozní náklady

9.1 Náklady na dodávky médií a služeb, které na základě samostatného měření přímo připadají na Kancelářské prostory a/nebo a/nebo Terasu a/nebo Parkovací místa, hradí Nájemce Pronajímateli ode Dne předání v plné výši včetně případných souvisejících poplatků (dále jen „**Přímé provozní náklady**“). Přímé provozní náklady bude Pronajímatel účtovat Nájemci ve výši účtované ze strany příslušných dodavatelů bez jakýchkoliv dodatečných poplatků. Nájemce je povinen platit Přímé provozní náklady Pronajímateli do 14 dnů ode dne vystavení faktury Pronajímatele na bankovní účet uvedený na příslušné faktuře. Pronajímatel může instalovat měřidla spotřeb médií/služeb, která spotřebovává výlučně Nájemce.

9.2 Nájemce je počínaje Dnem počátku nájmu povinen, vedle Přímých provozních nákladů, hradit Pronajímateli poměrnou část nákladů na provoz, údržbu a opravy Nemovitostí a Nemovitostem sloužící infrastruktury jak jsou tyto uvedeny v Příloze 6 této Smlouvy (dále jen „**Provozní náklady**“), s tím, že poměrný podíl bude určený: (i) ve vztahu ke Kancelářským prostorům jako poměr výměry pronajímatelné plochy Kancelářských prostor a celkové výměry pronajímatelné plochy všech kancelářských prostor v Budově (k datu uzavření této Smlouvy vypočtené jako

Lessor's Contribution, Bonus and the discount of the Rent already drawn.

8.7 For tax purposes, a supply in the form of lease hereunder is provided through partial supplies, each partial supply being considered as a separate taxable supply. Partial supply shall mean a taxable supply taking place every calendar month, provided that the 1st day of the appropriate calendar month is considered as the taxable supply date except for the first supply, for which the taxable supply date is the Lease Commencement Date.

9 Operating Costs

9.1 Costs of supply of media and services based on a separate measuring falling directly on the Office Premises, and/or the Terrace, and/or the Parking Spaces shall be paid by the Lessee to the Lessor, as of the Hand-Over Date, in full including related fees, if any (the "**Direct Operating Costs**"). The Direct Operating Costs shall be charged by the Lessor to the Lessee in the amounts charged by relevant suppliers without any additional charges. The Lessee shall pay any Direct Operating Costs to the Lessor within 14 days after the issuance of the Lessor's invoice to the bank account set forth in the respective invoice. The Lessor may install any meters of any media/services consumption, which are used exclusively by the Lessee.

9.2 As of the Lease Commencement Date and apart from the Direct Operating Costs, the Lessee is obligated to pay to the Lessor a pro-rated portion of the costs for operation, maintenance and repairs of the Real Estate and infrastructures serving the Real Estate as set forth in Exhibit 6 (the "**Operating Costs**") hereof, provided that this pro-rata share will be determined: (i) as the proportion of the Office Premises' rentable area and the total rentable area of all office premises in the Building, in relation to the Office Premises (as at the date of execution of this Agreement

2.628,5 m² / 22.804,5 m² = 11,53 %) a (ii) ve vztahu k Parkovacím místům v poměru odpovídajícím počtu Nájemcem pronajatých parkovacích míst k celkovému počtu parkovacích míst, která se nacházejí v Garáži (k datu uzavření této Smlouvy vypočtené jako 22 parkovací místa / 223 parkovacích míst = 9,86 %). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že Poplatek zahrnuje i náklady spojené s realizací Udržitelného užívání a správy popsané v článku 19 této Smlouvy.

9.3 Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí, aby zajistil, že Provozní náklady budou odpovídat běžným provozním nákladům dosažitelným v tržních podmínkách zejména srovnatelných budov, a to s ohledem na jejich četnost, kvalitu a rozsah a s ohledem na standard Budovy. Pronajímatel se zavazuje, že principy výpočtu Provozních nákladů budou korektní, zejména s ohledem na účel užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí k provádění, poskytování, úhradě nákladů, správě a provozování služeb uvedených v odstavci 9.2 této Smlouvy efektivním, hospodárným a udržitelným způsobem, v souladu se zásadami řádné správy majetku a s přihlédnutím k pravidlům Udržitelného užívání a správy stanovených v článku 19 této Smlouvy.

9.4 Nájemce je povinen společně s Nájemným hradit měsíční poplatek za podíl na Provozních nákladech (dále jen „**Poplatek**“), ve výši přiměřeně odhadnuté Pronajímatelem, a to v souladu s odstavcem 10.1 níže. Poplatek je pro první kalendářní rok Nájemní doby odhadnut na následující částku, přičemž tato částka bude také zohledňovat příslušnou DPH:

- za 1 m² pronajímatelné plochy Kancelářských prostor 1: **137,00 Kč** x 1.565,2 m², celkem **214.377,60 Kč**;

calculated as 2,628.5 sqm / 22,804.5 sqm = 11.53 %) and (ii) as the proportion of the number of the parking spaces leased by the Lessee and the total number of parking spaces situated in the Garage, in relation to the Parking Spaces (as at the date of execution of this Agreement calculated as 22 parking spaces / 223 parking spaces = 9.86 %). To avoid doubts the Parties confirm that the Charge includes also costs connected with implementing Sustainable Use and Management described in Article 19 hereof.

9.3 *The Lessor shall exert its reasonable efforts to ensure that the Operating Costs correspond to common operating costs achievable under market conditions especially of comparable buildings, as for their frequency, quality and scope, and considering the standard of the Building. The Lessor covenants that the principles of calculating the Operating Costs shall be fair, particularly in light of the purpose of the use of the Subject of the Lease. The Lessor shall use reasonable endeavours to carry out, provide, cover the expenses, manage and operate the services described in Section 9.2 hereof in an efficient, economic and sustainable manner, in accordance with the principles of good estate management and taking into account Sustainable Use and Management rules described in Article 19 hereof.*

9.4 *The Lessee is obligated to pay, together with the Rent, monthly charge for the share on the Operating Costs (the "Charge"), in the amount reasonably estimated by the Lessor in line with Section 10.1 below. The Charge is estimated for the first calendar year of the Lease Term in the amount of, provided that this amount shall also reflect appropriate VAT:*

for 1 sqm of the rentable area of the Office Premises 1: CZK 137.00 x 1,565.2 sqm, total of CZK 214,377.60;

- za 1 m² podílu Nájemce na Sdílených prostorech 1 ve vztahu ke Kancelářským prostorám 1: **137,00 Kč** x 123,4 m², celkem **16.905,80 Kč**;
 - za 1 m² podílu Nájemce na Společných prostorech ve vztahu ke Kancelářským prostorám 1: **137,00 Kč** x 75,1 m², celkem **10.288,70 Kč**;
 - za 1 m² pronajímatelné plochy Kancelářských prostor 2: **137,00 Kč** x 769,3 m², celkem **105.394,10 Kč**;
 - za 1 m² podílu Nájemce na Sdílených prostorech 2 ve vztahu ke Kancelářským prostorám 2: **137,00 Kč** x 59,1 m², celkem **8.096,70 Kč**;
 - za 1 m² podílu Nájemce na Společných prostorech ve vztahu ke Kancelářským prostorám 2: **137,00 Kč** x 36,8 m², celkem **5.041,60 Kč**;
 - za 1 parkovací místo v rámci Parkovacích míst 1: **600,00 Kč** x 19, celkem **11.400 Kč**;
 - za 1 parkovací místo v rámci Parkovacích míst 2: **600 Kč** x 3, celkem **1.800 Kč**;
- měsíčně celkem 373.304,50 Kč.**
- 9.5** Náklady na dodávky elektrické energie spotřebované nabíjecími stanicemi bude hradit Nájemce Pronajímateli ode dne předání nabíjecích stanic (včetně případných souvisejících poplatků), tj. ve výši účtované ze strany příslušného dodavatele.
- Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli ode dne předání příslušných parkovacích míst s Nabíjecími stanicemi:
- licenční poplatky do systému elektro nabíjecích stanic, které ke dni podpisu této Smlouvy činí **150 Kč/měsíc** za 1 parkovací stání s nabíjecí stanicí;
 - roční poplatek za kontrolu jednoho zařízení a elektro revize zařízení, který ke dni podpisu této Smlouvy činí **2.900 Kč/rok** za 1 parkovací stání s nabíjecí stanicí;
- for 1 sqm of the Lessee's share in the Shared Premises 1 in relation to the Office Premises 1: **CZK 137.00** x 123.4 sqm, total of **CZK 16,905.80**;*
- for 1 sqm of the Lessee's share in the Common Premises in relation to the Office Premises 1: **CZK 137.00** x 75,1 sqm, total of **CZK 10,288.70**;*
- for 1 sqm of the rentable area of the Office Premises 2: **CZK 137.00** x 1,595.2 sqm, total of **CZK 105,394.10**;*
- for 1 sqm of the Lessee's share in the Shared Premises 2 in relation to the Office Premises 2: **CZK 137.00** x 59.1 sqm, total of **CZK 8,096.70**;*
- for 1 sqm of the Lessee's share in the Common Premises in relation to the Office Premises 2: **CZK 137.00** x 36.8 sqm, total of **CZK 5,041.60**;*
- for 1 parking space of Parking space 1: **CZK 600,00** x 19, total of **CZK 11,400**;*
- for 1 parking space of Parking Space 2: **CZK 600** x 3, total of **CZK 1,800**;*
- monthly in total CZK 373,304.50.**
- 9.5** The costs of electricity supply consumed by the charging stations shall be paid by the Lessee to the Lessor as of the day of handover of charging stations in full (including related fees, if any), i.e. in the amounts charged by the relevant supplier.
- The Lessee further agrees to pay to the Lessor from the date of handover of the parking space with the Charging Stations:
- license fees to the system of electric charging stations, which as of the date of signing of this Agreement amount to **150 CZK/month** for 1 parking space with the charging station; and*
- the annual facility inspection fee and electrical revision of the equipment per wall box charger, which as of the date of signing of this Agreement is **2,900 CZK/year** for 1 parking space with the charging station;*

s tím, že výše uvedené poplatky podléhají případným úpravám ze strany příslušného dodavatele.

Nájemce je povinen náklady a poplatky dle tohoto článku hradit Pronajímateli vždy do 14 dnů ode dne vystavení faktury Pronajímateli na bankovní účet uvedený na příslušné faktuře.

9.6 Pronajímatel je oprávněn maximálně 3-krát během jednoho kalendářního roku na základě změny spotřeby a/nebo cen během kalendářního roku upravit výši Poplatku na základě písemného oznámení doručeného Nájemci. Takto upravený Poplatek je splatný od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo písemné oznámení doručeno Nájemci.

9.7 Pronajímatel nejpozději do 6 měsíců po uplynutí každého kalendářního roku vyúčtuje Nájemci Provozní náklady za uplynulý kalendářní rok a vystaví o tom daňový doklad, na základě kterého vrátí přeplatek, případně doučtuje nedoplatek vzniklý v důsledku rozdílu mezi skutečnými Provozními náklady za uplynulý kalendářní rok a Nájemcem zaplacenými Poplatky; datem uskutečnění zdanitelného plnění je datum provedení vyúčtování. Pronajímatel je povinen evidovat všechny účetní doklady týkající se Provozních nákladů průkazným způsobem. Nájemce má právo jednou ročně nahlédnout na své náklady do dokladů týkajících se Provozních nákladů zaplacených za předchozí kalendářní rok, pokud Pronajímateli nejpozději 10 pracovních dnů předem doručí písemnou žádost. Bez ohledu na výše uvedené v případě, že bude tato Smlouva ukončena, připraví Pronajímatel v přiměřené době vyúčtování Poplatků, a to ke dni ukončení této Smlouvy, na základě Provozních nákladů určených podle dostupných faktur a přiměřeného odhadu Pronajímatele.

provided that the above fees are subject to any adjustments by the relevant supplier.

The Lessee shall pay the costs and charges under this Section to the Lessor within 14 days of the date of the invoice to the Lessor to the bank account specified on the relevant invoice.

9.6 *During a calendar year the Lessor shall be entitled maximum of 3 times in one calendar year to adjust the amount of Charge on the basis of change of consumption and/or prices by means of a written notice delivered to the Lessee. Such adjusted Charge shall be payable from the month following the month in which such written notice was delivered to the Lessee.*

9.7 *No later than within 6 months after the end of each calendar year, the Lessor shall charge to the Lessee the Operating Costs for the previous calendar year and issue a tax document thereon, on the basis of which it shall return any overpayments or, as the case may be, shall charge any underpayment caused as a consequence of difference between actual Operating Costs for the previous year and Charges paid by the Lessee; the date on which the reconciliation is made is the date of taxable supply. The Lessor shall record any and all accounting documents regarding the Operating Costs in a demonstrable manner. Once a year the Lessee may inspect the documents regarding the Operating Costs paid for the previous calendar year on its own costs provided that it delivers a written request to the Lessor 10 working days in advance at the latest. Notwithstanding the above, in case this Agreement terminates, the Lessor shall, within a reasonable period of time, prepare a reconciliation of the Charges as at the termination date on the basis of the Operating Costs determined according to available invoices and reasonable estimate of the Lessor.*

9.8 Pronajímatel neodpovídá za jakékoli přerušení dodávek služeb (tj. plyn, elektřina, voda apod.) poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, zavazuje se však vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto služeb byly poskytovány v souladu s touto Smlouvou a přerušení dodávek bylo co nejdříve odstraněno. V případě, že Pronajímatel zapříčiní přerušení dodávek služeb anebo poruší své povinnosti stanovené v předcházející větě, ačkoliv byl Nájemcem vyzván k nápravě svého porušení, a své porušení Pronajímatel nenapraví ani ve lhůtě 2 pracovních dní od písemné výzvy Nájemce, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu na Nájemném v souladu s podmínkami příslušných právních předpisů, zejména Občanského zákoníku.

9.9 Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na služby, které si sám objedná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce bude tyto náklady hradit přímo příslušným dodavatelům takových služeb.

9.10 Pro daňové účely se plnění ve formě služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem podle této Smlouvy poskytují jako dílčí plnění, jež jsou samostatnými zdanitelnými plněními. Dílčí plnění znamená zdanitelné plnění, k němuž dochází každý kalendářní měsíc, s tím, že se za den zdanitelného plnění považuje 1. den příslušného kalendářního měsíce, s výjimkou prvního plnění, kdy se za den zdanitelného plnění považuje Den počátku nájmu.

10 Platby

10.1 S výjimkou Přímých provozních nákladů je Nájemce povinen hradit Nájemné a jakékoliv další platby dle článku 9 výše vždy předem, a to nejpozději do 15. dne každého kalendářního měsíce, za který je placeno, nebo do 15. dne ode Dne

9.8 *The Lessor is not liable for any interruption of services (i.e. gas, electric power, water, etc.) provided in connection with the use of the Subject of the Lease, it undertakes, however, to exert its best efforts, which can reasonably be required therefrom for the supply of such services to be provided in accordance herewith, and the interruption of services be remedied as soon as possible. In the event that the Lessor causes an interruption in the supply of services or breaches its obligations set out in the preceding sentence, although it has been requested by the Lessee to remedy its breach, and the Lessor fails to remedy its breach even within 2 business days of the Lessee's written request, the Lessee shall be entitled to claim a reasonable reduction in the Rent in accordance with the terms of the relevant legislation, in particular the Civil Code.*

9.9 *The Lessee is obligated to pay all the costs for services, which it itself orders in connection with the use of the Subject of the Lease. The Lessee shall pay these costs directly to the relevant suppliers of these services.*

9.10 *For tax purposes, a supply in the form of services provided in connection with the lease hereunder is provided through partial supplies, each partial supply being considered a separate taxable supply. Partial supply shall be understood to mean a taxable supply taking place on 1st day of every calendar month except for the first calendar month of the Lease Term for which the Lease Commencement Date shall be the date of taxable supply.*

10 Payments

10.1 *Except for the Direct Operating Costs, the Lessee is obligated to pay the Rent and any other payments under Article 9 above always in advance no later than on the 15th day of each calendar month for which the payment is made, or in*

počátku nájmu v případě platby za 1. měsíc Nájemní doby, na následující bankovní účty Pronajímatele vedené u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pokud Pronajímatel Nájemci písemně nesdělí jiný účet:

- Nájemné včetně DPH a případných dalších zákonem stanovených daní a poplatků na bankovní účet vedený v EUR, číslo bankovního účtu 1387418560/2700, IBAN: CZ58 2700 0000 0013 8741 8560 ;
- Poplatky (včetně dorovnání dle odstavce 9.7 výše) včetně DPH a případných dalších zákonem stanovených daní a poplatků na bankovní účet vedený v CZK číslo bankovního účtu 1387418608/2700, IBAN: CZ08 2700 0000 0013 8741 8608.

10.2 Nájemce je povinen hradit veškeré platby dle této Smlouvy bankovním převodem s tím, že bankovní poplatky spojené s bankovními převody hradí Nájemce.

10.3 Pronajímatel je povinen zasílat Nájemci faktury/daňové doklady na Nájemné a Poplatky vždy před datem splatnosti příslušné platby, a to elektronicky na e-mailovou adresu Nájemce: info@operatorict.cz. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci faktury/daňové doklady na Nájemné za 1. měsíc Nájemní doby a na Poplatek za 1. měsíc Nájemní doby bez zbytečného odkladu po Dni počátku nájmu. Případné prodlení Pronajímatele se zasláním faktury/daňového dokladu nemá vliv na povinnost Nájemce platit Nájemné a Poplatky v den jejich splatnosti podle této Smlouvy nebo před takovým dnem splatnosti podle této Smlouvy. Smluvní strany se však v této souvislosti dohodly, že pokud nebudou Nájemci faktury opakovaně řádně poskytovány, bude Nájemce oprávněn písemně vyzvat Pronajímatele, aby mu faktury/daňové doklady prokazatelně doručoval, a to buď doporučenou poštou, nebo osobním předáním oproti podpisu, a Pronajímatel bude povinen takové výzvě vyhovět.

case of the payment for the 1st month of the Lease Term no later than on the 15th day from the Lease Commencement Date, to the bank accounts of the Lessor held with UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., unless the Lessor notifies the Lessee in writing of a different account:

the Rent, including VAT and other taxes and fees set forth by the law, if any, to the EUR bank account No. 1387418560/2700; IBAN: CZ58 2700 0000 0013 8741 8560;

The Charges (including the reconciliation under 9.7 above), including VAT and other taxes and fees set forth by the law, if any, to the CZK bank account No. 1387418608/2700; IBAN: CZ08 2700 0000 0013 8741 8608.

10.2 *The Lessee shall make all payments under this Agreement by virtue of bank transfer provided that bank charges associated with bank transfers shall be borne by the Lessee.*

10.3 *The Lessor shall send to the Lessee invoices or tax documents for the Rent and the Charges always prior to the due date thereof by electronic means to the Lessee's e-mail address: info@operatorict.cz. The Lessor is obligated to send invoices/tax documents for the Rent for the 1st month of the Lease Term and for the Charge for the 1st month of the Lease Term without undue delay after the Lease Commencement Date. Any Lessor's default in sending the invoice/tax document has no effect whatsoever on the duty of the Lessee to pay the Rent and the Charges on or before their due date hereunder. The Parties have however in this connection agreed that should the invoices not be provided to the Lessee in a proper way repeatedly, the Lessee will be entitled to request the Lessor in writing to deliver the invoices/tax documents to the Lessee in a demonstrable manner, i.e. either by means of a registered post or by a personal delivery against the signature,*

- and the Lessor shall be obliged to accept such request.
- 10.4** Nájemné jakož i částky uvedené v článku 9 nezahrnují zákonné daně nebo související poplatky a jsou uvedeny bez DPH. Smluvní strany se dohodly, že k Nájemnému bude připočtena DPH. V případě, že právní předpisy v budoucnu stanoví další daně a/nebo poplatky týkající se Nájemného nebo jakékoli platby dle článku 9 výše, tyto daně a/nebo poplatky k nim budou přidány.
- 10.4** Neither the Rent nor any payments under Article 9 include any statutory taxes or fees related to their payment and are shown without the VAT. The Parties have agreed that the VAT shall be added to the Rent. If the legal regulations in the future set forth additional taxes and/or fees relating to the Rent or to any payment under Article 9 above, such taxes and/or fees shall be added thereto.
- 10.5** Pokud bude Nájemce v prodlení s jakoukoliv platbou dle této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.
- 10.5** If the Lessee is in default with any payment hereunder, it shall pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of 0.05 % of the outstanding amount for each day of delay.
- 10.6** Nájemce není oprávněn započítat své pohledávky za Pronajímatelem vůči jakýmkoli pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem ani uplatňovat jakékoli vadržovací právo vůči takovým pohledávkám.
- 10.6** The Lessee shall not have the right to set off its claims towards the Lessor against claims of the Lessor towards the Lessee nor to exercise any right of retention against such claims.
- 10.7** Zaplacením jakékoliv smluvní pokuty dle této Smlouvy právo Pronajímatele na náhradu škody nezanikne a ani nebude jakýmkoliv způsobem omezeno, a to v rozsahu, v jakém škoda případně převyšuje příslušnou smluvní pokutu. Právo na náhradu škody v rozsahu převyšujícím příslušnou smluvní pokutu je nezávislé na právu na platbu smluvní pokuty.
- 10.7** The right for indemnification shall neither cease to exist, nor be limited in any manner, to the extent that the damage, if any, exceeds the applicable contractual penalty upon obligation to pay or upon payment of any contractual penalty pursuant to this Agreement. The right for indemnification in excess of the relevant contractual penalty shall exist independently from the right to the payment of a contractual penalty.
- 10.8** Nájemce se zavazuje, že po celou Nájemní dobu bude registrovaným plátcem DPH. V případě, že Nájemce tuto svou povinnost nesplní, zavazuje se Nájemce nahradit veškeré škody a/nebo daňové ztráty a/nebo nevýhody, které v důsledku porušení této povinnosti Nájemcem vzniknou.
- 10.8** During the whole Lease Term, the Lessee undertakes to be a registered VAT payer. In case the Lessee does not fulfil this obligation, the Lessee undertakes to remedy any damages and/or tax losses and/or disadvantages, which arise in consequences with the breach of this Lessee's obligation.
- 11 Bankovní záruka, Depozit**
- 11 Bank Guarantee, Deposit**
- 11.1** Nejpozději do 30 dnů po podpisu nájemní smlouvy je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli buď zajišťovací vklad (a to na bankovní účet
- 11.1** Within the 30 days after signing lease agreement at the latest, the Lessee shall provide the Lessor with either a security deposit (to a bank account

oznámený písemně Pronajímatelem na žádost Nájemce), nebo neodvolatelnou a nepodmíněnou bankovní záruku odpovídající v podstatných ohledech vzoru, jehož znění tvoří Přílohu 7 této Smlouvy, vždy ve výši rovnající se součtu (i) Nájemného, (ii) Poplatků, a (iii) příslušné DPH, a to za období 3 měsíců, jako jistotu zajišťující splnění veškerých závazků Nájemce podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní (dále jen „**Jistota**“). Ke Dni počátku nájmu činí výše Jistoty **213.910 EUR**.

11.2 Na základě žádosti Pronajímatele, je Nájemce povinen během Doby nájmu doplnit Jistotu, aby zajistil, že výše Jistoty bude vždy odpovídat součtu položek uvedených v odstavci 11.1 výše. Nájemce je povinen tak učinit do 10 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele. Pokud je Jistota poskytnuta ve formě bankovní záruky, pak Pronajímatel může učinit takovou výzvu pouze v případě kumulativního růstu Nájemného, Poplatků a příslušné DPH o alespoň 5 procent oproti hodnotě stávající bankovní záruky, v takovém případě je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli novou bankovní záruku či příslušný dodatek ke stávající bankovní záruce.

11.3 Pokud Pronajímatel použije bankovní záruku a/nebo zajišťovací vklad nebo jejich část, zavazuje se Nájemce do 14 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele doplnit bankovní záruku nebo zajišťovací vklad do jejich původní výše.

11.4 Jestliže je Jistota poskytnuta ve formě bankovní záruky, je Nájemce povinen zajistit, že bankovní záruka zůstane platná a účinná po celou Nájemní dobu a dále alespoň 5 měsíců po jejím uplynutí. Nájemce je oprávněn poskytnout Pronajímateli bankovní záruku s kratší platností, nejméně však 12 měsíců s tím, že nejpozději 2 měsíce

*notified by the Lessor in writing based on Lessee's request) or with an irrevocable and unconditional bank guarantee corresponding in all material aspects to the wording of the template attached at Exhibit 7 hereto, in each case in the amount equal to the aggregate of 3 month's (i) Rent, (ii) the Charges, and (iii) the VAT applicable thereon as a security for performance by the Lessee of any and all its obligations hereunder or in connection hereto (the "**Security**"). As at the Lease Commencement Date, the Security shall amount to **EUR 213,910**.*

11.2 *Upon the Lessor's request, the Security shall be increased by the Lessee during the Lease Term so as to ensure that the amount of the Security shall always be equal to the aggregate of amounts specified in Section 11.1 above. The Lessee shall do so within 10 days following the Lessor's written request being delivered to the Lessee. If the Security is provided by means of a bank guarantee the Lessor may make such a request only if a cumulative increase occurs in the Rent, the Charges and the applicable VAT by at least 5 percent as compared to the value of the existing bank guarantee, and the Lessee shall then provide the Lessor with a new bank guarantee or with an appropriate amendment to the current bank guarantee.*

11.3 *In case of using the bank guarantee and/or security deposit or their part by the Lessor the Lessee hereby undertakes to refill such bank guarantee or security deposit to its original amount within 14 days from obtaining a written notice of the Lessor.*

11.4 *If the Security is provided in the form of a bank guarantee, the Lessee shall ensure, that the bank guarantee remains valid and effective until 5 months following expiry of the Lease Term. The Lessee is entitled to provide the Lessor with a bank guarantee with a shorter validity, however not less than 12 months, provided that no later than*

před vypršením bankovní záruky musí Nájemce poskytnout Pronajímateli dodatek ke stávající záruce, kterým bude prodloužena platnost bankovní záruky nejméně o dalších 12 měsíců. V případě že Nájemce tuto povinnost poruší, je Pronajímatel oprávněn čerpat bankovní záruku v plném rozsahu a použít ji jako zajišťovací vklad.

2 months prior to the expiry of the bank guarantee, the Lessee shall provide the Lessor with amendment to the existing guarantee, extending the bank guarantee's validity for at least additional 12 months. If the Lessee breaches such obligation, the Lessor will be entitled to draw down the bank guarantee in the full extent and keep it as a security deposit.

11.5 Dojde-li k ukončení této Smlouvy, pak je Pronajímatel povinen vrátit Jistotu Nájemci do 14 dnů ode dne kdy budou splněny všechny povinnosti Nájemce dle této Smlouvy, nejpozději však ve lhůtě 5 měsíců od skončení této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude Jistota poskytnuta ve formě zajišťovacího vkladu, bude upravena o naběhlé úroky nebo bankovní poplatky vzniklé v souvislosti s bankovním účtem, na kterém je uložena. V případě že bankovní účet, na kterém je Jistota uložena, není úročen, nemá Nájemce nárok na vyplacení žádného úroku. Pokud je bankovní účet, na kterém je Jistota uložena, úročen, dosažený úrok bude vyplacen Nájemci.

11.5 *In case this Agreement is terminated, the Lessor shall return the Security to the Lessee within 14 days from the satisfaction of all the Lessee's obligations hereunder, however within 5 months following the termination hereof at the latest. The Parties agree that if the Security has been provided in the form of the security deposit, it shall be adjusted by any interests accrued or bank charges incurred in relation to the bank account at which the Security has been deposited. If the bank account at which the Security has been deposited, is not subject to any interest, the Lessee shall not be entitled for payment of any interest. If the bank account in which the Security is deposited bears interest, the interest earned will be paid to the Lessee.*

11.6 Bankovní záruka podle odstavce 11.1 výše musí být vydána bankou, která má sídlo nebo organizační složku na území České republiky a která je oprávněna poskytovat bankovní služby na území České republiky.

11.6 *The bank guarantee under Section 11.1 above has to be issued by a bank which has its registered office or branch situated in the Czech Republic and which is entitled to provide bank services within the Czech Republic.*

11.7 Nájemce má právo podle své vlastní volby podle v tomto článku výše uvedených pravidel nahradit bankovní záruku depozitem nebo obráceně (dále jen „Náhrada“). Do 10 dnů ode dne obdržení takové Náhrady vrátí Pronajímatel Nájemci zpět původní bankovní záruku nebo depozit, a to na účet oznámený písemně Pronajímateli.

11.7 *The Lessee is entitled, at its own discretion under the rules set forth in this Article, to replace the bank guarantee by the deposit or vice versa (the "Replacement"). Within 10 days from the day of receipt of such Replacement, the Lessor shall return back to the Lessee the original bank guarantee to the Lessee or the deposit to a bank account notified to the Lessor in writing.*

11.8 Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu na úhradu veškerých svých nároků vůči Nájemci podle této Smlouvy a/nebo

11.8 *The Lessor is entitled to use the Security to reimburse any and all its claims towards the Lessee arising under this*

	nároků, které vznikly v souvislosti s touto Smlouvou.		<i>Agreement and/or in connection with this Agreement.</i>
11.9	V případě, že banka, která poskytuje bankovní záruku, ztratí licenci k provozování bankovní činnosti nebo pokud bude rozhodnuto o úpadku takové banky, je Nájemce povinen nahradit stávající bankovní záruku zajišťovacím vkladem nebo novou bankovní zárukou odpovídající požadavkům uvedeným v odstavci 11.1 výše, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne kdy nastane příslušná událost. Pro případ, že Nájemce neposkytne Pronajímateli takovou novou bankovní záruku, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli ve lhůtě 3 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě Nájemci smluvní pokutu ve výši 250 EUR za každý den prodlení Nájemce.	11.9	<i>If that the bank providing the bank guarantee loses its license to engage in banking activities or such a bank is declared insolvent, the Lessee is obliged to replace the current bank guarantee with a security deposit or a new bank guarantee complying with Section 11.1 above within 30 days following the appropriate event occurs. If the Lessee fails to provide such new bank guarantee to the Lessor, the Lessee is obliged to pay to the Lessor within 3 days after the delivery of a written notice to remedy from the Lessor to the Lessee a contractual penalty of EUR 250 for each day of the Lessee's default.</i>
12	Předčasné ukončení nájmu	12	<i>Premature Termination of the Lease</i>
12.1	Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za případ neplnění Nájemcem (dále jen „ Případ neplnění Nájemcem “) podle této Smlouvy:	12.1	<i>The happening of any of the following shall be deemed to be an event of Lessee's default (the "Event of Lessee's Default") under this Lease:</i>
(a)	Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a své porušení nenapraví ani ve lhůtě k nápravě v délce 10 dnů od výzvy Pronajímatele;	(a)	<i>the Lessee uses the Subject of the Lease in conflict with the provisions of this Agreement and fails to remedy the breach within 10 days of the Lessor's request;</i>
(b)	Nájemce je více než 30 dní v prodlení s placením Nájemného, Poplatku nebo jakékoli jiné platby dle této Smlouvy a své porušení nenapraví ani ve lhůtě k nápravě v délce 5 dnů od výzvy Pronajímatele;	(b)	<i>the Lessee is in delay with payment of the Rent, the Charge or any other payment hereunder for a time period exceeding 30 days and fails to remedy the breach even within 5 days of the Lessor's request;</i>
(c)	Nájemce a/nebo osoby, které Předmět nájmu užívají se souhlasem Nájemce, hrubě porušuje klid a pořádek v Budově a své porušení nenapraví ani ve lhůtě k nápravě v délce 2 dnů od výzvy Pronajímatele;	(c)	<i>the Lessee and/or the persons who use the Subject of the Lease with the consent of the Lessee grossly disturbs peace and order in the Building and does not remedy the breach even within 2 days of the Landlord's request;</i>
(d)	Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo převede jakákoliv práva dle této Smlouvy třetí straně bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a své porušení	(d)	<i>the Lessee subleases the Subject of the Lease or a part thereof or transfers any of its rights hereunder to a third party without a prior consent of the Lessor and</i>

	nenapraví ani ve lhůtě k nápravě v délce 7 dnů od výzvy Pronajímatele; <i>fails to remedy the breach even within 7 days of the Lessor's request;</i>
(e) Nájemce v rozporu s odstavcem 3.3 této Smlouvy změnil předmět podnikání nebo jiné činnosti, které v Předmětu nájmu provozuje a své porušení nenapraví ani ve lhůtě k nápravě v délce 10 dnů od výzvy Pronajímatele;	(e) <i>in conflict with Section 3.3 hereof the Lessee changed the scope of business activities or other activities performed in the Subject of the Lease and fails to remedy the breach within 10 days of the Lessor's request in the Subject of the Lease;</i>
(f) Nájemce řádně a včas Pronajímateli nepředloží Jistotu nebo nedoplní Jistotu v souladu s článkem 11 této Smlouvy a své porušení nenapraví ani ve lhůtě k nápravě v délce 10 dnů od výzvy Pronajímatele;	(f) <i>the Lessee fails to submit to the Lessor in a due and timely manner the Security or to refill the Security in accordance with Article 11 hereof and fails to remedy the breach even within 10 days of the Lessor's request;</i>
(g) Nájemce opakovaně porušuje své povinnosti stanovené v této Smlouvě a své porušení nenapraví ani ve lhůtě k nápravě v délce 7 dnů od výzvy Pronajímatele;	(g) <i>the Lessee repeatedly breaches its obligations stated in this Agreement and does not remedy the breach even within 7 days of the Lessor's request;</i>
(h) zahájení likvidačního nebo insolvenčního řízení vůči Nájemci nebo vydání rozhodnutí o úpadku Nájemce anebo prohlášení konkurzu na majetek Nájemce (kromě řízení, která jsou zjevně obtěžující či bezdůvodná, která jsou Nájemcem v dobré víře napadena, což Nájemce Pronajímateli přiměřeně prokáže);	(h) <i>initiation of any liquidation proceedings or insolvency proceedings against the Lessee, or the decision on insolvency has been issued or a bankruptcy has been declared on the Lessee's assets (excluding proceedings which are clearly vexatious or frivolous and which are contested by the Lessee in good faith, as reasonably evidenced to the Lessor);</i>
(i) Nájemce skladuje v Předmětu nájmu předměty, jejichž skladování není Pronajímatelem nebo podle této Smlouvy povoleno a své porušení nenapraví ani ve lhůtě k nápravě v délce 7 dnů od výzvy Pronajímatele.	(i) <i>in the Subject of the Lease the Lessee stores things, storage of which is not allowed by the Lessor or by this Agreement and does not remedy the violation even within 7 days of the Lessor's request.</i>
12.2 V případě, že dojde k některému Případu neplnění Nájemcem, je Pronajímatel oprávněn, vedle jakýchkoli prostředků, které má k dispozici na základě českých právních předpisů:	12.2 <i>Upon the occurrence of an Event of Lessee's Default, the Lessor may, in addition to statutory remedies available, to:</i>
(a) požadovat, aby Nájemce Pronajímateli zaplatil (a Nájemce bude mít povinnost zaplatit neprodleně po obdržení takové žádosti) smluvní pokutu ve výši součtu (i) Nájemného, (ii) Poplatků a (iii) příslušné DPH, to vše za období 9 měsíců, s tím, že	(a) <i>request the Lessee to pay (and the Lessee shall make the payment immediately upon the receipt of such a request) the Lessor a contractual penalty amounting to the aggregate of 9 months' (i) Rent, (ii) Charges and (iii)</i>

- právo na smluvní pokutu dle tohoto odstavce vzniká Pronajímateli pouze v případě, že tuto Smlouvu Pronajímatel současně vypoví z důvodu naplnění některého Případu porušení Nájemcem; a/nebo
- (b) vypovědět tuto Smlouvu. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu také v případě, že bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, které brání užívání Předmětu nájmu za účelem uvedeným v této Smlouvě.
- 12.3** Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za případ neplnění Pronajímatelem (dále jen „**Případ neplnění Pronajímatelem**“) podle této Smlouvy, a Nájemce bude oprávněn vypovědět tuto Smlouvu:
- (a) Předmět nájmu nemůže být užíván k účelu užívání podle této Smlouvy z důvodů na straně Pronajímatele po dobu delší než 1 měsíc a Pronajímatel nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění Nájemce ve lhůtě, kterou mu k tomu Nájemce stanoví, přičemž tato lhůta nebude kratší než 45 dní; po dobu, kdy Předmět nájmu nemůže být užíván z důvodů na straně Pronajímatele a za předpokladu, že budou naplněny příslušné zákonné podmínky pro slevu z nájemného z důvodu omezení v užívání Předmětu nájmu, nebo jeho podstatné části vzniká Nájemci nárok na slevu z nájemného v souladu s příslušnými právními předpisy;
- (b) Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své podstatné povinnosti stanovené v této Smlouvě a nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění Nájemce ve lhůtě, kterou mu k tomu Nájemce stanoví, přičemž tato lhůta nebude kratší než 45 dní.
- (c) na majetek Pronajímatele byl prohlášen konkurs nebo byl zamítnut insolvenční návrh podaný na majetek Pronajímatele
- VAT thereon; provided that the Lessor is entitled to claim a contractual penalty according to this Section only if the Lessor terminates this Agreement as a result of the Event of Lessee's Default; and/or
- (b) terminate this Agreement. The Lessor is further entitled to terminate this Agreement in case that a decision to remove the Building or a decision on changes of the Building preventing the use of the Subject of the Lease for the purpose stated in this Agreement was made.
- 12.3** The happening of any of the following shall be deemed to be an event of Lessor's default (the "**Event of Lessor's Default**") under this Lease, allowing the Lessee to terminate this Agreement:
- (a) due to reasons on the side of the Lessor it is not possible to use the Subject of the Lease for the purposes agreed in this Agreement for a time period exceeding 1 month and the Lessor fails to remedy such situation, despite a written notice of the Lessee, within an additional time period provided in the notice of the Lessee, which shall not be shorter than 45 days; during the period when the Subject of Lease cannot be used due to reasons on the Lessor's side and provided that the relevant statutory conditions for a rent discount due to limitations in the use of the Subject of Lease or its substantial part are fulfilled, the Lessee is entitled to a rent discount in accordance with the relevant legislation;
- (b) the Lessor repeatedly grossly breaches its material obligations stipulated in this Agreement, and the Lessor fails to remedy such situation, despite a written notice of the Lessee, within an additional time period provided in the notice of the Lessee, which shall not be shorter than 45 days.
- (c) the Lessor's property has been declared bankrupt or an insolvency petition filed against the Lessor's property has been

z důvodu nedostatku majetku Pronajímatele nebo Pronajímatele podal návrh na povolení reorganizace nebo návrh na zvláštní způsob řešení úpadku Pronajímatele jako dlužníka nebo Pronajímatel vstoupil do likvidace bez právního nástupce (vždy však kromě řízení, která jsou zjevně obtěžující či bezdůvodná, která jsou Pronajímatelem v dobré víře napadena, což Pronajímatel Nájemci přiměřeně prokáže).

12.4 Tato Smlouva může být ukončena pouze na základě písemné výpovědi, s: (i) 1-měsíční výpovědní dobou při porušení dle článků 12.1 písm. (a), (b), (c) a (f); a (ii) 2-měsíční výpovědní dobou při ostatních důvodech ukončení s tím, že výpovědní doba začíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že Smluvní strany mohou Smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit pouze z důvodů uvedených v této Smlouvě.

12.5 Pokud Pronajímatel tuto Smlouvu ukončí výpovědí z důvodů na straně Nájemce, je Nájemce povinen v rozsahu převyšujícím uhrazenou smluvní pokutu nahradit Pronajímateli škodu způsobenou takovým předčasným ukončením této Smlouvy. Pokud Nájemce tuto Smlouvu ukončí výpovědí z důvodu na straně Pronajímatele, je Pronajímatel povinen nahradit Nájemci škodu způsobenou takovým předčasným ukončením této Smlouvy, tím však není dotčena limitace odpovědnosti sjednána v článku 15.4 této Smlouvy.

13 Podnájem, Převod práv

13.1 Nájemce není oprávněn zcela ani zčásti přenechat Předmět nájmu k užívání nebo do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen.

13.2 Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného

rejected due to the lack of the Lessor's assets or the Lessor has filed a petition for reorganization or a petition for a special method of solving the Lessor's bankruptcy as a debtor or the Lessor has entered into liquidation without a legal successor (however, always in addition to the proceedings, which are manifestly vexatious or without merit, which are being contested by Lessor in good faith, which Lessor shall reasonably demonstrate to Lessee).

12.4 *This Agreement may be terminated only with: (i) 1 month's notice for breaches under Clauses 12.1(a), (b), (c) and (f); and (ii) 2 months' notice for other grounds for termination, with the notice period commencing on the day following the date of delivery of the notice to the other Party. The Parties agree that this Agreement may be terminated or withdrawn from exclusively for reasons stipulated herein.*

12.5 *Should the Lessor terminate this Agreement by a termination notice due to reasons on the side of the Lessee, the Lessee shall compensate the Lessor in extent for the damage caused by such early termination of this Agreement to the extent exceeding the contractual penalty paid. If the Lessee terminates this Agreement by notice for cause on the part of the Lessor, the Lessor shall indemnify the Lessee for damages caused by such premature termination of this Agreement, without prejudice to the limitation of liability agreed in Article 15.4 of this Agreement.*

13 Sub-Lease, Transfer of Rights

13.1 *The Lessee may not, whether in part or in whole, pass the Subject of the Lease for use or for sub-lease the Subject of the Lease to third parties without a prior written consent of the Lessor, which shall not be unreasonably withheld.*

13.2 *The Lessee is not entitled to transfer the rights and obligations under this Agreement, to a third person without a*

souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen, s tím, že převod zahrnuje také jakoukoli přeměnu Nájemce dle zákona o přeměnách obchodních společností a družstev. Pronajímatel může postoupit a/nebo převést práva a povinnosti dle této Smlouvy na jakoukoliv třetí osobu, s výjimkou osob, které jsou předmětem sankcí platných v České republice nebo zemí Evropské Unie, a Nájemce tímto s takovým postoupením nebo převodem souhlasí.

13.3 Dojde-li kdykoliv během Nájemní doby k převodu závodu, popř. části závodu Nájemce, jehož část tvoří tato Smlouva, na třetí osobu nebo k nájmu závodu, popř. části závodu Nájemce, jehož část tvoří tato Smlouva, je Nájemce povinen o tom neprodleně informovat Pronajímatele.

13.4 V případech postoupení práv a povinností z této Smlouvy na nabyvatele se Nájemce zavazuje, že bude ručit za závazky nabyvatele práv a povinností z této Smlouvy vůči Pronajímateli. V případě, že nabyvatel takovéto závazky nesplní, zavazuje se je vůči Pronajímateli splnit Nájemce namísto nabyvatele. Pronajímatel, Nájemce a nabyvatel se mohou v rámci třístranné dohody dohodnout odlišně od tohoto ustanovení.

14 Práva a povinnosti Nájemce

14.1 Nájemce je povinen s Předmětem nájmu včetně jeho vybavení, příslušenství a zařízení a jakýchkoli Stavebních úprav nebo Vnitřních úprav (jak jsou definovány níže) a Dokončovacích prací Nájemce zacházet řádně a šetrně a s náležitou péčí. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu (včetně nabíjecích stanic na Parkovacích místech 2) a opravovat nebo zajistit opravy jakýchkoliv škod na Předmětu nájmu (včetně nabíjecích stanic na Parkovacích místech 2) jakož i jeho vybavení, příslušenství a zařízení. Dále je Nájemce povinen užívat Předmět nájmu

prior written consent of the Lessor, which shall not be unreasonably withheld, provided that the transfer shall also include any event of transformations of the Lessee pursuant to Act on Transformations of Companies. The Lessor may assign and/or transfer the rights and obligations hereunder to any third person, with the exception of persons who are subject to sanctions applicable in the Czech Republic or countries of the European Union, and the Lessee hereby agrees to any such transfer and/or assignment.

13.3 *If at any time during the Lease Term the enterprise of the Lessee, or a part thereof to which this Agreement belongs, is transferred or leased to a third party, the Lessee shall inform the Lessor thereabout without undue delay.*

13.4 *In cases of assignment of rights and obligations under this Agreement to an assignee, the Lessee agrees to guarantee the fulfilment of obligations of the acquirer of rights and obligations vis-à-vis the Lessor pursuant to this Agreement. In case that such acquirer fails to perform such obligations, the Lessee shall fulfil such obligations towards the Lessor in the acquirer's place. The Lessor, the Lessee and the acquirer may agree differently from this provision in a tripartite agreement.*

14 Rights and Obligations of the Lessee

14.1 *The Lessee is obligated to treat the Subject of the Lease including its equipment, fixtures and facilities and any Construction Modifications or Internal Modifications (as defined below) and Lessee's Fit-Out Works in a due and careful manner and with appropriate attention. The Lessee is obligated to maintain the Subject of the Lease (including the charging stations in Parking Spaces 2) and repair or arrange for repairs of any damages to Subject of the Lease (including the charging stations in*

bez rušení a bez újmy ostatním nájemcům a Budovy.

14.2 Nájemce je povinen dodržovat domovní řád platný pro všechny nájemce Budovy (dále jen „**Domovní řád**“). Nájemce potvrzuje, že vzal na vědomí v současnosti platný Domovní řád. Nájemce je povinen zajistit jeho dodržování svými zaměstnanci, zákazníky, dodavateli, návštěvníky, podnájemci a dalšími osobami s vědomím Nájemce vpuštěnými do Předmětu nájmu (dále jen „**Osoby Nájemce**“). Pronajímatel je oprávněn Domovní řád upravit. Upravený Domovní řád je Nájemce povinen dodržovat ode dne, kdy mu bude doručen.

14.3 Úmyslně vypuštěno.

14.4 Úmyslně vypuštěno.

14.5 V případě, že se neuplatní povinnost Pronajímatele podle odstavce 15.2 této Smlouvy, pak Nájemce odpovídá za škody způsobené porušením svých povinností, zejména pokud Nájemce nebude řádně zacházet s inženýrskými sítěmi a rozvody, s odpadním potrubím, sociálním zařízením, topením a ostatními zařízeními a nebude je řádně udržovat a čistit, nebo pokud jsou místnosti neadekvátně větrány, vytápěny, čištěny nebo nedostatečně chráněny proti mrazu, pokud to není zapříčiněno důvody na straně Pronajímatele. Obdobně Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s Osobami Nájemce, stejným způsobem i za škody způsobené třetími osobami vpuštěnými do Předmětu nájmu s vědomím Osob Nájemce.

Parking Spaces 2) including its equipment, fixtures and facilities. Further the Lessee is obligated to use the Subject of the Lease without disturbing and/or detriment to other lessees and the Building.

14.2 *The Lessee is obligated to follow the rules of the Building applicable for all lessees of the Building (the "**Rules of the Building**"). The Lessee confirms that it has acknowledged the wording of the currently valid Rules of the Building. The Lessee is obligated to secure that the Rules of the Building are observed by the Lessee's employees, customers, contractors, visitors, sub-lessees and other persons that are allowed to enter the Subject of the Lease with the knowledge of the Lessee (the "**Lessee's Persons**"). The Lessor shall have the right to modify the Rules of the Building. The Lessee shall be obliged to observe such modified Rules of the Building starting on the day of its delivery to the Lessee.*

14.3 *Intentionally omitted.*

14.4 *Intentionally omitted.*

14.5 *Unless falling under the obligations of the Lessor pursuant to Section 15.2 below, the Lessee shall be liable for damages which are caused by failure to fulfil the Lessee's obligations, in particular, if utility and sewage lines, toilets, and heating and other facilities are handled and maintained improperly, or the rooms are inadequately ventilated, heated, cleaned or insufficiently protected against frost, unless such situation occurs due to the fault on the side of the Lessor. Similarly, the Lessee shall be personally or, as the case may be, jointly and severally with any of the Lessee's Persons liable in the same manner also for damages which are caused by third persons, who were allowed to enter the Subject of the Lease with the knowledge of the Lessee's Persons.*

14.6 V případě, že Nájemce nebude plnit své povinnosti provádět požadované opravy v souladu s touto Smlouvou, Pronajímatel bude oprávněn, nikoliv však povinen, provést opravy na náklady Nájemce, pokud Nájemce ani na základě předchozí písemné výzvy (podmínka předchozí písemné výzvy Pronajímatele neplatí v případě bezprostředního nebezpečí) nezačne potřebné opravy provádět do 5 dnů od obdržení uvedené předchozí písemné výzvy Pronajímatele. V takovém případě musí Nájemce výdaje vynaložené na tyto práce uhradit ihned, nejpozději však do 14 dnů po obdržení příslušné faktury.

14.7 Potřebu jakýchkoliv oprav v Předmětu nájmu je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, a to pokud jde o opravy:

- (a) specifikované v odstavci 15.2 této Smlouvy; a
- (b) specifikované v odstavci 14.1 v případě, že Nájemce není schopen splnit závazek opravit nebo zajistit takové opravy, přičemž náklady takových oprav ponese Nájemce. Pronajímatel Nájemci tyto náklady přeúčtuje bez jakékoliv přirážky nebo poplatku ze strany Pronajímatele zvláštní fakturou, kterou je Nájemce Pronajímateli povinen proplatit ve lhůtě splatnosti 14 dnů od doručení.

Pronajímatel je povinen provést všechny oznámené opravy bez zbytečného odkladu od jejich oznámení Nájemcem za předpokladu, že Nájemce poskytne Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost a spolupráci, zejména umožněním vstupu Pronajímatele a/nebo jím pověřených osob do Předmětu nájmu.

Potřebu jakýchkoliv oprav vad a/nebo škod na Společných prostorách je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu od jejich zjištění Nájemcem, přičemž náklady na opravy poškození Společných prostor nese Nájemce, pokud takové poškození bylo

14.6 *If the Lessee does not meet its obligations to carry out the required repairs in accordance with this Agreement or arrange for such repairs, the Lessor shall be entitled subject to a prior written notice (or immediately in situations of imminent danger), but not obligated, to have the repairs made at the Lessee's expense, if the Lessee does not commence the required repairs works within 5 days from the receipt of the written notice of the Lessor. In such case, the costs of these works shall be paid by the Lessee promptly but not later than 14 days after receipt of the invoice.*

14.7 *The Lessee shall inform the Lessor without undue delay upon determining about the need to perform in the Subject of the Lease any repairs:*

- (a) *specified in Section 15.2 hereof; and*
- (b) *specified in Section 14.1 if the Lessee is not able to fulfil its obligation to repair or arrange for such repairs, provided the costs of such repairs shall be borne by the Lessee. The Lessor shall charge the Lessee for such costs, without any supplementary charges or fee by the Lessor, in a special invoice that the Lessee is obligated to pay within the maturity period of 14 days as from its delivery.*

The Lessor is obligated to perform all announced repairs without undue delay after their announcement by the Lessee, provided, however, that the Lessee provides the Lessor with necessary co-operation and assistance, in particular, without limitation, by allowing the Lessor and/or persons authorized by it to access the Subject of the Lease.

The Lessee shall inform the Lessor without undue delay upon the Lessee's determining about the need to perform repairs of any defects and/or damages in the Common Premises, provided costs for repairs any damage of the Common Premises

způsobeno Nájemcem nebo Osobami Nájemce.

14.8 Nájemce nesmí, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen, v Předmětu nájmu provádět: (i) jakékoli stavební úpravy, stavební vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení, která budou pevně spojena s Budovou, a/nebo která vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu (dále jen „**Stavební úpravy**“), nebo (ii) jakékoli vnitřní a/nebo nestavební úpravy, pro které není potřeba stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu (dále jen „**Vnitřní úpravy**“). Nájemce je povinen společně s žádostí o souhlas Pronajímatele doručit Pronajímateli příslušnou projektovou dokumentaci včetně návrhů provedení.

14.9 Nájemce provede veškeré Stavební úpravy a/nebo Vnitřní úpravy na své vlastní náklady. Smluvní strany se dohodly, že náklady na jakékoli technické zhodnocení Předmětu nájmu provedené a financované Nájemcem v souladu s touto Smlouvou, je Nájemce oprávněn odepisovat dle platných právních předpisů.

14.10 Nájemce je povinen dbát při provádění Stavebních úprav a/nebo Vnitřních úprav na zachování jednotnosti Budovy. Veškeré prvky ovlivňující vnější vzhled Budovy či Předmětu nájmu, zejména, nikoliv však výlučně, okenní žaluzie, podléhají předchozímu písemnému schválení Pronajímatele. Do 2 měsíců po dokončení Stavebních úprav a/nebo Vnitřních úprav je Nájemce povinen doručit Pronajímateli dokumentaci provedeného stavu Stavebních úprav a/nebo Vnitřních úprav v elektronické a editovatelné podobě a získat v případě potřeby kolaudační souhlas ke stejnému užívání, a dále sdělit

shall be borne by the Lessee, if such defects have been caused by the Lessee or by the Lessee's Persons.

14.8 *In the Subject of the Lease, the Lessee is not entitled to perform, without a prior written consent of the Lessor, which will not be unreasonably withheld: (i) any structural modification, structural or construction improvements, build-in adjustments or installation of technological equipment that would have a fixed connection to the Building and/or which require construction permit or notification to a building office (the "**Construction Modifications**"), or (ii) any internal and/or non-structural modifications, for which no construction permit or notification to the building office is required (the "**Internal Modifications**"). The Lessee shall deliver to the Lessor, together with its request for the Lessor's consent, appropriate project documentation including design plans.*

14.9 *The Lessee shall perform any Construction Modifications and/or Internal Modifications at its own costs. The Parties have agreed that costs for any technical improvement of the Subject of the Lease performed and financed by the Lessee in line with this Agreement may be depreciated by the Lessee pursuant to valid legal regulations.*

14.10 *When performing the Construction Modifications and/or Internal Modifications, the Lessee is obligated to ensure that it is in compliance with the unity of the Building. All elements which affect the exterior of the Building or the Subject of the Lease, in particular but not limited to the window blinds, shall be subject to a prior written consent of the Lessor. Within 2 months after completion of the Construction Modifications and/or Internal Modifications at the latest, the Lessee is obligated to deliver to the Lessor documentation of the as-*

Pronajímateli pořizovací cenu takových Stavebních úprav a/nebo Vnitřních úprav a současně prokázat tuto cenu doručením kopií faktur a daňových dokladů na takovou pořizovací cenu Pronajímateli.

built state of the Construction Modifications and/or Internal Modifications in an electronic and editable form, as applicable, and obtain the use approval, if necessary, for the same purpose of the lease, and further notify to the Lessor the acquisition price of such Construction Modifications and/or Internal Modifications while at the same time proving such acquisition price by delivering to the Lessor copies of invoices and tax documents on such acquisition price.

14.11 Během výpovědní doby a/nebo během 12 měsíců před uplynutím Nájemní doby je Pronajímatel a/nebo jím pověřená osoba po předchozím oznámení a souhlasu Nájemce, který nebude bezdůvodně odpírán, oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu za účelem umožnění jeho prohlídky třetím osobám, které mají zájem o nájem Předmětu nájmu. V případě odmítnutí termínu ze strany Nájemce v odůvodněných případech je Nájemce povinen navrhnout alternativní termín prohlídky Předmětu nájmu nejvýše +/- 2 pracovní dny oproti původnímu termínu. Nájemce je povinen zajistit doprovod vstupujících osob zástupcem Nájemce.

14.11 *During the notice period and/or during 12 months before expiration of the Lease Term, the Lessor and/or persons authorized by it may enter the Subject of the Lease upon a prior notice to and consent of Lessee, which consent shall not be unreasonably withheld, in order to allow inspection thereof by third parties that are interested in leasing the Subject of the Lease. In the event of rejection of the date by the Lessee in justified cases, the Lessee is obliged to propose an alternative date of inspection of the Subject of Lease within a maximum of +/- 2 working days compared to the original date. The Lessee is obliged to ensure that the persons entering the Subject of the Lease are accompanied by its representative.*

14.12 Nájemce se zavazuje, že nejpozději na dobu ode Dne předání Předmětu nájmu uzavře a bude udržovat následující pojištění s přiměřeným pojistným krytím, v plné platnosti po celou Nájemní dobu, a to u renomované pojišťovny, kterou předem písemně schválí Pronajímatel. Tato pojištění by měla zejména pokrývat:

14.12 *The Lessee undertakes to conclude the following insurance policies in sufficient amounts for a time period commencing as from the Hand-Over Date of the Subject of the Lease at the latest and to maintain such insurance policies in full effect throughout the entire Lease Term, the insurance policies to be provided by a reputable insurance company which shall be approved in advance in writing by the Lessor. The insurance shall in particular cover:*

(a) pojištění Stavebních úprav, Vnitřních úprav či jiných stavebních i nestavebních úprav Předmětu nájmu provedených Nájemcem či Pronajímatelem a pojištění

(a) *Insurance of Construction Modifications, Internal Modifications or other construction or non-construction modifications to the*

movitých věcí, zásob, obchodní dokumentace, uměleckých děl a cenností Nájemce či třetích osob nacházejících se v Kancelářských či společných prostorách, a to proti živelným škodám (minimálně v rozsahu „pojištěný živel“) se spoluúčastí nepřevyšující 100 000 Kč pro každou pojistnou událost;

Subject of the Lease made by the Lessee or by the Lessor and insurance of damages of movable assets, stock, commercial documentation, pieces of art and valuables of the Lessee and any third party located in the Office Premises or in the Common Premises against natural disasters (in the minimum extent of "pojištěný živel") with the co-insurance not exceeding CZK 100,000 for any one occurrence;

(b) pojištění škod způsobených krádeží/loupeží a/nebo vandalismem či škod vzniklých v souvislosti s uvedenými riziky v Kancelářských prostorech a uvnitř Kancelářských prostor se spoluúčastí nepřevyšující 100 000 Kč pro každou pojistnou událost;

(b) *insurance of damages caused by burglary, robbery and/or vandalism and damages incurred in connection with the above mentioned perils in the Office Premises and inside of the Office Premises with the deductible not exceeding CZK 100,000 for any one occurrence;*

(c) pojištění skel v Kancelářských prostorách;

(c) *insurance of glass in the Office Premises;*

(d) pojištění škod způsobených přerušением provozu Nájemce proti rizikům definovaným v „Pojištěném živlu“ se spoluúčastí maximálně po dobu 7 dnů a s dobou ručení nejméně po dobu 12 měsíců;

(d) *insurance of damages caused by business interruption of the Lessee against the perils defined in "Pojištěný živel" with a maximum deductible of seven days and with minimum indemnity period of 12 months;*

(e) pojištění škod způsobených přerušением provozu v důsledku přerušением dodávek energií a utilit a/nebo závad na inženýrských sítích v Kancelářských prostorách s dobou ručení pojišťovny nejméně po dobu 6 měsíců a maximální spoluúčastí nejvýše 30 dnů;

(e) *business interruption insurance covering damages caused by supply interruption of energy, utilities and/or damages to utility networks in the Office Premises with indemnity period at least 6 months and a maximum deductible of 30 days;*

(f) pojištění odpovědnosti Nájemce za škody způsobené třetím osobám na životě, zdraví, majetku, následných a čistých finančních újmách, osobnostních újmách a/nebo újmách na životním prostředí s limitem plnění nejméně 50 000 000 Kč a maximální spoluúčastí 100 000 Kč;

(f) *insurance of Lessee's liability for damages caused to third parties by damages to life, health, consequential and net financial losses, personal injuries and/or environmental damages for a minimum insurance amount of CZK 50,000,000 and a maximum deductible of CZK 100,000;*

(g) veškerá další pojištění, jejichž sjednání je vyžadováno dle právního řádu České republiky.

(g) *any and all other insurance the conclusion of which is demanded according to the Czech law.*

Pojištěným živlem se rozumí následující pojistná nebezpečí: požár, výbuch, úder blesku, náraz nebo zřícení letadla, jeho části nebo nákladu, záplava a povodeň,

"Pojištěný živel" means the following insurance perils: fire, explosion, lightning, crash or fall of airplane, its part or cargo, flood and inundation,

vichřice a krupobití, sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin, sesouvání nebo zřícení lavin, zemětřesení, tíha sněhu nebo námrazy, náraz dopravního prostředku nebo jeho nákladu, pád stromu, stožáru, nebo jiného předmětu, který není součástí poškozené věci, aerodynamický třesk a kouř, vodou/kapalinou unikající z vodovodních zařízení a médiem vytékajícím v důsledku poruchy ze stabilních hasicích zařízení a sprinklerů, potrubí nebo topných těles.

Pokud je jakákoliv škoda způsobená na Předmětu nájmu a/nebo Nemovitostech krytá jak pojištěním Nájemce, tak pojištěním Pronajímatele, je Nájemce povinen primárně využít své pojistné smlouvy a žádat vyplacení pojistného plnění od své pojišťovny. Pojištění Pronajímatele může být použito pouze v rozsahu, v jakém nebude škoda uhrazena z pojištění Nájemce.

14.13 Nájemce je povinen do 15 dnů od obdržení žádosti Pronajímatele předložit Pronajímateli kopii pojistného certifikátu a potvrzení příslušné pojišťovny o tom, že pojistné na následující pojistné období bylo zaplaceno.

14.14 Jakékoliv zvýšení pojistného Pronajímatele v souvislosti s činností Nájemce nebo s jejím rozšířením nebo na základě Stavebních úprav, Vnitřních úprav a/nebo jakýchkoliv jiných změn Předmětu nájmu prováděných nebo požadovaných Nájemcem hradí Nájemce.

14.15 Nájemce se zavazuje, že při užívání Předmětu nájmu, během přípravy a vytváření podkladů pro realizaci Stavebních úprav a/nebo Vnitřních úprav, při provádění Stavebních úprav a/nebo Vnitřních úprav a/nebo zařizování Předmětu nájmu vnitřním vybavením bude dodržovat veškeré právní předpisy, zejména právní předpisy týkající se požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

windstorm and hailstorm, landslide, rock and earth fall, avalanche, earthquake, weight of snow or ice, vehicle or its cargo impact, fall of tree, pole or other object which is not part of the damaged item, sonic boom and smoke, water/liquids escaping from water pipes and media escaping by failure from stable fire extinguishers and sprinklers, pipes or heating.

In case any damage on the Subject of the Lease and/or the Real Estate is covered both by the Lessee's and Lessor's insurance, the Lessee shall primarily use its own insurance and claim the indemnification from its insurance company. The Lessor's insurance may be used only in the extent in which the damage is not remedied from the Lessee's insurance.

14.13 *The Lessee shall submit to the Lessor a copy of the insurance policy certificate and a confirmation that all premiums and insurance contributions for the following insurance period have been paid within 15 days as from receipt of the Lessor's request.*

14.14 *Any increase in the insurance premiums of the Lessor in connection with the activities of the Lessee or resulting from Construction Modifications or Internal Modifications and/or any other changes in the Subject of the Lease performed by the Lessee shall be borne by the Lessee.*

14.15 *The Lessee agrees that during its use of the Subject of the Lease, during the preparation and creation of documentation for performance of the Construction Modifications and/or Internal Modifications, during the performance of the Construction Modifications and/or Internal Modifications and/or equipping the Subject of the Lease with interior equipment, it shall observe all legal regulations, in particular, without limitation, legal regulations relating to*

the fire protection and protection of health and safety at work.

14.16 Nájemce se zavazuje, že neumístí v Předmětu nájmu žádné zařízení překračující kapacitu nebo technické parametry Budovy.

14.16 *The Lessee hereby undertakes that it shall not place within the Subject of the Lease any equipment exceeding the capacity or overextending the technical parameters of the Building.*

14.17 Nájemce v Předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Nemovitosti žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čisticích materiálů).

14.17 *The Lessee will not place or permit to be placed, will not use or permit to be used, will not maintain or permit to be maintained within the Subject of the Lease, and will not bring or permit to be brought onto the Real Estate any hazardous substances, contaminants or pollutants, toxic substances or wastes, infectious materials, petroleum products, asbestos or asbestos containing materials (except immaterial amounts of ordinary cleaning materials).*

14.18 Nájemce je povinen poskytovat Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost a spolupráci a podniknout veškeré kroky, které může Pronajímatel rozumně požadovat jako nezbytné, v souvislosti se získáním certifikace WELL/LEED pro Budovu ve stupni WELL/LEED Platinum, popř. ve stupni WELL/LEED Gold, pokud se nepodaří dosáhnout stupně WELL/LEED Platinum, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však vždy do 5 pracovních dnů po obdržení písemné žádosti Pronajímatele, aby takový krok učinil. Kromě toho je Nájemce povinen při plnění a dokončování jakýchkoliv Stavebních úprav a/nebo Vnitřních úprav a/nebo Dokončovacích prací Nájemce za všech okolností dodržovat požadavky WELL/LEED, přičemž takové požadavky musí Pronajímatel Nájemci oznámit před zahájením příslušných prací Nájemcem.

14.18 *The Lessee shall be obliged to provide the Lessor with any and all reasonable and necessary assistance and cooperation and to take all the steps reasonably requested by the Lessor as necessary in connection with obtaining the WELL/LEED Certification – level WELL/LEED Platinum or in level WELL/LEED Gold if the planned WELL/LEED platinum level is not achieved, as soon as practicable but in any event, no later than within 5 business days of a written request from the Lessor to do so. Furthermore, the Lessee, when performing and completing any Construction Modifications and/or Internal Modifications and/or Lessee's Fit-Out Works in the Subject of the Lease must always comply with the WELL/LEED requirements, provided that such requirements must be notified to the Lessee by the Lessor prior to the commencement of such works.*

15 Práva a povinnosti Pronajímatele

15 Rights and Obligations of the Lessor

15.1 Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci po Nájemní dobu Předmět nájmu k nerušenému užívání.

15.1 *During the Lease Term, the Lessor is obligated to provide the Lessee with the Subject of the Lease to uninterrupted use.*

15.2 V rozsahu ovlivňujícím užívání Předmětu nájmu Nájemcem dle této Smlouvy, je Pronajímatel povinen provádět na svoje náklady opravy a údržbu následujících částí Budovy, pokud takové náklady nejsou kryty z Provozních nákladů: střecha Budovy, všech staticky nosných částí Budovy, potrubí a kanalizace (až k vyústění do Kancelářských prostor a Skladovacích prostor, případně jiné části Předmětu nájmu), elektrického vedení (až k vyústění do Kancelářských prostor a Skladovacích prostor, případně jiné části Předmětu nájmu), odpadů (až k vyústění do Kancelářských prostor a Skladovacích prostor, případně jiné části Předmětu nájmu), základů a vnějšího pláště Budovy a veškerých v základu Budovy vestavěných protipožárních systémů.

15.3 Pronajímatel je dále povinen uzavřít pro Budovu pojistnou smlouvu na pojištění s přiměřeným krytím, jež se bude vztahovat zejména na:

- pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitostí způsobené třetím osobám na minimální pojistnou částku 50 000 000 Kč;
- pojištění proti škodám způsobeným živelnými událostmi (požár, vítr, sesuvy půdy), jakož i proti škodám na Nemovitostech způsobeným poruchami vodovodu a vodou („živelní pojištění v rozsahu požár, vítr, sesuv půdy, vodovod“).

15.4 Odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci za škody je v každém případě omezena jen do výše 50 000 000 Kč. Smluvní strany ujednávají, že tato škoda je Smluvními stranami považována za maximálně předvídatelnou výši škody.

15.5 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu za účelem ověření dodržování povinností Nájemce podle této Smlouvy a za účelem provádění oprav, údržby a kontroly Předmětu nájmu, a to vždy po předchozím oznámení doručeném

15.2 *In the extent affecting the Lessee's use of the Subject of the Lease hereunder, the Lessor shall be obligated to repair and maintain the following parts of the Building at its own expense, if such expenses are not covered by the Operating Costs: the roof of the Building, all statically supporting parts of the Building, all pipes and plumbing installations (connections up to the Office Premises and the Storage Premises or other relevant part of the Subject of the Lease); electrical connections (connections up to the Office Premises and the Storage Premises or other relevant part of the Subject of the Lease); sewer pipes (connections up to the Office Premises and the Storage Premises or other relevant part of the Subject of the Lease); foundations; and external walls of the Building and all Building's base-built fire safety systems.*

15.3 *The Lessor is furthermore obligated to conclude and maintain an insurance policy with adequate coverage for the Building, covering mainly:*

- *insurance of liability of the real estate owner for damages caused to third parties for a minimum insurance amount of CZK 50,000,000;*
- *insurance policy against damages caused by natural disasters (fire, windstorm, landslide) as well as damage to the Real Estate caused by broken water pipelines and water ("živelní pojištění v rozsahu požár, vítr, sesuv, vodovod").*

15.4 *The Lessor's liability to the Lessee for damages in any case is limited up to CZK 50,000,000. Parties agreed that the damage is considered as maximal foreseeable amount of damage.*

15.5 *The Lessor may access the Subject of the Lease, in particularly in order to review the fulfilment by the Lessee of its obligations pursuant to this Agreement and in order to perform repairs, maintenance and inspection of the*

Nájemci. Nájemce je povinen zajistit doprovod vstupujících osob zástupcem Nájemce.

15.6 V případech bezprostředně hrozícího nebezpečí je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv i bez předchozího oznámení Nájemci a Nájemce je povinen zajistit, aby Pronajímateli bylo umožněno vstoupit do Předmětu nájmu bezodkladně, a to i v případě nepřítomnosti Nájemce. Pronajímatel je však povinen Nájemce o takovémto vstupu do Předmětu nájmu zpětně informovat.

15.7 Pokud Nájemce řádně neplní své platební povinnosti dle této Smlouvy, a to ani po písemné upomínce Pronajímatele s poskytnutím dodatečné lhůty 14 dnů k nápravě, je Pronajímatel oprávněn neposkytovat k užívání Předmětu nájmu související služby a/nebo dodávky médií (elektřinu, plyn, vodu apod.) a je oprávněn dodávky takových služeb a/nebo médií přerušit.

15.8 Pronajímatel je oprávněn požadovat od Nájemce úhradu smluvní pokuty ve výši 250 EUR za každý den a Nájemce je povinen Pronajímateli tuto smluvní pokutu uhradit v každém jednotlivém případě, kdy Nájemce poruší některou ze svých smluvních povinností uvedených v článcích 3 a 4, v odstavcích 14.1, 14.7, 14.8, 14.10, 14.11, 14.12, 14.15 a/nebo v článku 16 této Smlouvy. V každém jednotlivém případě porušení jakékoliv ze svých smluvních povinností podle článku 11 této Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 250 EUR za každý den prodlení. V případě porušení povinností vrátit Předmět nájmu řádně a včas podle odstavce 17.1 a/nebo 17.2 této Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli paušální smluvní pokutu ve výši 2 měsíčních plateb Nájemného (bez DPH) platného v době porušení povinnosti.

Subject of the Lease, in all cases upon a prior notice delivered to the Lessee. The Lessee is obliged to arrange for a representative of the Lessee to accompany the entering persons.

15.6 *In cases of imminent danger, the Lessor may enter the Subject of the Lease at any time without giving a prior notification to the Lessee and the Lessee shall secure that the Lessor may enter the Subject of the Lease immediately even in the absence of the Lessee. Lessor shall be obliged to inform the Lessee of such entry into the Subject of the Lease retrospectively*

15.7 *If the Lessee does not fulfil duly its payment obligations under this Agreement even after a written reminder of the Lessor giving the Lessee an additional period of 14 days for remedy, the Lessor shall have the right not to provide services and/or utility supply (electricity, gas, water etc.) connected with the use of the Subject of the Lease and to disrupt provision of such services and/or utilities.*

15.8 *The Lessor shall have the right to claim from the Lessee the payment of a contractual penalty in the amount of EUR 250 per every day and the Lessee is obligated to pay such contractual penalty to the Lessor in any individual case when the Lessee breaches any of its contractual obligations set forth in Articles 3 and 4, in Section 14.1, Section 14.7, Section 14.8, Section 14.10, Section 14.11, Section 14.12, Section 14.15 and/or in Article 16 hereof. In any individual case the Lessee breaches any of its contractual obligations set forth in Article 11 hereof the Lessee is obligated to pay to the Lessor a contractual penalty in the amount EUR 250 for each day of delay. In case of breach of the obligation to return the Subject of the Lease on due and timely manner under Section 17.1 and/or 17.2 hereof the Lessee shall be obligated to pay to the Lessor a lump-sum contractual penalty in the amount of 2 monthly Rent*

payments (without VAT) valid in the time of the breach of the obligation.

16 Informační a reklamní tabule a vývěsky

16.1 Umístění nápisů, štítů, informačních tabulí, reklam, výloh apod. (dále jen „Označení“) na Předmětu nájmu a/nebo Nemovitostí může provést výhradně Pronajímatel. Nájemce uhradí veškeré náklady, poplatky a odvody související s výrobou, umístěním, instalací a používáním Označení, která se týkají Nájemce, pokud jejich výrobu, umístění, instalaci a používání požadoval.

16.2 Pronajímatel je povinen umístit Označení standardní velikosti s logem společnosti Nájemce podle designu všeobecného informačního systému Budovy na hlavní panel umístěný v recepci v přízemí Budovy. Náklady na výrobu, umístění a instalaci Označení podle tohoto odstavce 16.2 nese Nájemce.

16.3 Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen na své náklady uvést místa po odmontování Označení do původního stavu, v jakém se nacházela před umístěním a/nebo instalací Označení, o jejichž umístění a/nebo instalaci Nájemce požádal.

16.4 Nájemce je dále oprávněn umístit na venkovní plášť/fasádu/střechu Budovy nápis nesoucí logo Nájemce (dále jen „Logo“), a to za následujících podmínek:

16 Information and Advertising Boards and Panels

16.1 Placement of signs, shop signs, information panels, advertisements, boards etc. (the „Signposts“) in the Subject of the Lease or in/on the Real Estate may be performed exclusively by the Lessor. The Lessee shall reimburse all costs, fees and charges connected with the manufacture, placement, installation and use of the Signposts related to the Lessee, if such manufacture, placement, installation and use of the Signposts are requested by the Lessee.

16.2 The Lessor is obliged to install standard size Signposts with the Lessee's company logo according to the design of general information system of the Building on the main directory board located in the main lobby on the ground floor of the Building. The costs of manufacture and placement of the Signposts under this Section 16.2 shall be borne by the Lessee.

16.3 Upon the termination of the lease relationship the Lessee is obligated to return the places after dismantling of the Signposts, the placement or installation of which was requested by the Lessee, into the original condition, in which such places used for placement of the Signposts had been before the Lessee requested the placement and/or installation of the Signposts on its own costs.

16.4 The Lessee is also entitled to place a sign bearing the Lessee's logo (the „Logo“) on the exterior cladding/facade/roof of the Building, subject to the following conditions:

- Nájemce je povinen před instalací Loga na své náklady vytvořit a následně doručit Pronajímateli aktuální projektovou dokumentaci (nebo jinou dokumentaci vyžadovanou právními předpisy) ke schválení Pronajímatelem, které však nebude bezdůvodně odepřeno;
- Nájemce je oprávněn Logo nainstalovat teprve poté, co získá veškerá potřebná povolení, rozhodnutí či jiné akty správních orgánů a institucí potřebné pro umístění a provoz Loga dle této Smlouvy. Za účelem získání nezbytných povolení a souhlasů dle předchozí věty se Pronajímatel zavazuje Nájemci poskytnout veškerou přiměřenou součinnost;
- Nájemce se zavazuje provádět instalaci Loga v souladu s touto Smlouvou, schválenou projektovou dokumentací (nebo jinou dokumentací vyžadovanou právními předpisy), podmínkami stanovenými v povoleních a souhlasech orgánů veřejné moci a dále v souladu s technickými parametry Budovy a standardními požadavky Pronajímatele, to vše výhradně na náklady Nájemce, přičemž Nájemce nese za jejich provádění plnou odpovědnost (vč. veškerých případných škod);
- veškeré náklady na provoz (včetně spotřeby elektrické energie), údržbu a opravy Loga nese výhradně Nájemce;
- Nájemce není oprávněn Logo jakkoliv upravovat nebo měnit jeho umístění bez vyhotovení příslušné projektové dokumentace a předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- ke dni ukončení Smlouvy je Nájemce povinen odstranit Logo a vrátit příslušnou část venkovního pláště/fasády/střechy Budovy Pronajímateli ve stavu, v jakém její/ji
- *Prior to the installation of the Logo, the Lessee shall, at the Lessee's expense, create and subsequently deliver to the Lessor current project documentation (or other documentation required by law) for the Lessor's approval, which shall not be unreasonably withheld;*
- *The Lessee is entitled to install the Logo only after obtaining all necessary permits, decisions or other acts of administrative authorities and institutions required for the placement and operation of the Logo under this Agreement. In order to obtain the necessary permits and approvals pursuant to the preceding sentence, Lessor agrees to provide all reasonable assistance to Lessee;*
- *The Lessee undertakes to carry out the installation of the Logo in accordance with this Agreement, the approved project documentation (or other documentation required by law), the conditions set out in the permits and consents of the public authorities and in accordance with the technical parameters of the Building and the standard requirements of the Lessor, all at the sole expense of the Lessee, whereby the Lessee shall be fully responsible for their implementation (including any damages);*
- *all costs of operation (including electricity consumption), maintenance and repairs of the Logo shall be borne solely by the Lessee;*
- *The Lessee shall not be entitled to modify the Logo or change its location in any way without the execution of the relevant project documentation and the prior written consent of the Lessor;*
- *on the date of termination of the Agreement, the Lessee shall remove the Logo and return the relevant part of the exterior cladding/facade/roof of the Building*

převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení v souladu s užíváním řádným způsobem a s náležitou péčí.

to the Lessor in the condition in which he/she took it over, taking into account normal wear and tear in accordance with proper use and with due care.

17 Vrácení Předmětu nájmu

17 Return of the Subject of the Lease

17.1 Při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu v uklizeném a vyklizeném stavu a ve stavu dle Specifikace Předmětu nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nezbytným opravám v souladu s užíváním řádným způsobem a s náležitou péčí. Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče, jakož i všechny nosiče přístupového kódu k Předmětu nájmu. O vrácení Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli bude Smluvními stranami sepsán písemný protokol.

17.1 *Upon termination of the lease relationship the Lessee shall return the Subject of the Lease, clean and empty and in the condition according to the Specification of the Subject of the Lease, save for usual wear and tear and further save for necessary repairs in compliance with due use of the Subject of the Lease with good care and attention. The Lessee shall return to the Lessor all the keys as well as all the carriers of the access code to the Subject of the Lease. The Parties shall prepare and execute a written protocol recording the return of the Subject of the Lease by the Lessee to the Lessor.*

17.2 Nájemce se zavazuje, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, že při vrácení Předmětu nájmu vyklidí na vlastní náklady z Předmětu nájmu veškerý svůj movitý majetek a vybavení, odstraní z Předmětu nájmu Dokončovací práce Nájemce, Stavební úpravy, Vnitřní úpravy, datové a telekomunikační rozvody, vnitřní zařízení a dekorace objednané a/nebo provedené Nájemcem nebo v jeho prospěch (dále jen „**Vylepšení Nájemce**“). Nájemce se dále zavazuje, že odstraní veškeré škody případně takovým odstraněním způsobené.

17.2 *Unless the Parties agree otherwise, the Lessee undertakes to remove from the Subject of the Lease at its own expense, upon returning of the Subject of the Lease, all its movable assets and equipment, to remove from the Subject of the Lease the Lessee's Fit-Out Works, Construction Modifications, Internal Modifications, data and telecommunication distribution networks, interior furnishing and decoration ordered and/or performed by or in favour of the Lessee (collectively the "Lessee's Improvements"). The Lessee furthermore undertakes to repair all damages possibly caused by such removal.*

17.3 Pokud Nájemce nesplní své závazky ke dni ukončení nájmu, zejména nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu (včetně svépomocného překonání uzamčení či jiných překážek bránících vstupu do Předmětu nájmu) a převzít Předmět nájmu zpět do své moci (tj. vyklidit Nájemce) a dle svého uvážení

17.3 *If the Lessee fails to perform its obligations upon the termination of the Lease, particularly if the Lessee fails to vacate the Subject of the Lease and restore the same to the state as required under this Agreement, the Lessor shall be entitled to enter into the Subject of the Lease (including to remove the door locks or other obstacles preventing the access to the Subject of the Lease by*

bud' (i) vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, a/nebo (ii) ponechat si jakákoliv neodstraněná Vylepšení Nájemce. V takovém případě se bude mít za to, že hodnota Vylepšení Nájemce ponechaných v Předmětu nájmu se rovná částce 10 000 Kč a tato částka bude započtena proti nákladům na uvedení Předmětu nájmu do původního stavu, které by jinak musel vynaložit Nájemce. Vylepšení Nájemce se stanou majetkem Pronajímatele (s výjimkou těch Vylepšení Nájemce, která již přešla do majetku Pronajímatele jejich instalací v Předmětu nájmu). Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou.

17.4 Pro případ, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ke dni ukončení této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetek ponechaný v Předmětu nájmu (dále jen „**Neodstraněný majetek**“) vystěhovat a odvézt Neodstraněný majetek z Předmětu nájmu a uskladnit jej, to vše na náklady Nájemce, a zaslat Nájemci písemné oznámení ohledně místa uložení Neodstraněného majetku. Nájemce výslovně souhlasí, že: (i) Pronajímatel je oprávněn svépomocně vstoupit do Předmětu nájmu a odvézt jakýkoli Neodstraněný majetek, (ii) doba uskladnění Neodstraněného majetku nebude delší než jeden měsíc, (iii) Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za Neodstraněný majetek a dále že (iv) pokud si Nájemce Neodstraněný majetek během doby uskladnění ze skladu nevyzvedne, bude uskladnitel, resp. Pronajímatel, oprávněn s Neodstraněným majetkem naložit dle svého uvážení, včetně jeho prodeje (s tím, že výtěžek zpeněžení předá

Lessor itself) and take over the Subject of the Lease back to its possession (i.e. remove the Lessee from the Subject of the Lease) and at its sole discretion either (i) perform the relevant works instead of the Lessee and at the expense of the Lessee, and/or (ii) to keep any of the unremoved Lessee's Improvements. In such a case, it shall be deemed that the value of the Lessee's Improvements left in the Subject of the Lease corresponds to an amount of CZK 10 000 and this amount shall be set off against the cost of reinstating the Subject of the Lease into the original condition. Lessee's Improvements left in the Subject of the Lease shall become the property of the Lessor (except for Lessee's Improvements that already became the Lessor's ownership by their installation in the Subject of the Lease); the Lessee expressly agrees with this. The Lessee shall also indemnify the Lessor for any and all damage caused by non-fulfilment of the obligation to vacate and return the Subject of the Lease in line with this Agreement.

17.4 *Provided that the Lessee fails to vacate the Subject of the Lease as of the day of termination hereof, the Lessor will be entitled to expel the Lessee and remove the Lessee's property from the Subject of the Lease and to store any and all of the movable property left in the Subject of the Lease (the "**Unremoved Assets**"), all of the above at the Lessee's cost, and to send a written notice to the Lessee regarding the place where such movable property is stored. The Lessee explicitly agrees that (i) the Lessor is entitled to enter into the Subject of the Lease and remove the Lessee's property, (ii) such storing of the Unremoved Assets shall not be longer than one month, (iii) the Lessor shall bear no liability regarding the Unremoved Assets, and that (iv) should the Lessee fail collect the Unremoved Assets during the storing period, the storing entity, or the Lessor, will be entitled to dispose of the Unremoved Assets at its discretion, including their*

Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a započtení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci) či jejich zničení na riziko a náklady Nájemce.

Bez ohledu na skutečnost, zda Pronajímatel využije svého práva uskladnit Neodstraněný majetek dle předchozího odstavce či nikoliv, je Pronajímatel oprávněn dle svého uvážení: (i) nabýt vlastnictví k Neodstraněnému majetku, nebo ke kterékoliv jeho části, na základě doručení písemného oznámení Nájemci a platby ve výši EUR 100 a příslušné DPH, a/nebo (ii) naložit s Neodstraněným majetkem jiným způsobem dle svého uvážení, včetně jeho prodeje (s tím, že výtěžek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a započtení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci) nebo zničení na riziko a náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje zajistit, že bude držitelem veškerých nezbytných dispozičních práv ve vztahu k Neodstraněnému majetku tak, aby Pronajímatel mohl svá práva dle tohoto článku 17.4 v plném rozsahu vykonat. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody, výdaje nebo náklady, které Pronajímateli způsobil nesplněním své povinnosti podle předchozí věty.

17.5 Pokud Nájemce bude Předmět nájmu užívat po ukončení nebo zrušení této Smlouvy bez písemného souhlasu Pronajímatele nebo pokud Předmět nájmu včas a řádně nevrátí, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobek poslední výše denního Nájemného za každý den prodlení, a to vedle paušální smluvní pokuty podle poslední věty odstavce 15.8 této Smlouvy.

sale (provided, however, that the Lessor shall pay out the proceeds of such sale to the Lessee after deduction of costs connected with the sale and set off of the Lessor's receivables due to the Lessee) or destroying at the risks and costs of the Lessee.

Notwithstanding whether the Lessor exercises its right to store the Unremoved Assets under previous paragraph or not, the Lessor will be entitled, at its discretion, to: (i) acquire all Unremoved Assets, or any of them upon delivering a written notification to the Lessee and the payment of EUR 100 and VAT thereon and/or (ii) to dispose of the Unremoved Assets in any other way at its discretion, including the right to sell (provided, however, that the Lessor shall pay out the proceeds of such sale to the Lessee after deduction of costs connected with the sale and set off of the Lessor's receivables due to the Lessee) or to destroy the Unremoved Assets. The Lessee undertakes to procure, that it will have necessary disposal rights to such Unremoved Assets in order to enable the Lessor to exercise its rights under this Section 17.4 in full extent. The Lessee shall indemnify the Lessor for any and all damage, expenses or costs incurred by the Lessor in case it breaches its obligations pursuant to the previous sentence.

17.5 *If the Lessee continues using the Subject of the Lease after the expiration or termination of this Agreement without a written consent of the Lessor, or if the Lessee fails to return the Subject of the Lease duly and on a timely basis, the Lessee shall pay to the Lessor a contractual penalty of double the last daily Rent for each day of such delay besides a lump-sum contractual penalty under Section 15.8 hereof.*

18 Rozhodné právo a příslušnost soudů	18 Governing Law, Court Jurisdiction
18.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem.	18.1 <i>This Agreement and relationships arising hereunder shall be governed by the Czech law.</i>
18.2 Jakékoliv spory, jež vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny obecnými soudy České republiky, přičemž podle §89a občanského soudního řádu bude soudem příslušným k řešení sporů soud určený podle sídla Pronajímatele.	18.2 <i>Any disputes arising under or in relation to this Lease shall be finally settled by the common courts of the Czech Republic, provided that in line with Section 89a of the Civil Proceedings Code, the court competent according to the Lessor's registered office shall be competent for deciding on such disputes.</i>
18.3 Smluvní strany se dohodly, že na vztah založený touto Nájemní smlouvou se neuplatní následující ustanovení Občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1899, § 1977 až 1979, § 2000, § 2002 až 2004, poslední věta § 2208 odst. 1 pokud jde o možnost vypovězení nájmu, § 2210 odst. 3, § 2212, § 2219 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2253, § 2287, § 2304, § 2305, § 2307 odst. 2, § 2308 až 2311 a § 2315. Smluvní strany se tímto dohodly, že výkon jejich práva dle ust. § 2314 Občanského zákoníku nebude mít vliv na jejich práva a povinnosti dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Pronajímaných prostor a jejich předání Pronajímateli a ve vztahu k souvisejícím právům a povinnostem. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že případné námitky podané Nájemcem dle ust. § 2314 odst. 1 Občanského zákoníku nedávají Nájemci právo Pronajímané prostory nadále užívat po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.	18.3 <i>The Parties have agreed that the provisions of the following Sections of the Civil Code shall not apply to the contractual relation constituted by the Agreement: 1765, 1766, 1899, 1977 through 1979, 2000, 2002 through 2004, last sentence of 2208(1) as to the possibility to terminate the lease, 2210(3), 2212, 2219(2), 2221(2), 2223, 2232, 2233(2), 2253, 2287, 2304, 2305, 2307(2), 2308 through 2311 and 2315. The Parties hereby agree that exercise of Parties' rights pursuant to Section 2314 of the Civil Code will not affect the rights and obligations of the Parties under this Agreement, especially in relation to the termination of the lease, vacation of the Premises and its hand-over to the Lessor and related rights and obligations. The Parties explicitly agree that potential objections raised by the Lessee according to Section 2314(1) of the Civil Code do not give the Lessee the right to continue to use the Premises after the date as of which the lease has ceased to exist based on the withdrawal or termination of the Lessor.</i>
18.4 Smluvní strany se výslovně dohodly, že tuto Smlouvu lze ukončit pouze dohodou Smluvních stran a dále z důvodů daných v této Smlouvě a veškeré důvody pro předčasné ukončení smluvního vztahu (odstoupením a/nebo výpovědí) dané Občanským zákoníkem se dohodou Smluvních stran vylučují, a to bez ohledu	18.4 <i>The Parties expressly agree that this Agreement can be terminated only by agreement of the Parties; and, furthermore, for the reasons stated herein and that all reasons for an early termination of the contractual relationship (on the basis of withdrawal or termination) stipulated by the Civil</i>

na skutečnost, zda je příslušné ustanovení Občanského zákoníku výslovně uvedeno mezi ustanoveními, která se vylučují dle této Smlouvy.

19 Ustanovení „Green Lease“

19.1 Pronajímatel je oprávněn při správě a provozování Nemovitostí postupně zavádět Udržitelné užívání a správu definované níže a za níže uvedených podmínek; Smluvní strany se dohodly, že to bude považováno za standard provozu a správy Nemovitostí.

19.2 Jelikož si jsou Smluvní strany vědomy své odpovědnosti za ochranu přírodních zdrojů a klimatu v zájmu budoucích generací, dohodly se, že budou usilovat o to, aby se tato Smlouva realizovala na základě kritérií, která jsou – s ohledem na okolnosti – co nejudržitelnější. Výslovným přáním Smluvních stran je proto zejména šetrné a hospodárné využívání přírodních zdrojů a energie při správě a užívání Nemovitostí (včetně Předmětu nájmu), zamezení vzniku emisí, ochrana životního prostředí a rovněž konstruktivní spolupráce s cílem hledat inovativní způsoby, jak dosáhnout co nejudržitelnější, zdroje šetřící a ekologické správy a užívání Nemovitostí (včetně Předmětu nájmu). Přitom se stejnou měrou zohlední ekonomické, ekologické a sociální aspekty. Přístup stanovený v tomto odstavci a činnosti s ním spojené se dále označují jako „**Udržitelné užívání a správa**“. Smluvní strany budou podporovat své zaměstnance, podnájemce, poskytovatele služeb (např. správce nemovitostí) a další smluvní partnery relevantní pro užívání a správu Nemovitostí (včetně Předmětu nájmu), aby dodržovali aspekty Udržitelného užívání a správy.

Code are excluded by agreement of the Parties. This is regardless of whether the respective section of the Civil Code is included in those sections of the Civil Code the application of which shall be excluded under this Agreement.

19 "Green Lease" Provisions

19.1 *The Lessor is entitled to gradually introduce the Sustainable Use and Management defined herein below and subject to the terms herein below while managing and operating the Real Estate and the Parties agree that this shall be treated as an operating and management standard.*

19.2 *As the Parties are aware of their responsibility for the protection of natural resources and the climate in the interest of future generations, they agree to make efforts to perform the Lease Agreement on criteria that are – taking into consideration circumstances – as sustainable as reasonable. It is therefore the explicit wish of the Parties in particular to use natural resources and energy sparingly and economically in the management and use of the Real estate (including the Subject of the Lease), to avoid emissions, to protect the environment and to cooperate constructively in order to also pursue innovative ways of achieving the most sustainable, resource-conserving and ecological management and use of the Real Estate (including the Subject of the Lease). In doing so, economic, ecological and social aspects shall be taken into account in equal measure. The approach described in this Section and activities connected therewith shall be hereinafter referred to as "**Sustainable Use and Management**". The Parties shall encourage their employees, sublessees, service providers (e.g. property and/or facility managers) and other contractual partners relevant to the use and management of the Real Estate (including the Subject of the Lease), to*

observe the aspects of Sustainable Use and Management.

19.3 Smluvní strany si jsou vědomy skutečnosti, že Udržitelné užívání a správa vzhledem k technické složitosti tohoto tématu na jedné straně a možným značným nákladům spojeným s prováděním opatření v tomto ohledu na straně druhé v zásadě vyžaduje společnou spolupráci Smluvních stran v dobré víře. Nicméně, ačkoli je Udržitelné užívání a správa důležité a mělo by být zohledněno při plnění Smlouvy, Smluvní strany výslovně uvádějí, že Udržitelné užívání a správa není hlavním záměrem a cílem této Smlouvy. Nájemce proto nemá práva z vadného plnění (zejména právo na snížení nájemného), právo dát výpověď, právo požadovat náhradu škody nebo úhradu nákladů z důvodu jakýchkoli obtíží v souvislosti s Udržitelným užíváním a správou. Kromě toho jsou Smluvní strany povinny realizovat nebo zavádět Udržitelné užívání a správu pouze v rozsahu konkrétních povinností výslovně sjednaných v této Smlouvě.

19.3 *The Parties are aware and conscious of the fact that Sustainable Use and Management, due to the technical complexity of this subject on the one hand and the possible considerable costs involved in the implementation of measures in this respect on the other hand, basically requires a joint cooperation of the Parties in good faith. Nevertheless - while Sustainable Use and Management is important and should be taken into consideration while performing the Lease Agreement - the Parties explicitly state that Sustainable Use and Management is not a main intention and objective of the Lease Agreement. Therefore, the Lessee shall not be entitled to any claims for defects (in particular claims for rent reduction), termination, damages or reimbursement of expenses due to any implementation difficulties in connection with Sustainable Use and Management. Apart from that, the Parties shall only be obliged to implement or carry out Sustainable Use and Management to the extent of specific obligations expressly agreed in this Lease Agreement.*

19.4 Úklid

19.4 Cleaning

19.4.1 V rámci úklidu Předmětu nájmu, včetně Společných prostor, budou Smluvní strany používat postupy šetrné k životnímu prostředí. Pokud jsou při běžném údržbovém úklidu používány čisticí prostředky, budou Smluvní strany používat pouze ekologicky nezávadné čisticí prostředky, tj. takové, které byly oceněny ekoznačkou typu I ve smyslu normy ISO 14024, s výhradou dalších ustanovení v tomto článku.

19.4.1 *Within the scope of cleaning the Subject of the Lease, including the Common Premises, the Parties shall use a suitable environmentally friendly procedure. Insofar as cleaning agents are used for regular maintenance cleaning, the Parties shall only use ecologically harmless cleaning agents, i.e. those that have been awarded by type I eco-labels within the meaning of ISO 14024, subject to further provisions of this Article.*

19.4.2 Požadavky uvedené v bodě 19.4.1 výše se vztahují na smluvní poskytovatele úklidových služeb a/nebo služeb správy budov. Každá ze Smluvních stran je oprávněna očekávat od druhé Smluvní strany, že jí bude každoročně předložen doklad o splnění těchto požadavků. Důkaz se předkládá formou předložení listů s

19.4.2 *The requirements set forth in Subsection 19.4.1 above are to be imposed on the contracted providers of cleaning and/or facility management services accordingly. Each Party is entitled to expect from the other Party to be provided with proof of compliance with these requirements on an annual basis.*

údaji o použitých úklidových postupech a čisticích prostředcích nebo písemného potvrzení smluvních poskytovatelů služeb.

The proof shall be provided by submitting data sheets of the cleaning procedures and cleaning agents used or a written confirmation of the contracted service providers.

19.4.3 Požadavky uvedené v bodě 19.4.1 výše se nevztahují na následující situace:

- daný typ čisticího prostředku s označením popsáním v bodu 19.4.1 výše není na českém trhu dostupný;
- výrobce nebo zhotovitel dané části Předmětu nájmu zavazuje Smluvní stranu k použití konkrétního prostředku pro úklid takové části Předmětu nájmu a takový prostředek není označen způsobem popsáním v bodě 19.4.1 výše; výše uvedené by mělo být potvrzeno zárukou/garancí nebo jinou formou písemného požadavku takového výrobce či zhotovitele;
- pokud se to týká jiných než čisticích prostředků používaných k údržbě Předmětu nájmu.

19.4.3 *The requirements set forth in Subsection 19.4.1 above do not apply in following situations:*

- *given type of cleaning agent is not available on Czech market with label described in Section 19.4.1 above;*
- *the producer or supplier contractor of given part of the Subject of the Lease obliges the Party to use specific agent for cleaning such part of the Subject of the Lease and such agent is not labelled as described in Section 19.4.1 above, the above should be confirmed by warranty/guarantee or other form of written requirement of such producer or supplier contractor;*
- *it refers to other - than cleaning - agents used for the maintenance of the Subject of the Lease.*

19.5 Odpady

19.5.1 Odpady vzniklé při užívání Nemovitostí musí být odděleny a likvidovány v 5 kategoriích: kovy a syntetické materiály, sklo, papír, bio a směsný (zbytkový) odpad, přičemž budou upřednostňovány povinnosti týkající se nakládání s odpady, které vyplývají nebo budou v budoucnosti vyplývat z právních předpisů. V takovém případě jsou Smluvní strany povinny takovou právní povinnost zavést, aniž by bylo nutné podepisovat písemný dodatek ke Smlouvě (ustanovení odstavce 20.2 této Smlouvy se v takovém případě nepoužije). Ustanovení tohoto bodu 19.5.1 se vztahuje na obě Smluvní strany, což znamená, že Nájemce je povinen provádět nakládání s odpady v Předmětu nájmu způsobem, který umožní Pronajímateli dále nakládat s odpady s využitím výše uvedeného

19.5 Waste

19.5.1 *Waste generated during the use of the Real Estate must be separated and disposed of dividing for 5 fractions: metals and synthetics, glass, paper, bio and mixed (remains), whereby any further-reaching legal obligation to treat waste that exists today or that may be introduced in the future shall be given priority, insofar as this is mandatory by law. In such case the Parties shall be obliged to introduce such legal obligation without necessity to sign the written annex to the Lease Agreement (the provision of Section 20.2 hereof shall not apply in such case). The provision of this Subsection 19.5.1 applies to both Parties, which means that the Lessee is obliged to carry on waste management in the Subject of the Lease in a way allowing the Lessor to*

dělení na kategorie. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že Pronajímatel není povinen zajistit v Kancelářských prostorech kontejnery na likvidaci všech druhů odpadů, jak je uvedeno výše, a tato povinnost, v rámci Kancelářských prostor, spočívá na Nájemci.

19.5.2 Je zakázáno ukládat odpad jinak, než tříděním a ukládáním do k tomu zřízených kontejnerů.

19.5.3 Smluvní strany dodržují veškeré dokumentační povinnosti související s nakládáním s odpady a v tomto ohledu v dobré víře předem koordinují své kroky.

19.6 Smluvní strany budou mezi svými zaměstnanci a spolupracovníky přiměřeně podporovat životní styl šetrný k životnímu prostředí (např. podpora používání veřejné dopravy, šetrné využívání elektrické energie atd.).

19.7 Spotřeba a emise

19.7.1 Informace o udržitelnosti: Každá ze Smluvních stran je povinna, v rozsahu, v jakém je to pro ni s ohledem na okolnosti možné, shromažďovat následující neosobní informace, záznamy a dokumenty týkající se Udržitelného užívání a správy Předmětu nájmu, včetně Společných prostor (dále jen „**Informace o udržitelnosti**“): (i) spotřeba energie a vody (elektřina, plyn, teplo, voda, klimatizace), (ii) produkce odpadů (iii) údaje potřebné ke stanovení bilance CO₂ v Budově (např. veškeré informace poskytnuté příslušnými dodavateli energie). Smluvní strana bude pravidelně, nejméně jednou za 12 měsíců, poskytovat druhé Smluvní straně Informace o udržitelnosti, a to ve vhodné formě (elektronicky, pokud je to možné) a v přiměřené lhůtě na žádost druhé Smluvní strany.

19.7.2 Podpora udržitelných zdrojů energie:

- Každá Smluvní strana bude v rozsahu, v jakém získává

further dispose of the waste using the division for fractions set forth above. To avoid doubts the Parties confirm that the Lessor is not obliged to provide disposal containers within the Office Premises for all types of waste as above and such obligation - within the Office Premises - rests on the Lessee.

19.5.2 Disposal of waste that is not sorted and disposed of into the existing disposal containers is prohibited.

19.5.3 The Parties shall comply with any documentation obligations connected with waste management and shall - in good faith - coordinate their actions in this respect in advance.

19.6 The Parties shall reasonably promote environmentally friendly style of living among their employees and co-workers (e.g. encouragement to use of public transportation, to use the electricity in sparing way etc.).

19.7 Consumption and emissions

19.7.1 Sustainability Information: Each Party shall - to the extent available for such Party, taking into account the circumstances - gather the following non-personal information, records and documents related to the Sustainable Use and Management as regards the Subject of the Lease, including the Common Premises (the "**Sustainability Information**"): (i) energy and water consumption (electricity, gas, heat, water, cooling), (ii) waste generation (iii) data required to determine the CO₂ balance in the Building (e.g. all information provided by the respective energy suppliers). Each Party shall regularly, at least once within 12 months, provide the other Party with the Sustainability Information, in a suitable form (electronically, if available) and within a reasonable period of time upon request of other Party.

19.7.2 Promotion of sustainable energy sources:

- Each Party shall, to the extent such Party obtains electrical

elektrickou energii pro Budovu/Předmět nájmu, získávat tuto energii výhradně z obnovitelných zdrojů energie, a to v technicky možném a ekonomicky přiměřeném rozsahu. Za obnovitelné zdroje energie ve smyslu tohoto ustanovení se považují energie ve smyslu § 2 odst. (1) písm. a) zákona č. 165/2012 Sb. o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů ze dne 31. ledna 2012 (ve znění pozdějších předpisů), jakož i další zdroje energie, které mohou být v budoucnu uznány za obnovitelné zdroje energie v příslušných obecně závazných právních předpisech. Jakékoli přísnější zákonné požadavky zavedené v průběhu Nájemní doby za účelem uspokojení poptávky po elektrické energii prostřednictvím obnovitelných zdrojů energie, v rozsahu, v jakém jsou takové požadavky vyžadovány zákonem, mají přednost.

- Pronajímatel vyvine maximální úsilí, aby 100 % roční spotřeby tepla v Budově pokryl obnovitelnými zdroji energie, a to v právních a technických mezích a ekonomické přiměřenosti.

19.7.3 Sledování spotřeby energie:

Pronajímatel zamýšlí komplexně vyhodnocovat spotřebu energie v Budově (dále jen „**Energetický monitoring**“). Pronajímatel není povinen Energetický monitoring provést. V případě, že Pronajímatel provede Energetický monitoring, je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli součinnost a zejména poskytnout požadované údaje, pokud je má k dispozici, na žádost Pronajímatele, a to v plném rozsahu a ve vhodné formě. Na základě Energetického monitoringu, pokud jej Pronajímatel provede, vypracuje Pronajímatel koncepci ekologicky

energy for the Building/Subject of the Lease, obtain such energy exclusively from renewable energy sources to the extent technically possible and economically reasonable. Renewable energy sources within the meaning of this provision shall be deemed to be the energies within the meaning of Art. 2(1) letter a) of the Act No. 165/2012 Coll. on Supported Energy Sources and on Amendments to certain Acts dated 31 January 2012 (as amended), as well as other energy sources which may be recognized as renewable energy sources in the future in relevant commonly binding laws. Any stricter statutory requirements introduced during the Lease Term to meet the demand for electrical energy through renewable energy sources, to the extent that such requirements are required by law to be implemented, shall have priority.

- *The Lessor shall make best efforts to cover 100% of the annual heat requirement of the Building by renewable energies, to the extent legally and technically possible, as well as economically reasonable.*

19.7.3 Energy Monitoring:

The Lessor intends to comprehensively assess the energy consumption of the Building (the "Energy Monitoring"). The Lessor is not obliged to carry out Energy Monitoring. In the event that the Lessor carries out Energy Monitoring, the Lessee shall assist the Lessor and, in particular, provide the required data, if available to the Lessee, upon request of the Lessor, in full and in a suitable form. On the basis of Energy Monitoring, if it is carried out by the Lessor, the Lessor shall develop a concept for the environmentally friendly and resource-saving use of energy, which shall contain

šetrného a zdroje šetrícího využívání energie, která bude obsahovat doporučení pro Udržitelné užívání a správu (dále jen „**Koncepce energetické optimalizace**“) a kterou Pronajímatel písemně sdělí Nájemci. Koncepce energetické optimalizace energie se považuje za pravidla, které budou Smluvní strany v dobré víře uplatňovat. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že neprovedení Koncepce energetické optimalizace nelze považovat za porušení této Smlouvy. Koncepci energetické optimalizace je Pronajímatel oprávněn kdykoli v průběhu této Smlouvy jednostranně změnit.

*recommendations for Sustainable Use and Management (the "**Energy Optimization Concept**") and which the Lessor shall communicate to the Lessee in written form. The Energy Optimization Concept shall be treated as guidelines to be implemented by the Parties in good faith. To avoid doubts the Parties confirm that non-implementing Energy Optimization Concept cannot be treated as breach of the Lease Agreement. Energy Optimization Concept may be changed unilaterally by the Lessor at any time during the Lease Agreement.*

19.7.4 Pravidelné stanovení emisí CO2

- Smluvní strany se dohodly, že pro účely Udržitelného užívání a správy je žádoucí zlepšení bilance CO2. Smluvní strany vynaloží přiměřené úsilí, aby Pronajímatel každých 12 měsíců na konci kalendářního roku stanovil bilanci CO2 v Budově v rozsahu, v jakém lze emise CO2 přičíst spotřebě energie, vody a/nebo likvidaci odpadu (dále jen „**Stanovení CO2**“).
- Nájemce je povinen podporovat Pronajímateli při provádění Stanovení CO2 podle svých nejlepších schopností, zejména je povinen neprodleně poskytnout požadované údaje v plném rozsahu a ve vhodné formě, pokud jsou k dispozici. Pronajímatel bude Nájemce informovat o výsledcích Stanovení CO2 a o všech návrzích na zlepšení, které podá společnost pověřená provedením Stanovení CO2.

19.7.4 Regular determination of CO2 emissions

- *The Parties agree that an improvement of the CO2 balance is desirable for the purpose of Sustainable Use and Management. The Parties shall make reasonable efforts to have the CO2 balance of the Building determined by the Lessor every 12 months at the end of a calendar year, to the extent that the CO2 emissions are attributable to energy consumption, water consumption and/or waste disposal (the "**CO2 Determination**").*
- *The Lessee shall support the Lessor in the performance of the CO2 Determination to the best of Lessee's ability and, in particular, shall promptly provide the required data in full and in a suitable form, to the extent available. The Lessor shall inform the Lessee of the results of the CO2 Determination and of any suggestions for improvement made by the company commissioned to carry out the CO2 determination.*

19.8 Vybavení Nájemce

19.8 Lessee Equipment

19.8.1 V rozsahu, v jakém je Nájemce podle této Smlouvy oprávněn nebo povinen provést

19.8.1 *To the extent Lessee is entitled or obligated under this Lease Agreement to*

stavební úpravy Předmětu nájmu a/nebo vybavit Předmět nájmu trvale instalovaným zařízením a/nebo trvale instalovaným vybavením a zařízením (společně dále jen „**Vybavení Nájemce**“), platí, aniž jsou dotčena ostatní ustanovení této Smlouvy týkající se Vybavení Nájemce, následující ustanovení na podporu Udržitelného užívání a správy:

- Nájemce je povinen předem informovat Pronajímatele o Vybavení Nájemce a zejména o tom, do jaké míry Vybavení Nájemce podporuje Udržitelné užívání a správy a přispívá k dosažení cílů uvedených v odstavci 19.2 této Smlouvy.
- Na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen s Pronajímatelem projednat Vybavení Nájemce, včetně způsobu jeho realizace, a zohlednit nápady Pronajímatele na podporu Udržitelného užívání a správy.
- Nájemce vynaloží veškeré úsilí, aby Vybavení Nájemce realizoval udržitelným způsobem (zejména s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088), a přitom bude používat pouze bezemisní (pokud to není možné, tak nízkoemisní) materiály, které je třeba na základě posouzení životního cyklu považovat za šetrné k životnímu prostředí a šetřící zdroje, a zabrání jakýmkoli negativním vlivům způsobeným Vybavením Nájemce na spotřebu energie a klimatizaci celé Budovy a/nebo Předmětu nájmu. Přípustnými materiály jsou zejména materiály, které byly označeny některou z

*make structural changes to the Subject of the Lease and/or to provide the Subject of the Lease with fixtures and/or permanently installed equipment and facilities (collectively referred to as the "**Lessee Equipment**"), the following shall apply, without prejudice to any other provisions contained in this Lease Agreement for the Lessee Equipment, to promote Sustainable Use and Management:*

- *Lessee shall inform Lessor in advance of the Lessee Equipment and, in particular, to what extent the Lessee Equipment promotes Sustainable Use and Management and contributes to the achievement of the objectives set forth in Section 19.2 hereof.*
- *At Lessor's request, the Lessee shall discuss the Lessee Equipment, including the manner of its implementation, with Lessor and take into account Lessor's ideas for promoting Sustainable Use and Management.*
- *Lessee shall use its best efforts to carry out the Lessee Equipment in an sustainable manner (especially taking into account Regulation (EU) 2020/852 of the European Parliament and of the Council of 18 June 2020 on the establishment of a framework to facilitate sustainable investment, and amending Regulation (EU) 2019/2088) and, in doing so, shall use only emission-free (if not possible: low-emission) materials that are to be considered environmentally friendly and resource-saving on the basis of a life cycle assessment and shall avoid any negative effects caused by the Lessee Equipment on the energy consumption and*

environmentálních značek typu I ve smyslu normy ISO 14024.

- Jakákoli změna Vybavení Nájemce, pokud není nepodstatná, vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Pronajímatel může souhlas s Vybavením Nájemce odmítnout z vážného důvodu, tj. (i) Vybavení Nájemce není slučitelné s Udržitelným užíváním a správou nebo (ii) stavební opatření týkající se Vybavení Nájemce se odchyľují nebo by se odchyľila od požadavků uvedených ve třetím odstavci článku 19.8.1 této Smlouvy a splnění požadavků na udržitelnou výstavbu nepředstavuje pro Nájemce nepřiměřené obtíže.
- Nájemce je povinen předložit Pronajímateli vhodný důkaz o splnění ustanovení uvedených ve třetím odstavci článku 19.8.1 této Smlouvy, pokud takový důkaz není pokryt prováděcí dokumentací předloženou Nájemcem po dokončení příslušných prací Nájemce (pokud se použije).

19.9 Za účelem podpory Udržitelného užívání a správy hodlá Pronajímatel v budoucnu připravit „**Příručku udržitelného rozvoje**“ s doporučeními pro užívání Budovy. Pronajímatel není povinen vypracovat Příručku udržitelného rozvoje. Pokud bude Příručka udržitelného rozvoje vypracována, Pronajímatel ji zašle v písemné podobě Nájemci. Příručka udržitelného rozvoje se považuje za pravidla, které budou Smluvní strany v dobré víře uplatňovat. K vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že neprovedení Příručky udržitelného rozvoje

air conditioning of the overall Building and/or the Subject of the Lease. Permissible materials are in particular materials that have been labelled by one of the Type I environmental labels within the meaning of ISO 14024.

- *Any amendment of the Lessee Equipment, unless it is insignificant, requires the prior written consent of the Lessor. The Lessor may refuse consent to the Lessee Equipment for good cause, i.e. (i) the Lessee Equipment is incompatible with the Sustainable Use and Management or (ii) the construction measures relating to the Lessee Equipment deviate or would deviate from the requirements set forth in the third subparagraph of Section 19.8.1 hereof and compliance with the sustainable construction requirements does not constitute undue hardship for the Lessee.*
- *The Lessee shall provide the Lessor with suitable evidence of compliance with the provisions set forth in the third subparagraph of Section 19.8.1 hereof, insofar as such evidence is not covered by executive documentation provided by the Lessee after Lessee's adaptation works' completion (if applies).*

19.9 *In order to promote Sustainable Use and Management, the Lessor intends to prepare a "Sustainability Manual" in the future with recommendations for the use of the Building. The Lessor is not obliged to draw up a Sustainability Manual. If the Sustainability Manual is drawn up, the Lessor shall send it to the Lessee in written form. The Sustainability Manual shall be treated as guidelines to be implemented by the Parties in good faith. To avoid doubts the Parties confirm that non-implementing Sustainability Manual cannot be treated*

nelze považovat za porušení této Smlouvy. Příručku udržitelného rozvoje je Pronajímatel oprávněn kdykoli v průběhu této Smlouvy jednostranně změnit.

as breach of the Lease Agreement. Sustainability Manual may be changed unilaterally by Lessor at any time during the Lease Agreement.

19.10 Dialog o udržitelnosti a kontaktní osoby pro udržitelnost

19.10 Sustainability Dialogue and Sustainability Contact Persons

19.10.1 Smluvní strany si přejí pravidelně si vyměňovat informace o Udržitelném užívání a správě Nemovitostí a o jeho podpoře v rámci této Smlouvy (dále jen „**Dialog o udržitelnosti**“).

19.10.1 It is the wish of the Parties to regularly exchange information on the Sustainable Use and Management of the Property and its promotion within the scope of this Lease Agreement (the "**Sustainability Dialogue**").

19.10.2 Pro účely dialogu o udržitelnosti Smluvní strany vzájemně jmenují kontaktní osoby (dále jednotlivě „**Kontaktní osoba pro udržitelnost**“ nebo společně „**Kontaktní osoby pro udržitelnost**“) a, pokud je to možné, do Dialogu o udržitelnosti zapojí také správu Nemovitostí:

19.10.2 For the purpose of the Sustainability Dialogue, the Parties shall appoint contact persons for each other (hereinafter referred to individually "**Sustainability Contact Person**" or jointly as "**Sustainability Contact Persons**") and - to the extent possible - also involve Real Estate management in the Sustainability Dialogue:

Kontaktní osoba Pronajímatele:

Václav Jonáš

jednatel

vaclav.jonas@caimmo.cz

Lessor's contact person:

Václav Jonáš

Executive Director

vaclav.jonas@caimmo.cz

Kontaktní osoba Nájemce:

Týna Adamová

Vedoucí oddělení sekretariátu a facility služeb

adamova.tyna@operatorict.cz

Lessee's contact person:

Týna Adamová

Head of Secretariat and Facility Services

adamova.tyna@operatorict.cz

19.10.3 Kontaktní osoby pro udržitelnost jsou odpovědné za otázky týkající se Udržitelného užívání a správy. Smluvní strany dále zajistí, aby Kontaktní osoby pro udržitelnost usilovaly o co nejudržitelnější užívání a správu a podporovaly dosažení cílů uvedených v odstavci 19.2 této Smlouvy. Pokud zůstane zajištěno, že Kontaktní osoba pro udržitelnost je nepřetržitě k dispozici, jsou Smluvní strany oprávněny nahradit příslušné Kontaktní osoby pro udržitelnost jinými Kontaktními osobami pro udržitelnost. O tomto se budou bez zbytečného odkladu vzájemně informovat s uvedením jména, funkce a kontaktních údajů nové Kontaktní osoby pro udržitelnost, a to

19.10.3 Both Sustainability Contact Persons shall be responsible for issues relating to Sustainable Use and Management. In addition, the Parties shall cause the Sustainability Contact Persons to strive for the most Sustainable Use and Management possible and to promote the achievement of the objectives set forth in Section 19.2 hereof. As long as it is ensured that a Sustainability Contact Person is always available, both Parties shall be entitled to replace the respective Sustainability Contact Persons by other Sustainability Contact Persons. They shall inform each other thereof without undue delay, stating the name, function and contact details of the new

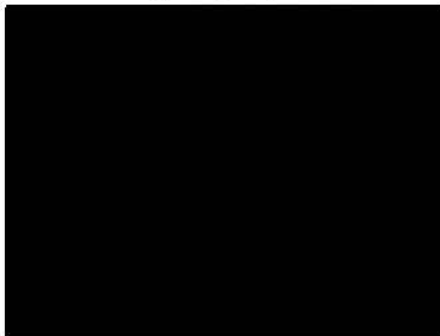
písemně s využitím kontaktních údajů uvedených v článku 20.1 této Smlouvy. Taková změna nepředstavuje změnu této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že Kontaktní osoby pro udržitelnost jsou oprávněny projednávat nápady související s Udržitelným užíváním a správou, nejsou však oprávněny činit závazné projevy vůle jménem Smluvních stran.

sustainability contact, in writing, using contact data given in Article 20.1 hereof. Such change does not constitute the amendment of the Lease Agreement. To avoid doubts the Parties confirm that Sustainability Contact Persons are entitled to discuss ideas connected with Sustainable Use and Management but are not entitled to make binding declarations of will on behalf of the Parties.

20 Závěrečná ustanovení

20.1 Veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou Smluvní stranou na základě této Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé Smluvní straně osobně, kurýrní službou poskytující potvrzení o doručení nebo doporučenou poštou na adresu příslušné Smluvní strany uvedenou níže nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně.

(a) Oznámení určená Pronajímateli:
Visionary Prague, s.r.o.



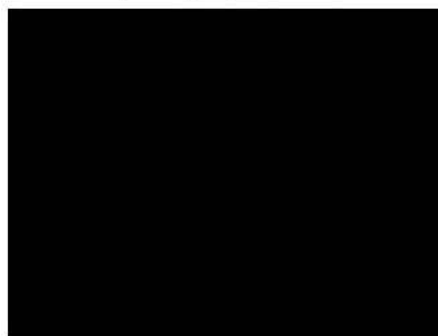
(b) Oznámení určená Nájemci:
Operátor ICT, a.s.



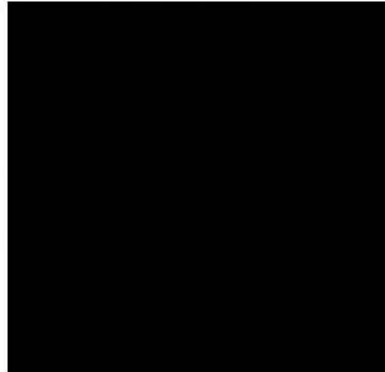
20 Final Provisions

20.1 Any and all notices, requests or other communications by either of the Parties pursuant to this Agreement shall be made in writing and shall be deemed as duly made as soon as such communications are delivered to the other Party in person, via a courier providing verification of delivery or via registered mail to the address of the relevant Party stated below or to such other address as either of the Parties has announced to the other Party.

(a) If to the Lessor:
Visionary Prague, s.r.o.



(b) If to the Lessee:
Operátor ICT, a.s.



Veškerá oznámení učiněná na základě této Smlouvy budou považována za doručená:

- (a) v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou; nebo
- (b) v den uvedený na doručence v případě doručení prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučenou poštou či v případě doručení datovou schránkou; nebo
- (c) v třetí pracovní den po prokazatelném odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, jestliže Smluvní strana na adrese platné pro zasílání pošty k jejím rukám podle této Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zásilku nepřevzme (a to včetně doporučené pošty).

20.2 Tato Smlouva včetně svých Příloh představuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami. Všechna předcházející ústní a písemná ujednání byla do ní buď zapracována, nebo pozbývají platnosti. K této Smlouvě neexistují žádná vedlejší ústní ujednání. Změny a doplňky této Smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou Smluvních stran.

20.3 Pokud je nebo se stane některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným, nebo nevykonatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Smlouvy nedotčena a v platnosti. Neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení této Smlouvy bude Smluvními stranami nahrazeno jinou platnou, účinnou a vykonatelnou úpravou, která se bude shodovat s hospodářským účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží.

20.4 Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech v českém a anglickém jazyce. V případě rozporu mezi

Any and all notices made pursuant to this Agreement shall be deemed as delivered:

- (a) on the date of their physical receipt by the addressee in case of personal delivery or delivery via a messenger service; or*
- (b) on the date stated on the receipt in case of delivery via registered mail through the operator of the mail services or in the case of delivery by data mailbox; or*
- (c) on the third business day after demonstrable sending through the operator of the mail services, if the Party does not hand-over the notice at its valid address for delivering mail to its hands pursuant this Agreement or the Commercial Register (including delivery by the registered mail).*

20.2 *This Agreement including all its Exhibits hereto represents the entire agreement of the Parties. All previous oral and written arrangements were either incorporated in this Agreement, or they shall become null and void. There are no side oral agreements to this Agreement. Any changes or amendments hereto shall be valid only if made in writing and if signed by both Parties.*

20.3 *Should any provision of this Agreement be or become invalid, ineffective or unenforceable, the remaining provisions of this Agreement shall remain unaffected thereby and in full force and effect. The Parties have agreed to replace the invalid, ineffective or unenforceable provision of this Agreement by another valid, effective and enforceable regulation that shall be identical to the business purpose of the original provision or that shall be as close as possible by its business purpose to the original provision.*

20.4 *This Agreement has been executed in two counterparts in the Czech and English languages. In the event of any discrepancy between the language*

	jazykovými verzemi má přednost verze česká.		<i>versions, the Czech version shall prevail.</i>
20.5	Každá ze Smluvních stran obdrží jeden stejnopis této Smlouvy.	20.5	<i>Each Party shall receive one original counterpart of this Agreement.</i>
20.6	Následující Přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást:	20.6	<i>The following Exhibits constitute an inseparable part hereof:</i>
Příloha 1	Výpis z obchodního rejstříku Nájemce;	<i>Exhibit 1</i>	<i>Excerpt from the Commercial Register in respect of the Lessee;</i>
Příloha 2	Plán podlaží;	<i>Exhibit 2</i>	<i>Floor Plan;</i>
Příloha 3	Specifikace Předmětu nájmu;	<i>Exhibit 3</i>	<i>Specification of the Subject of the Lease;</i>
Příloha 4	Předávací protokol (vzor);	<i>Exhibit 4</i>	<i>Hand-Over Protocol (template);</i>
Příloha 5	Indexační doložka;	<i>Exhibit 5</i>	<i>Indexation Clause;</i>
Příloha 6	Soupis Provozních nákladů;	<i>Exhibit 6</i>	<i>List of Operating Costs;</i>
Příloha 7	Bankovní záruka (vzor);	<i>Exhibit 7</i>	<i>Bank Guarantee (template);</i>
Příloha 8	Úmyslně vypuštěno;	<i>Exhibit 8</i>	<i>Intentionally omitted;</i>
Příloha 9	Dokončovací práce Nájemce;	<i>Exhibit 9</i>	<i>Lessee's Fit-Out Works;</i>
Příloha 10	Povinní dodavatelé.	<i>Exhibit 10</i>	<i>Mandatory Suppliers.</i>
20.7	Smluvní strany považují veškeré informace obsažené v této Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nesmí žádná ze Smluvních stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně, vyjma případů, kdy (a) je takové sdělení vyžadováno zákonem, nebo (b) orgány státní správy jednajícími v souladu s právními předpisy, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy, nebo (d) je třeba sdělit takové informace třetím osobám v souvislosti s provozováním podnikatelské činnosti Pronajímatele, zejména jako pronajímatele Budovy a jiných nemovitostí, jako developera, investora a správce majetku a v souvislosti s investicemi do Budovy a jiných nemovitostí a s marketingovou činností.	20.7	<i>The Parties hereto consider all information contained in this Agreement or acquired in connection with this Agreement as confidential. Neither of the Parties may disclose such information to any third party without a prior written consent of the other Party, except for cases where (a) such disclosure is required by the law, or (b) such disclosure is required by the state administration bodies acting in compliance with legal regulations, or (c) the information concerned is already publicly available in compliance with relevant legal regulations, or (d) such information must be disclosed to third parties in connection with the pursue by the Lessor of its business activities, in particular its activity as the lesser of the Building and of other real estate, as the developer, investor and property administrator, and in connection with investments in the Building and other real estate and with marketing activities.</i>
20.8	Smluvní strany prohlašují, že dodržování platných a účinných právních předpisů v	20.8	<i>The Parties agreed that compliance with the applicable law in connection</i>

souvislosti s identifikací skutečného majitele („know-your-customer“) má klíčový význam. Za účelem zajištění správnosti a aktuálnosti údajů o skutečném majiteli Nájemce (dále jen **„Údaje KYC“**) poskytnutých před uzavřením této Smlouvy, se Nájemce zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele o všech změnách či aktualizacích údajů KYC a poskytnout Pronajímateli jakékoliv nezbytné dokumenty (zejména výpisy z veřejných rejstříků) prokazující změnu či aktualizaci údajů KYC. Pronajímatel je rovněž oprávněn požádat Nájemce o poskytnutí veškerých nezbytných dokumentů a informací v souvislosti s Údaji KYC, a to pravidelně (alespoň jedenkrát za kalendářní rok) nebo kdykoli, pokud k tomu má oprávněné důvody. Nájemce je povinen vynaložit veškeré rozumné požadovatelné úsilí, aby zajistil, že jeho Údaje KYC budou vždy aktuální a v souladu s platnými a účinnými právními předpisy.

- 20.9** Smluvní strany se zavazují, že učiní všechna rozumně požadovatelná opatření k tomu, aby se nedopustily ony a ani nikdo z jejich zaměstnanců či zástupců jakékoliv formy korupčního jednání, zejména jednání, které by mohlo být vnímáno jako přijetí úplatku, podplácení nebo nepřímé úplatkářství či jiný trestný čin spojený s korupcí dle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se zavazují, že neposkytnou, nenabídnou ani neslíbí úplatek jinému nebo pro jiného v souvislosti s obstaráváním věcí obecného zájmu anebo v souvislosti s podnikáním svým nebo jiného. Smluvní strany se rovněž zavazují, že úplatek nepřijmou, ani si jej nedají slíbit, ať už pro sebe nebo pro jiného v souvislosti s obstaráním věcí obecného zájmu nebo v souvislosti s podnikáním svým nebo jiného. Úplatkem se přitom rozumí neoprávněná výhoda spočívající v přímém majetkovém obohacení nebo jiném zvýhodnění, které se dostává nebo má dostat uplácené osobě nebo s jejím souhlasem jiné osobě, a na kterou není nárok. Smluvní strany

with the identification of beneficial owners (know-your-customer) is of essential importance. In order to ensure that the data and information on the beneficial owner (the **“KYC Data”**) of the Lessee provided by the Lessee prior to the conclusion of this Agreement are always up-to-date and correct, the Lessee undertakes to inform the Lessor immediately of any changes or updates to this KYC Data and to provide the Lessor with the relevant documents (in particular extracts from public registers) evidencing the change or update of the KYC Data. The Lessor is also entitled to request the Lessee to submit all necessary documents and information on the KYC Data at regular intervals (at least once per calendar year) or any time for good cause. The Lessee shall make all reasonable efforts to ensure that its KYC Data are always up to date and comply with the applicable law.

- 20.9** The Parties undertake to take all measures reasonably required to ensure that neither they nor any of their employees or agents commit any form of corrupt conduct, in particular conduct that could be perceived as accepting a bribe, bribery or indirect bribery or any other offence related to corruption under Act No. 40/2009 Coll., the Criminal Code, as amended. The Parties undertake not to provide, offer or promise a bribe to or for another in connection with the procurement of matters of general interest or in connection with their own or another's business. The Parties also undertake not to accept or promise a bribe, whether for themselves or for another, in connection with the procurement of a matter of general interest or in connection with their own or another's business. A bribe shall be understood as an undue advantage consisting of a direct pecuniary enrichment or other advantage which is given or intended to be given to the person bribed or,

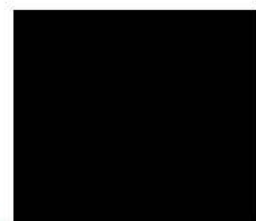
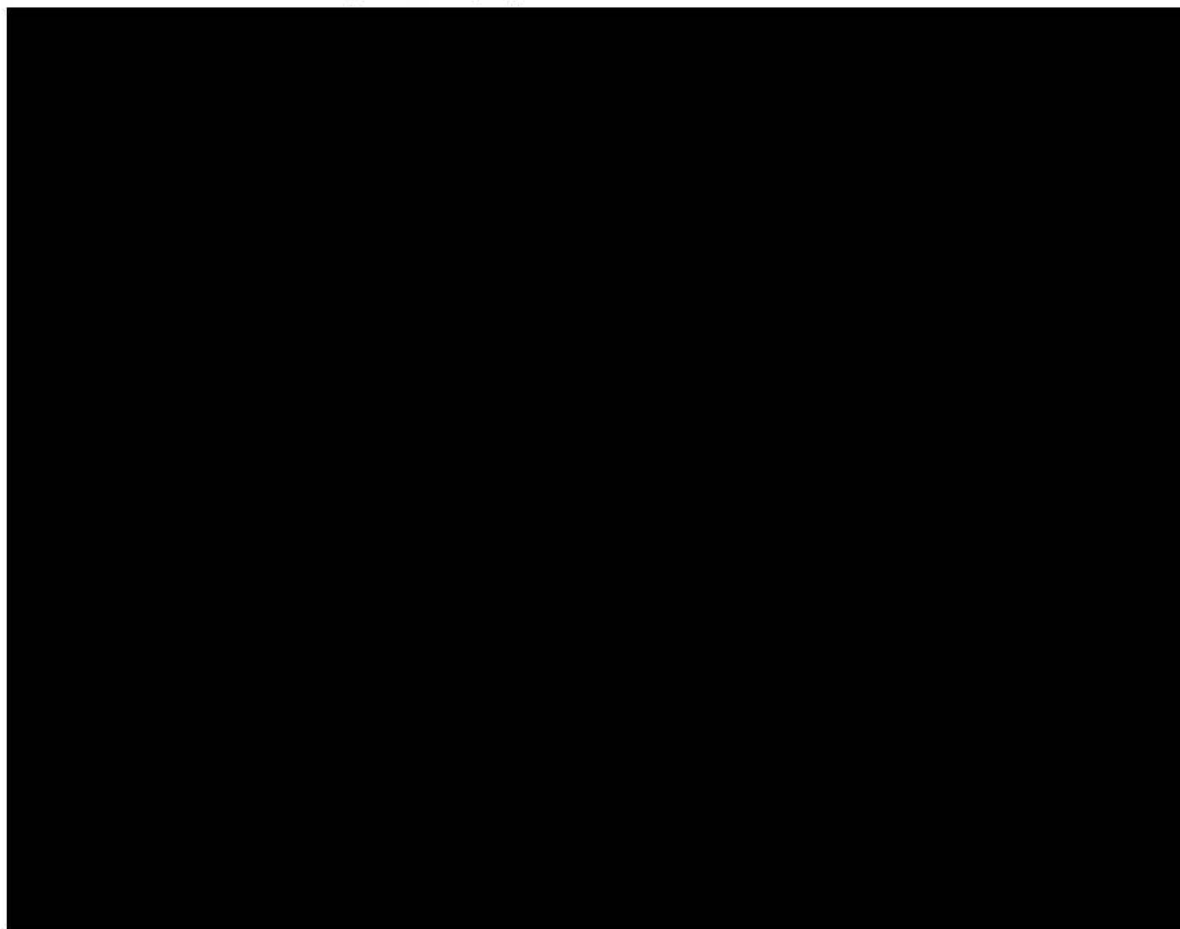
nebudou ani u svých obchodních partnerů tolerovat jakoukoliv formu korupce či uplácení.

20.10 Tato Smlouva nabývá platnosti v den podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti v den zveřejnění v registru smluv. Nájemce se zavazuje zajistit splnit zákonné povinnosti týkající se zveřejnění této Smlouvy v registru smluv. Nájemce se zavazuje zajistit splnění zákonné povinnosti týkající se zveřejnění této Smlouvy v registru smluv.

with his consent, to another person and to which he is not entitled. The Parties shall not tolerate any form of corruption or bribery by their business partners.

20.10 *This Agreement shall become valid on the date of its signing by both of the Parties hereto and effective on the date of publication in the Registry of Contracts. The Lessee undertakes to ensure compliance with the legal obligation to publish this Agreement in the Registry of Contracts.*

Podpisová strana / *Signature page*



Příloha 1 / Exhibit 1
Výpis z obchodního rejstříku Nájemce / Excerpt from the Commercial
Register in respect of the Lessee

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 19676

Datum vzniku a zápisu:	19. března 2014
Spisová značka:	B 19676 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Operátor ICT, a.s.
Sídlo:	Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Identifikační číslo:	027 95 281
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	

poskytování služeb elektronických komunikací
vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
velkoobchod a maloobchod
zprostředkování obchodu a služeb
pronájem a půjčování věcí movitých
poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd
služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí
činnost informačních a zpravodajských kanceláří
překladatelská a tlumočnická činnost
provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
poskytování technických služeb
poskytování služeb pro právnické osoby a svěřenské fondy

Statutární orgán - představenstvo:

**místopředseda
představenstva:**

PETR SUŠKA, MSc. , dat. nar. 11. září 1986
Bílková 856/18, Staré Město, 110 00 Praha 1
Den vzniku funkce: 16. června 2023
Den vzniku členství: 1. června 2021

člen představenstva:

Ing. IVA SEIGERTSCHMIDOVÁ , dat. nar. 8. ledna 1986
Hošťálkova 1139/101, Břevnov, 169 00 Praha 6
Den vzniku členství: 12. ledna 2024

člen představenstva:

Ing. JAN LADIN , dat. nar. 9. prosince 1978
Vinařská 458/1, Holešovice, 170 00 Praha 7
Den vzniku členství: 12. ledna 2024

**předseda
představenstva:**

Ing. LUBOŠ KRATOCHVÍL, MBA , dat. nar. 8. července 1973
Ve skalách 2348/10, Dejvice, 164 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 3. června 2024
Den vzniku členství: 1. června 2024

člen představenstva:

Bc. BENEDIKT KOTMEL , dat. nar. 10. března 1988
Čs. armády 820/35, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Den vzniku členství: 13. prosince 2023

Počet členů:

5

Způsob jednání:

Společnost zastupují navenek vždy alespoň dva členové představenstva společně. V případech právních jednání s hodnotou do 100 000 Kč bez DPH může společnost navenek zastupovat jeden člen představenstva.

Dozorčí rada:**člen dozorčí rady:**

Mgr. Ing. JAROMÍR BERÁNEK , dat. nar. 14. května 1986
Daškova 3080/5, Modřany, 143 00 Praha 4
Den vzniku členství: 6. června 2023

**místopředseda
dozorčí rady:**

Mgr. JAKUB STÁREK , dat. nar. 30. června 1982
Mládeže 1237/5, Břevnov, 169 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 12. července 2023
Den vzniku členství: 6. června 2023

člen dozorčí rady:

Mgr. Ing. OLDŘICH KUŽÍLEK , dat. nar. 4. ledna 1956
Radčina 518/6, Liboc, 161 00 Praha 6
Den vzniku členství: 6. června 2023

člen dozorčí rady:

KAMIL VAVŘINEC MAREŠ , dat. nar. 23. července 1987
U smaltovny 1334/22, Holešovice, 170 00 Praha 7
Den vzniku členství: 6. června 2023

člen dozorčí rady:

JIRÍ PTÁČEK , dat. nar. 31. července 1979
Radhošťská 1645/15, Žižkov, 130 00 Praha 3
Den vzniku členství: 6. června 2023

člen dozorčí rady:

Mgr. JAN ADAMEC , dat. nar. 22. října 1977
Na výšině 2076/3, Modřany, 143 00 Praha 4
Den vzniku členství: 7. května 2024

**předseda dozorčí
rady:**

Ing. TOMÁŠ ZMUDA , dat. nar. 8. dubna 1988
Smetanova 75, 252 25 Jinočany
Den vzniku funkce: 24. května 2024
Den vzniku členství: 6. června 2023

Počet členů:

7

Jediný akcionář:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČ: 000 64 581
Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Akcie:

10 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč

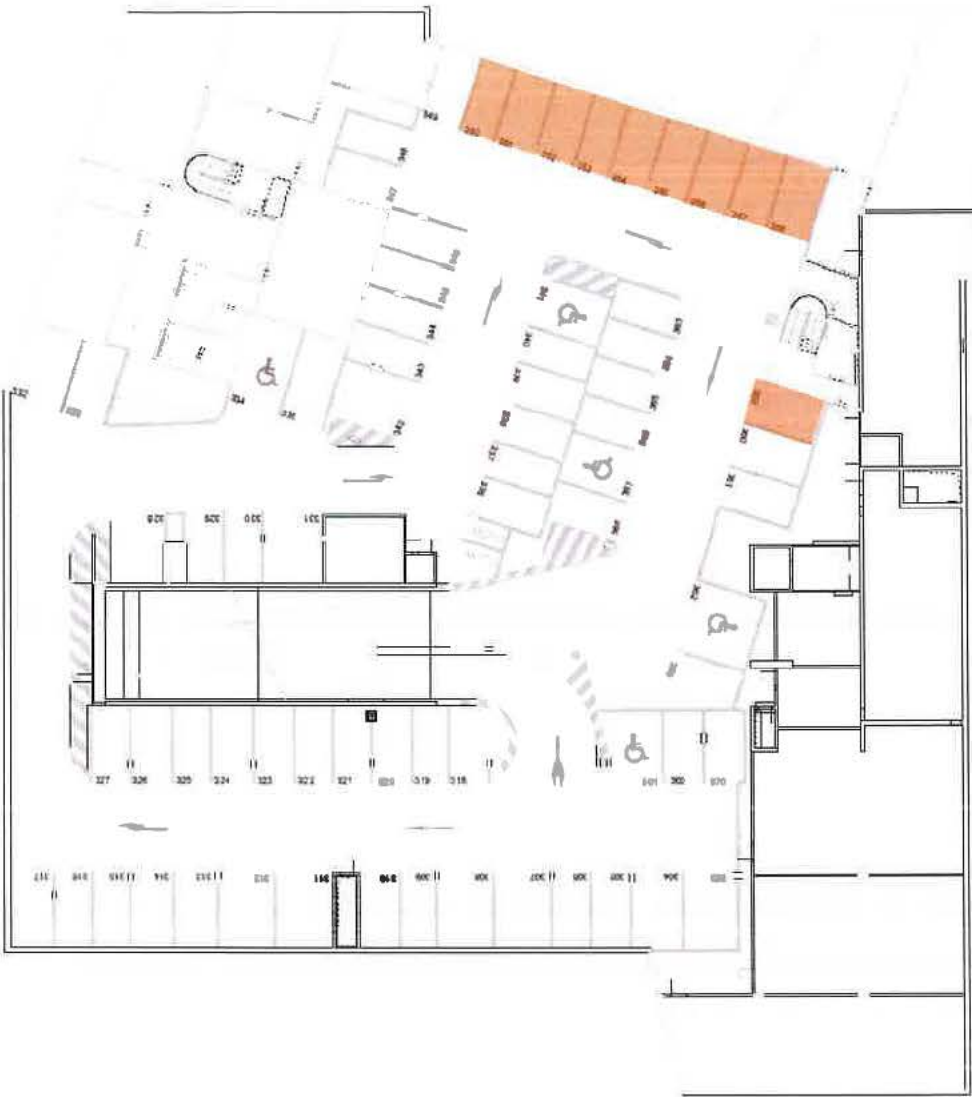
Základní kapitál:

100 000 000,- Kč

Splaceno: 100 000 000,- Kč

Příloha 2 / *Exhibit 2*
Plán podlaží / *Floor Plan*

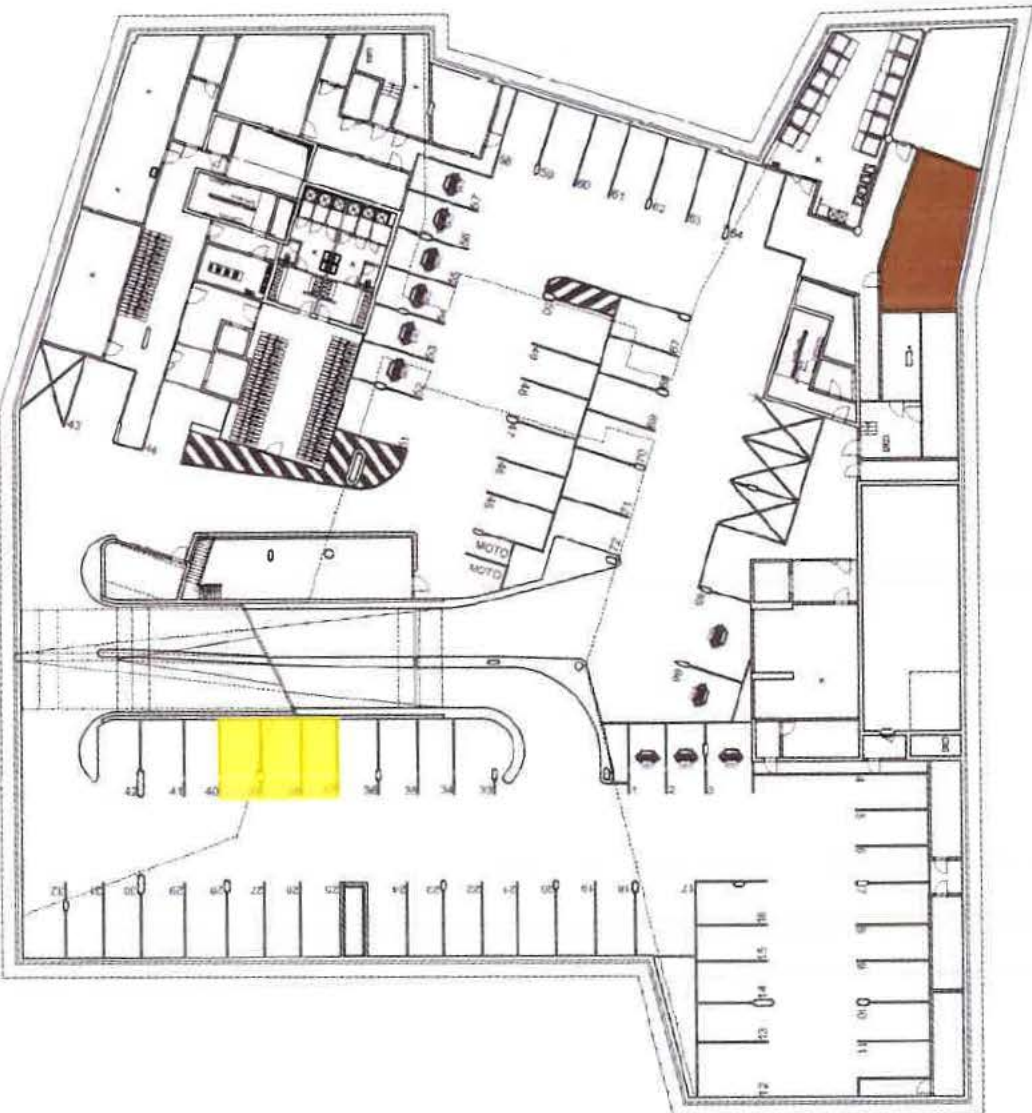
Visionary level -3

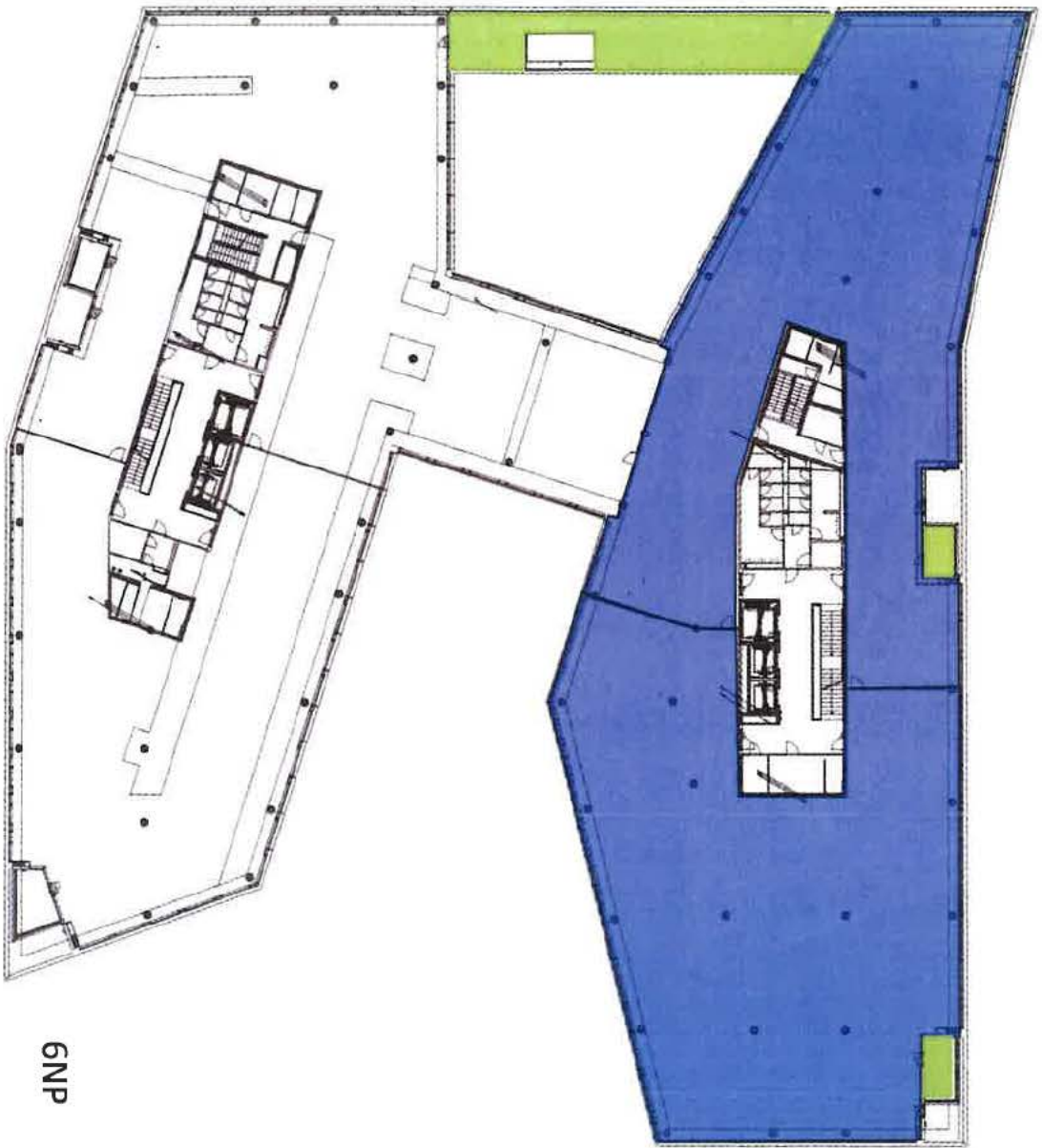


Visionary level -2

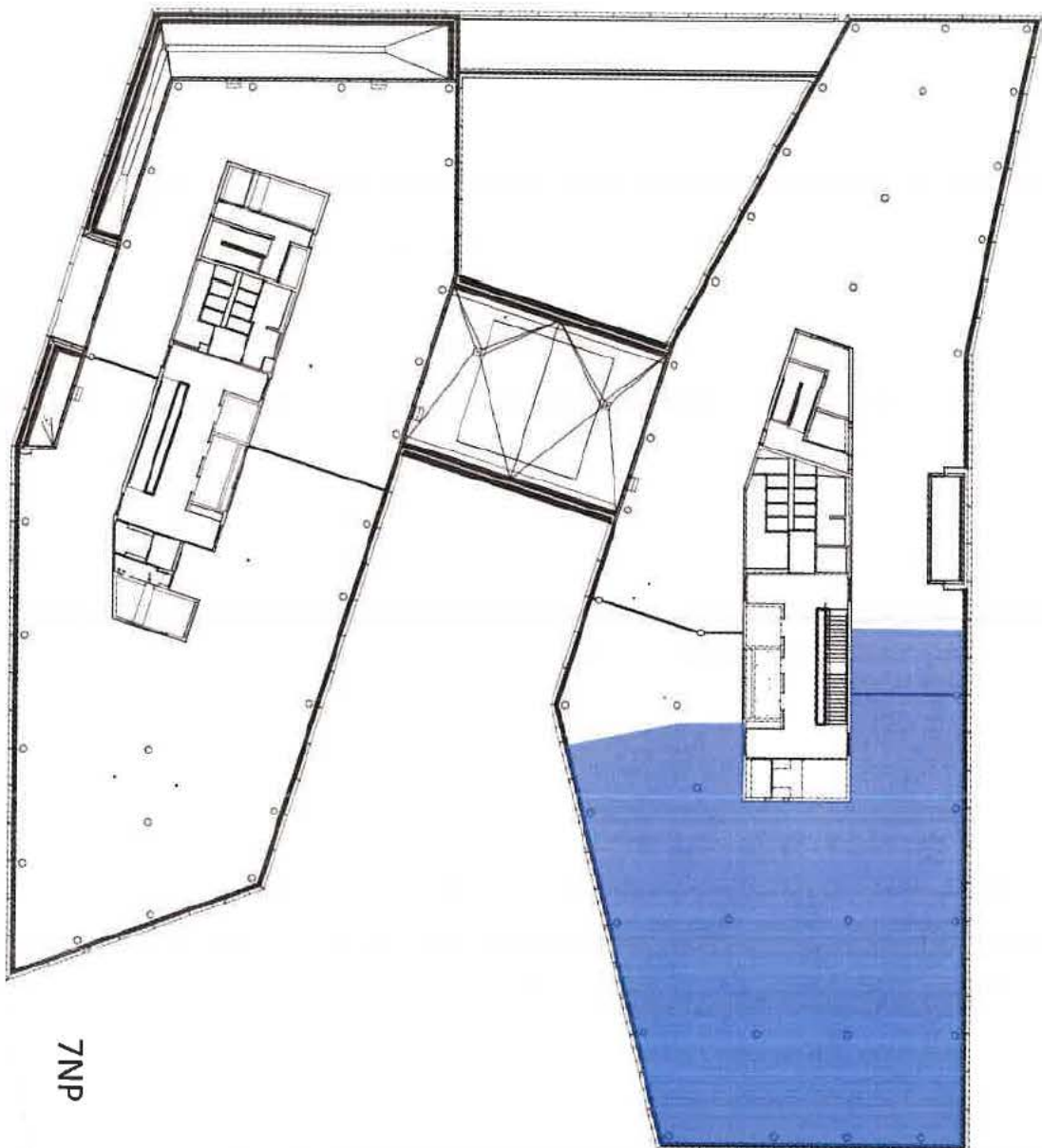


Visionary level -1





6NP



7NP

Příloha 3 / *Exhibit 3*

Specifikace Předmětu nájmu / Specification of the Subject of the Lease

Visionary: Project Building Standards

This document describes the standard of the project Visionary within the Shell & Core delivery provided by the Landlord (Landlord's Works). The building is designed in accordance with Czech technical standards (ČSN) and in accordance with specification described in details below.



1/ Shell & Core building completed in accordance with LEED Platinum and WELL Gold certification and in accordance with technical specification (Owners Design Requirements + Execution Drawings)

2/ Standard of Interior Climate:

<u>Internal temperatures:</u>	<u>Winter (min)</u>	<u>Summer (max)</u>
Office, Retails:	22° C	26 ° C
Conference rooms, meeting rooms:	22° C	26 ° C
Entrance Lobby / Reception (Floor 1):	21° C	26 ° C
Corridors, staircases, lifts:	not controlled	not controlled
Toilets:	22° C	not controlled
Showers:	24° C	not controlled
Parking, Storage units:	min. 15° C	not controlled
Storage units:	not controlled	not controlled

If outside temperatures exceeds 32° C the difference of 6° C between external and internal temperature will be kept. This applies to all premises.

Maximum air velocity in the same zone as above: 0,20 m/s

Internal air humidity:

Winter min: 30% RH

Summer max: not controlled

Acoustics:

Noise attenuation between floors:	52 dB
Noise attenuation of interior partitions (tenants space perimeter):	45 dB (without doors)
Noise attenuation of façade:	33 dB southwest façade, 38 dB northeast façade

Air exchange rate:

Offices	supply 41,4 m ³ /h/person (air rate calculated of occupancy 6m ² /person)
WC	ventilated air exhaust from WC – 85 m ³ /h

3/ Surfaces

Floors:

Main Entrance Lobby:	self-levelling (poured) terrazzo
Floor Lift Lobby:	self-levelling (poured) terrazzo
Toilets:	ceramic tiles
Offices:	raised floor (chipboard panels, thickness 38 mm, 150 mm height) + carpets (Interface New Horizons II, 550 g/m ² , 500 x 500 mm tiles)

Ceilings:

Main Entrance lobby:	wooden ceiling
Floor lift lobby:	gypsum board flat ceiling
Offices:	acoustic ceiling, gypsum board flat ceiling, gypsum perforated ceiling
Retails, Canteen:	acoustic ceiling, gypsum board flat ceiling, gypsum perforated ceiling
Toilets:	gypsum board flat ceiling

Walls

Main Entrance lobby:	MDF cladding, glazed facade, visible concrete on columns
Floor lift lobby:	glass cladding - lacobel white soft (TBD)
Concrete structures:	columns - colourless paint, walls - gypsum board cladding or plaster + white paint
Plasterboard structures:	white paint
Toilets:	ceramic tile, gypsum board cladding
Garages, storages:	colourless paint on concrete and brick structures

4/ HVAC

General

Building is delivered with central supply of fresh air (air-handling units), cool (chiller, coolers), heat (District heating connection). The machines are located in plant rooms and on the roof of the building. Main risers are placed in vertical installation shafts running through all floors. In office areas, main distribution branches on floors are located in installation channels in office corridors (except for heating - in the floor void). Connections to end devices (such as pipes and ducts for cooling beams, cabling for light fixtures and sensors, pipes for sprinklers, etc.) are in the suspended ceiling.

Ventilation

Fresh air is provided through four separate main AHUs located on the roof. AHUs are equipped with heating and cooling coils connected to district heating and chillers and indirect heat exchanger system. System is designed as a 100% outdoor air system. Fresh air is delivered by AHUs into interior open spaces through active induction units (cooling beams). Induction units are equipped with dew point sensors connected to the Building Management System. Adjacent spaces such as corridors, restrooms, and secondary lobbies are ventilated by the main AHUs through supply grilles through the walls. All areas are directly exhausted by exhaust fans also located on the roof. Constant dimension on distribution air ducting designed for low-speed air flow and cooling beams.

Cooling

Screw compressor Compact chillers are located on the roof. Heat rejection is provided by dry coolers on the roof. Chilled water-liquid (35% ethylene glycol) is supplied through insulated piping to cooling coils in the AHUs and trough plate exchanger (glycol to water) to terminal passive active induction units (cooling beams) which are surface mounted to the ceiling in each floor. Constant dimension of distribution piping, cooling beams with electronically controlled valves (merged in groups) - cooling system: 17/20°C.

Heating

Object is connected to the district heating (water/water). Exchange station is located on 1st Basement Level (Floor -1) serve as a source of hot water which is supplied through piping to heating coils in AHUs, heating coil in hot warm water tank and floor mounted radiators around perimeter of each floor. Radiators are controlled automatically through BMS. Radiators are equipped with thermostatic valves with servo motors controlled also through BMS. Distribution piping is located within raised floor.

5/ Electrical

Supply and distribution

Building is equipped with 2 transformers (2x 1.250 kVA) connected to public power supply system. Main cabling is placed in vertical installation shafts. Floor connection points are secured via bus bar system. Distribution boards for Tenant's Premises are located inside common premises (shafts). Cabling for end devices (light fixtures, sockets, sensors, low-voltage systems, etc.) is placed within raised floor or in suspended ceiling (mounted to concrete slabs or within installation channels).

Emergency back-up power

Back-up power generator is installed on the roof. It is reserved only for the back-up of building operation systems (such as fire emergency). Back-up power generator for Tenants is not designed and included in Standard Landlord's Works. A space for Tenants' power generator is allocated on the roof. There is spare capacity for emergency distribution in the shafts.

Lighting

Offices areas will be equipped with LED light fixtures in suspended ceiling 300x1200. Lighting will be controlled by dedicated control system (DALI), including day-light control, motion sensors, time scheduling and automatic switch-off. Emergency lighting is designed in accordance with Czech building standards.

Illumination levels

Offices:	500 lux
Corridors:	150 lux
Lobby, Reception:	300 lux
Sanitary, toilets:	200 lux
Staircases:	150 lux
Storages:	100 lux
Garages:	300/75 lux

Power sockets

Power sockets in office areas are placed in floor boxes (1 floor box per 2 work stations). There are 2 power sockets (230V/16A) and space for 2 data sockets provided for each workplace within a floor box (density of workplaces is designed to 1 workplace to 9m²) see Appendix Electrical - floor boxes. Designed electrical load 50W/m² for sockets on office floor and 700W/m² for IT technology including cooling demands (considering area for IT not bigger than 2,5 % of total office area).

Switches and controllers

Light switches and thermo controllers will be installed within plasterboard partitions or on the surface of concrete walls / columns.

BMS

Office areas are divided into 9 zones (Shell & Core / Standard Landlord's Works). Each zone is controlled individually. Number of zones can be adjusted according to fit-out requirements. Heating / Cooling in offices is controlled via thermostats / controllers within BMS.

External/internal blinds

Building is not equipped with external shading system. Interior shading is included in Standard Landlord's Works. All blinds/louvers are manually controlled. Type of shading: horizontal lamellas, white colour, width of lamella 5cm.

Low-voltage systems

The building is equipped with following low-voltage systems:

- Access Control System - access cards and readers

- CCTV - cameras on underground floors and ground floor
- Security System - securing the shell of the building by magnetic sensors in the perimeter doors.
- Fire Alarm System - fire and smoke detectors, evacuation loudspeakers
- Audio systems – toilets
- TV/SAT - The building is not delivered with TV/SAT network, aerials - subject to Above Standard Landlord 's Works. Television signal (IPTV) available via data providers or possible cable TV operator.

Telecommunications

Connections of data providers will finish in distribution boards in the dedicated plant room in underground floors. Connections between the distribution boards to Tenants' Premises are subject to fit-out works, via dedicated cable routes. Server rooms including related mechanical and electrical equipment is subject to fit-out specification, not included in Landlord's Works. Expected number of data providers: 4 (Vodafone, Dial Telecom, T-Mobile, UPC).

The building is connected to public telephone network. No telephone lines or network is a part of delivery for Tenants - subject to fit-out works.

The building is equipped with network securing GSM signal for mobile phones. The provider has not been determined yet.

Intercom system will be installed in order to communicate between main reception and building entrance, garages.

6/ Common Toilets

Fully fitted and finished toilets (two sanitary Cores per floor, except for ground floor and underground floors). Toilets for disabled people are available on each upper floors. Water efficient and low flow fixtures will be used. Number and size of toilets, including toilets for disabled people is designed in order to comply with Czech Building Standards and Norms. Hot water is prepared centrally in building boiler room.

7/ Kitchenette

Connection points for cold water, hot water and sewage will be provided within Tenant's Premises (connection points are at shafts). Kitchenettes are not included in Standard Landlord 's Works.

8/ Doors, Windows

Main entrance to building is via mechanical revolving door (access to Entrance Lobby). Entrance doors to Tenant's Premises will be equipped with access control system (card reader) and electromechanical lock, including master key system. There are located 4 possible entrances to tenant's premises in each of two lift lobbies on the floor. Windows are not openable, apart from access doors to terraces.

9/ Facades

There is exterior modular facade system (glazed facade with vertical lamellas and shadowboxes). In the ground floor is used raster facade system. Any exterior signage / logos are not included In Standard Landlord's Works - subject to Tenant's requirements and subject to separate Building Permit.

10/ Elevators

There are 3 lifts in each core (total 6) + 1 shuttle elevator in core A1. 4x 1000 kg (13 persons) operating between 1st to 7th floor, 2x evacuation lift 2275 kg (30 persons) operating between -3rd to 8th

floor and 1x 630 kg (8 persons) operating between -3rd to 1st floor. Lifts are equipped with Destination Control System (except shuttle lift which has conventional control).

11/ Fire Safety

Fire and smoke detection system, evacuation loudspeaker system, sprinklers (wet system), emergency lights, fire extinguishers. Fire resistance of structures (such as windows, doors, walls, etc.) is designed to comply with Czech building standards and regulations. Fire ventilation is provided to protected routes. Emergency lighting in the underground floors and in the area of protected escape routes and in building communications areas. Back-up power generator designated for power supply to fire safety systems in the event of fire.

Wet sprinkler system: spray system 15mm, SSU/SSP heads K8D, activating temperature 68°C.

12/ Access / Security

The building will provide access of 24 hours a day, 365 days a year. Tenant will have a right to install his own security system.

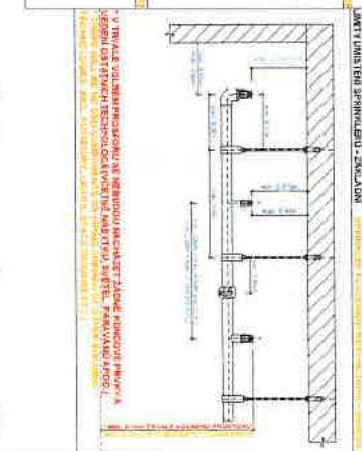
13/ Floor numbering

Numbering of all floors is according to Czech standards, e.g.:

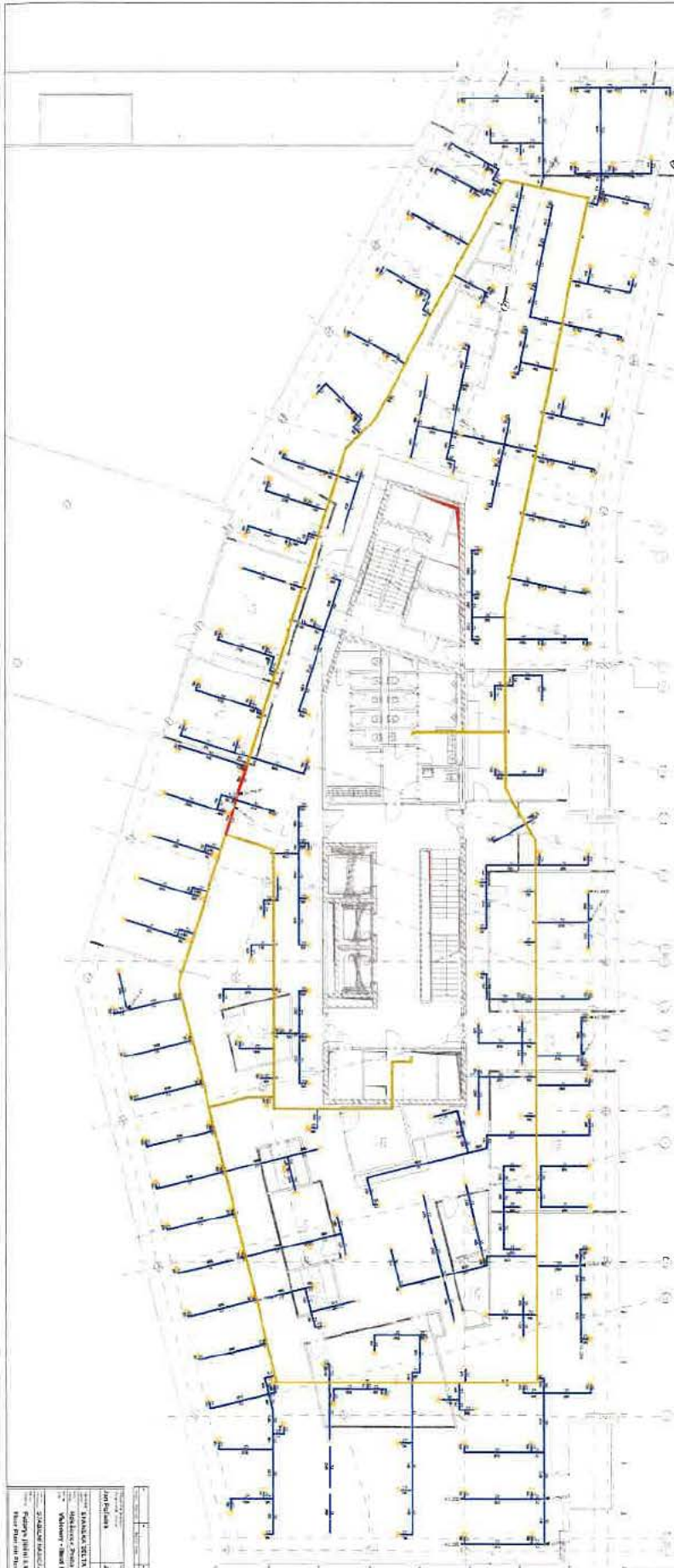
- Floor -3 (3rd underground floor = 3.PP)
- Floor -2 (2nd underground floor = 2.PP)
- Floor -1 (1st underground floor = 1.PP)
- Floor 1 (ground floor = 1.NP)
- Floor 2 (2. NP), Floor 3 (3.NP), Floor 4 (4.NP), Floor 5 (5.NP), Floor 6 (6.NP), Floor 7 (7.NP)
- Floor 8 (8th floor = 8.NP)

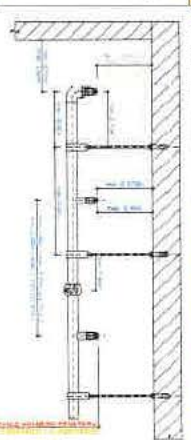
14/ Appendixes - plans (typical floor)

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| - Architectural: | Floor plan / Suspended ceilings |
| - Ventilation/Cooling: | Cooling beams |
| - Heating: | Radiators |
| - Electrical: | Light fixtures |
| | Floor boxes |
| - BMS: | Control zones |
| - Sprinklers: | Typical floor |
| - Low voltage: | Typical floor |
| - Water sewage: | Typical floor |

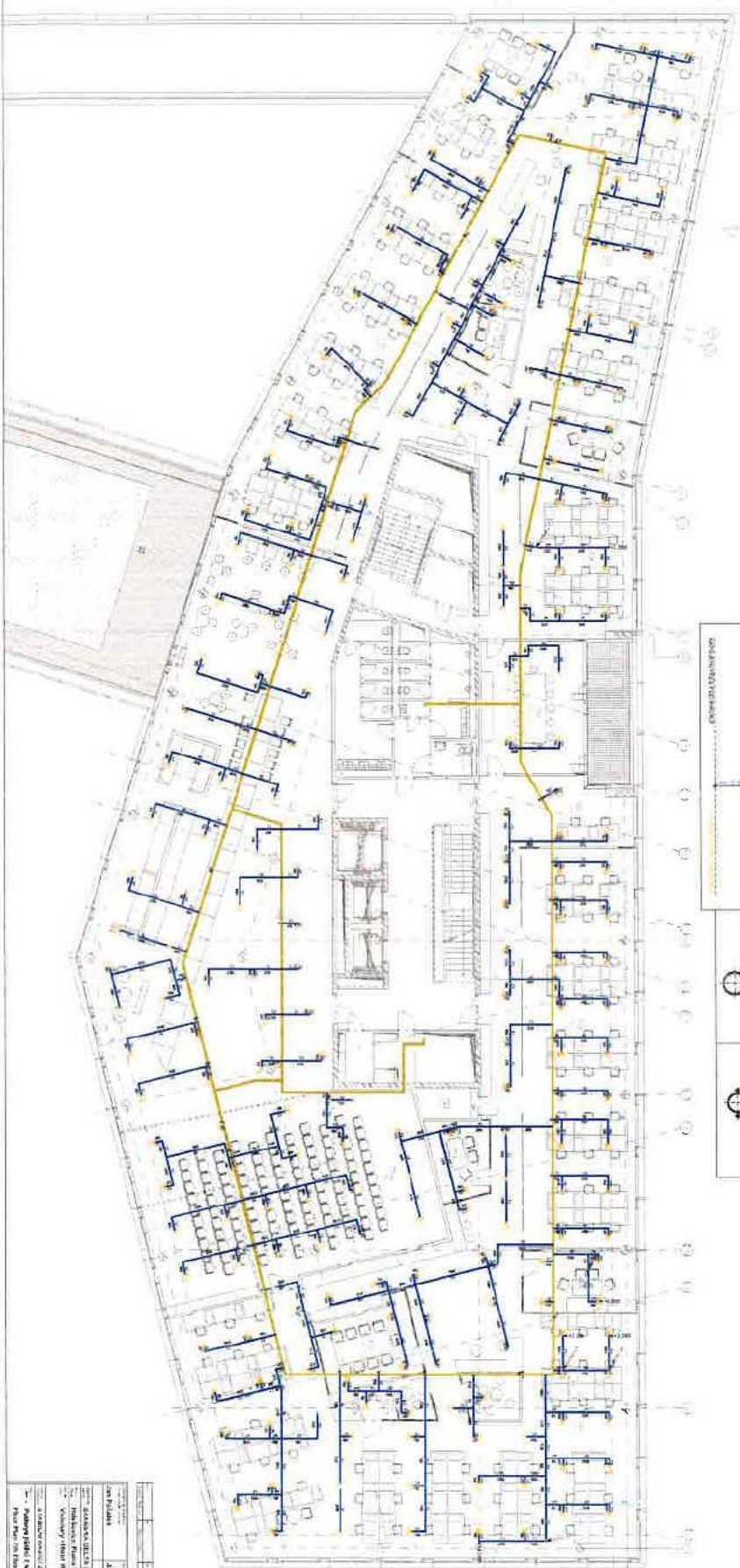


LEARNING OUTCOMES	
	1. Explain the function of a bridge. 2. Identify the parts of a bridge.
	3. Explain the function of a bridge. 4. Identify the parts of a bridge.
	5. Explain the function of a bridge. 6. Identify the parts of a bridge.
	7. Explain the function of a bridge. 8. Identify the parts of a bridge.
	9. Explain the function of a bridge. 10. Identify the parts of a bridge.
	11. Explain the function of a bridge. 12. Identify the parts of a bridge.

[illegible]

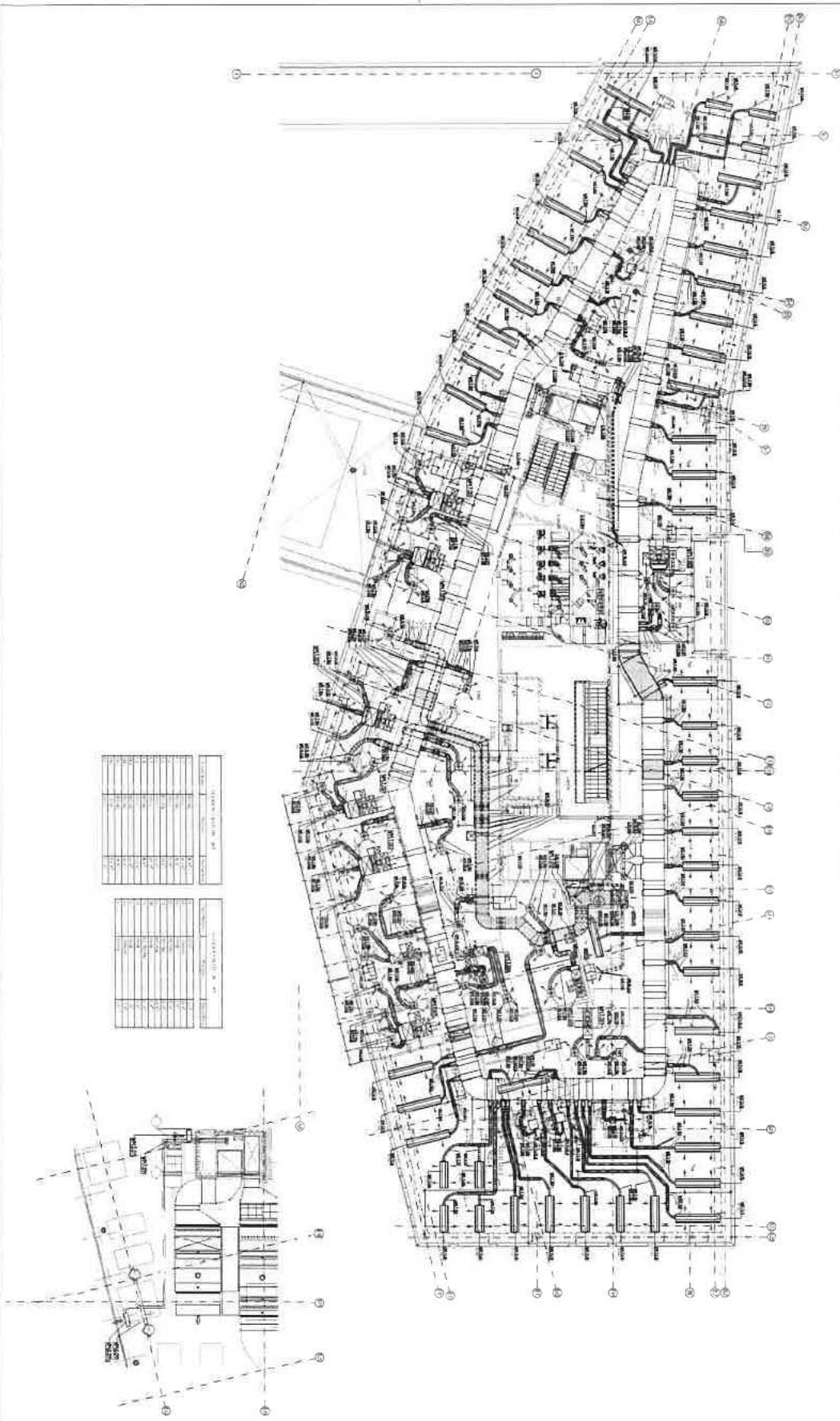


LÖSBILDER SPINNLEIERN					
					
					
					
					
					
					
					
					

[illegible]

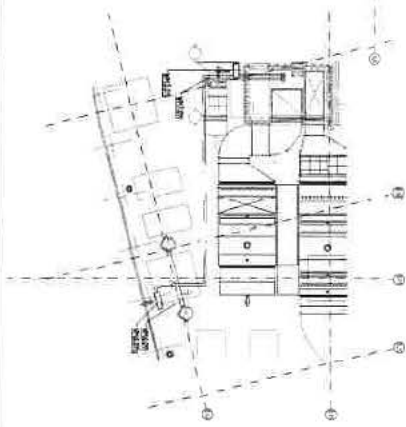


DATE	10/10/1968
TIME	10:10
LOCATION	1010 10th St. N.E. Atlanta, Ga.
REPORTING OFFICER	SA [redacted]
CHARACTER OF CASE	SECURITY - RACIAL MATTER
SYNOPSIS	[redacted]
DETAILS	[redacted]
REMARKS	[redacted]
APPROVED	[redacted]
SPECIAL AGENT IN CHARGE	[redacted]



№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М.	ОБЪЕМ, КУБ. М.
1	Офисы	1200	12000
2	Складские помещения	800	8000
3	Производственные цеха	500	5000
4	Лаборатории	300	3000
5	Административные здания	200	2000
6	Жилые помещения	100	1000
7	Общественные здания	150	1500
8	Специальные помещения	100	1000
9	Служебные помещения	50	500
10	Другие помещения	50	500
Итого		3300	33000

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М.	ОБЪЕМ, КУБ. М.
1	Офисы	1200	12000
2	Складские помещения	800	8000
3	Производственные цеха	500	5000
4	Лаборатории	300	3000
5	Административные здания	200	2000
6	Жилые помещения	100	1000
7	Общественные здания	150	1500
8	Специальные помещения	100	1000
9	Служебные помещения	50	500
10	Другие помещения	50	500
Итого		3300	33000



ЛЕГЕНДА ЗНАЧЕНИЙ НА ВХОДЕ/СТАНЦИИ ГАРАЖА

ЗНАЧЕНИЯ ЗНАЧЕНИЙ НА ВХОДЕ/СТАНЦИИ ГАРАЖА

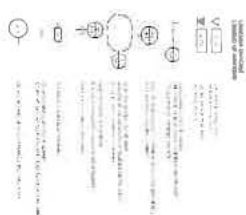
ЗНАЧЕНИЯ ЗНАЧЕНИЙ НА ВХОДЕ/СТАНЦИИ ГАРАЖА

ЗНАЧЕНИЯ ЗНАЧЕНИЙ НА ВХОДЕ/СТАНЦИИ ГАРАЖА

ЗНАЧЕНИЯ ЗНАЧЕНИЙ НА ВХОДЕ/СТАНЦИИ ГАРАЖА

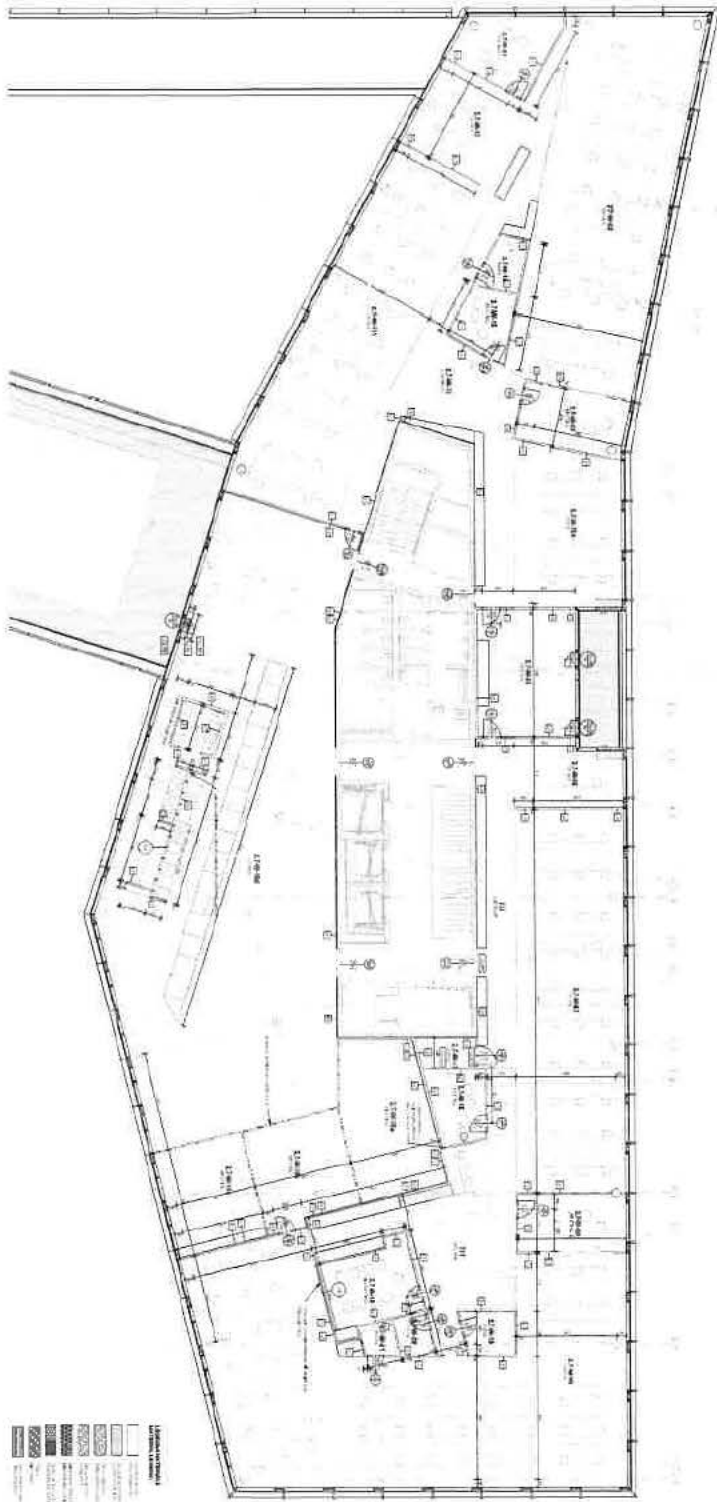
WMC OFFICES

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М.	ОБЪЕМ, КУБ. М.
1	Офисы	1200	12000
2	Складские помещения	800	8000
3	Производственные цеха	500	5000
4	Лаборатории	300	3000
5	Административные здания	200	2000
6	Жилые помещения	100	1000
7	Общественные здания	150	1500
8	Специальные помещения	100	1000
9	Служебные помещения	50	500
10	Другие помещения	50	500
Итого		3300	33000

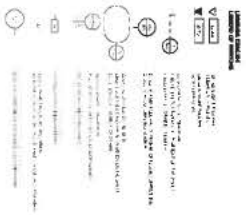
[illegible]

WMC OFFICES

[illegible][illegible][illegible]



Room No.	Room Name	Area (sq. ft.)	Volume (cu. ft.)
101	Reception	150	1500
102	Waiting Room	200	2000
103	Office	120	1200
104	Conference Room	180	1800
105	Storage	50	500
106	Restroom	30	300
107	Kitchen	40	400
108	Breakroom	60	600
109	Storage	50	500
110	Office	120	1200
111	Conference Room	180	1800
112	Storage	50	500
113	Restroom	30	300
114	Kitchen	40	400
115	Breakroom	60	600
116	Storage	50	500
117	Office	120	1200
118	Conference Room	180	1800
119	Storage	50	500
120	Restroom	30	300
121	Kitchen	40	400
122	Breakroom	60	600
123	Storage	50	500
124	Office	120	1200
125	Conference Room	180	1800
126	Storage	50	500
127	Restroom	30	300
128	Kitchen	40	400
129	Breakroom	60	600
130	Storage	50	500



Room No.	Room Name	Area (sq. ft.)	Volume (cu. ft.)
101	Reception	150	1500
102	Waiting Room	200	2000
103	Office	120	1200
104	Conference Room	180	1800
105	Storage	50	500
106	Restroom	30	300
107	Kitchen	40	400
108	Breakroom	60	600
109	Storage	50	500
110	Office	120	1200
111	Conference Room	180	1800
112	Storage	50	500
113	Restroom	30	300
114	Kitchen	40	400
115	Breakroom	60	600
116	Storage	50	500
117	Office	120	1200
118	Conference Room	180	1800
119	Storage	50	500
120	Restroom	30	300
121	Kitchen	40	400
122	Breakroom	60	600
123	Storage	50	500
124	Office	120	1200
125	Conference Room	180	1800
126	Storage	50	500
127	Restroom	30	300
128	Kitchen	40	400
129	Breakroom	60	600
130	Storage	50	500

WMC OFFICES

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

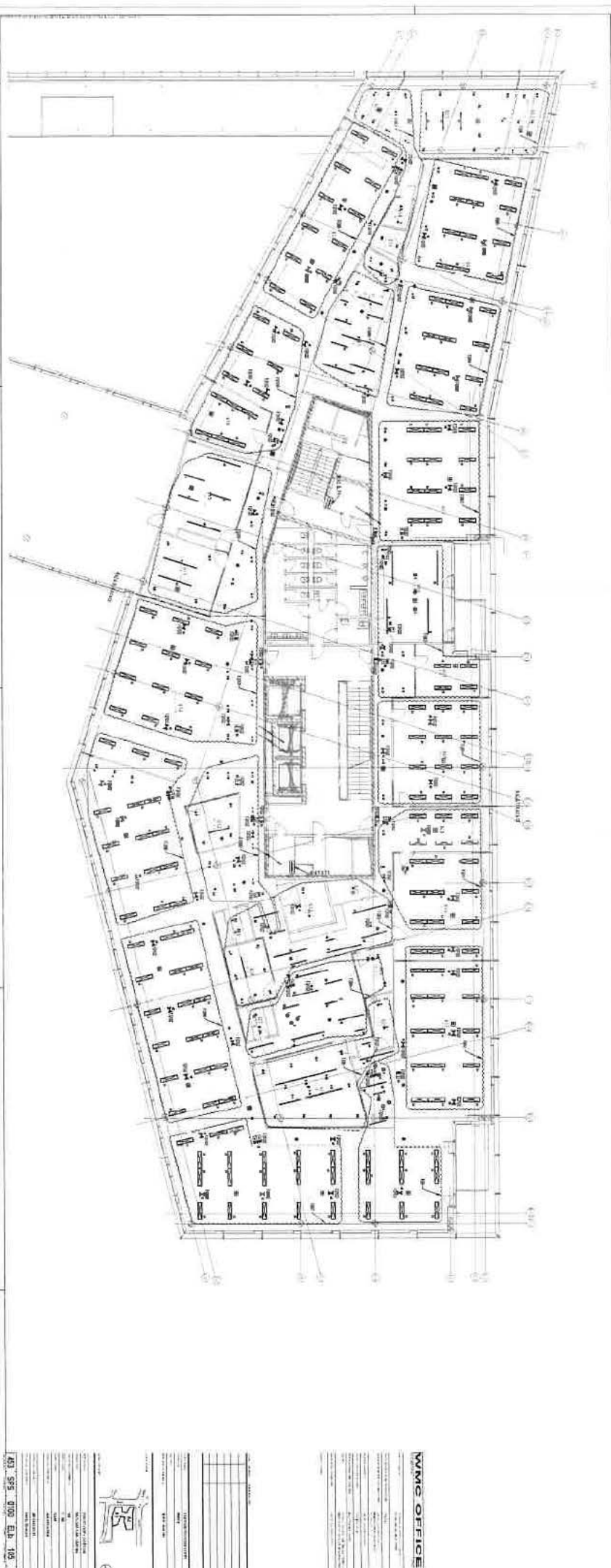
126

127

128

129

130



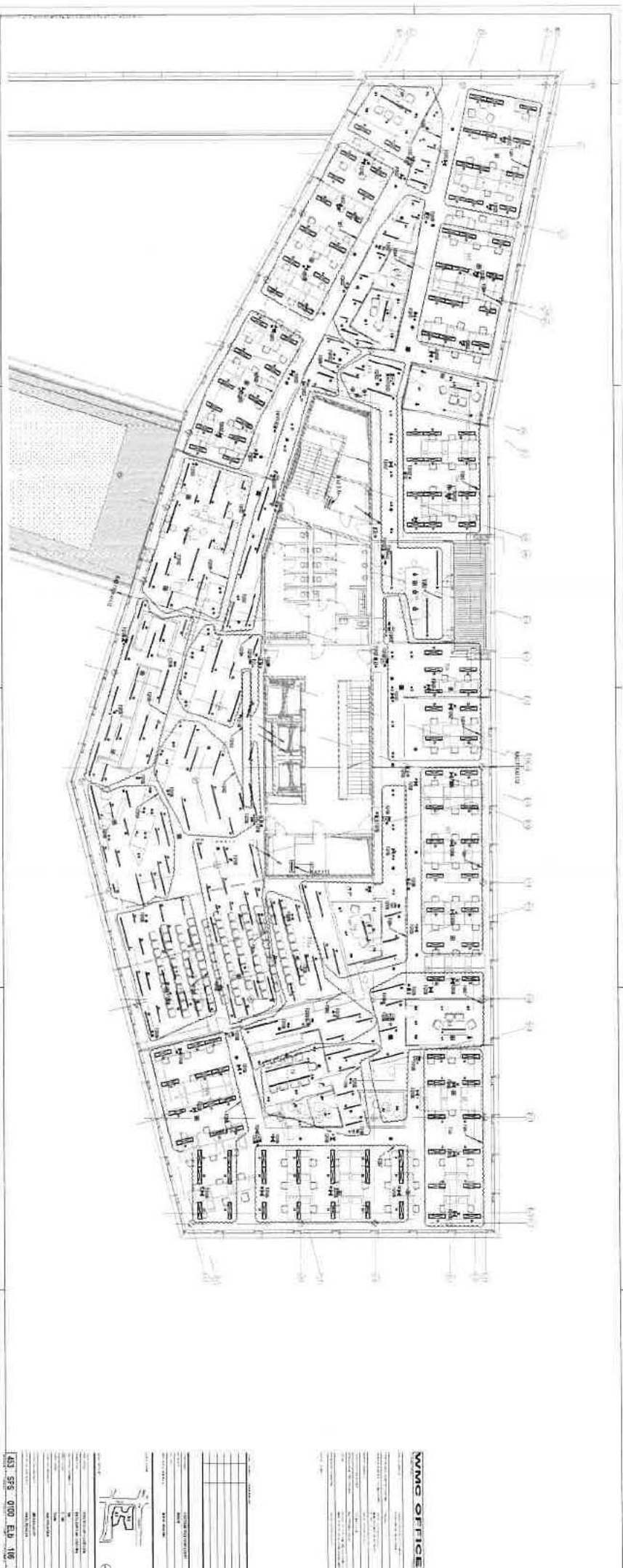
WMC OFFICES

Project Name	WMC OFFICES
Client	WMC
Architect	WMC
Engineer	WMC
Contractor	WMC
Interior Designer	WMC
Structural Engineer	WMC
MEP Engineer	WMC
Fire Engineer	WMC
Acoustic Engineer	WMC
Lighting Designer	WMC
Cost Consultant	WMC
Quantity Surveyor	WMC
Project Manager	WMC
Construction Manager	WMC
Health and Safety Officer	WMC
Environmental Officer	WMC
Planning Officer	WMC
Legal Officer	WMC
Financial Officer	WMC
Human Resources Officer	WMC
IT Officer	WMC
Facilities Officer	WMC
Security Officer	WMC
Compliance Officer	WMC
Quality Assurance Officer	WMC
Research and Development Officer	WMC
Marketing Officer	WMC
Sales Officer	WMC
Customer Service Officer	WMC
Operations Officer	WMC
Production Officer	WMC
Distribution Officer	WMC
Logistics Officer	WMC
Warehouse Officer	WMC
Inventory Officer	WMC
Procurement Officer	WMC
Supply Chain Officer	WMC
Transport Officer	WMC
Trucking Officer	WMC
Shipping Officer	WMC
Import/Export Officer	WMC
Customs Officer	WMC
Tax Officer	WMC
Accounting Officer	WMC
Finance Officer	WMC
Banking Officer	WMC
Insurance Officer	WMC
Legal Officer	WMC
Compliance Officer	WMC
Quality Assurance Officer	WMC
Research and Development Officer	WMC
Marketing Officer	WMC
Sales Officer	WMC
Customer Service Officer	WMC
Operations Officer	WMC
Production Officer	WMC
Distribution Officer	WMC
Logistics Officer	WMC
Warehouse Officer	WMC
Inventory Officer	WMC
Procurement Officer	WMC
Supply Chain Officer	WMC
Transport Officer	WMC
Trucking Officer	WMC
Shipping Officer	WMC
Import/Export Officer	WMC
Customs Officer	WMC
Tax Officer	WMC
Accounting Officer	WMC
Finance Officer	WMC
Banking Officer	WMC
Insurance Officer	WMC



Project Name	WMC OFFICES
Client	WMC
Architect	WMC
Engineer	WMC
Contractor	WMC
Interior Designer	WMC
Structural Engineer	WMC
MEP Engineer	WMC
Fire Engineer	WMC
Acoustic Engineer	WMC
Lighting Designer	WMC
Cost Consultant	WMC
Quantity Surveyor	WMC
Project Manager	WMC
Construction Manager	WMC
Health and Safety Officer	WMC
Environmental Officer	WMC
Planning Officer	WMC
Legal Officer	WMC
Financial Officer	WMC
Human Resources Officer	WMC
IT Officer	WMC
Facilities Officer	WMC
Security Officer	WMC
Compliance Officer	WMC
Quality Assurance Officer	WMC
Research and Development Officer	WMC
Marketing Officer	WMC
Sales Officer	WMC
Customer Service Officer	WMC
Operations Officer	WMC
Production Officer	WMC
Distribution Officer	WMC
Logistics Officer	WMC
Warehouse Officer	WMC
Inventory Officer	WMC
Procurement Officer	WMC
Supply Chain Officer	WMC
Transport Officer	WMC
Trucking Officer	WMC
Shipping Officer	WMC
Import/Export Officer	WMC
Customs Officer	WMC
Tax Officer	WMC
Accounting Officer	WMC
Finance Officer	WMC
Banking Officer	WMC
Insurance Officer	WMC

431 595 000 E.L. 10. 00



WMOG OFFICES

Project Name	WMOG OFFICES
Project Number	431 575 010 ELP 1/6 05
Client	WMOG
Architect	WMOG
Engineer	WMOG
Interior Designer	WMOG
Structural Engineer	WMOG
MEP Engineer	WMOG
Cost Estimator	WMOG
Construction Manager	WMOG
General Contractor	WMOG
Subcontractors	WMOG
Materials Supplier	WMOG
Construction Schedule	WMOG
Construction Budget	WMOG
Construction Risk	WMOG
Construction Quality	WMOG
Construction Safety	WMOG
Construction Environment	WMOG
Construction Social	WMOG
Construction Cultural	WMOG
Construction Historical	WMOG
Construction Archaeological	WMOG
Construction Paleontological	WMOG
Construction Anthropological	WMOG
Construction Linguistic	WMOG
Construction Ethnographic	WMOG
Construction Archaeological	WMOG
Construction Paleontological	WMOG
Construction Anthropological	WMOG
Construction Linguistic	WMOG
Construction Ethnographic	WMOG

Project Name	WMOG OFFICES
Project Number	431 575 010 ELP 1/6 05
Client	WMOG
Architect	WMOG
Engineer	WMOG
Interior Designer	WMOG
Structural Engineer	WMOG
MEP Engineer	WMOG
Cost Estimator	WMOG
Construction Manager	WMOG
General Contractor	WMOG
Subcontractors	WMOG
Materials Supplier	WMOG
Construction Schedule	WMOG
Construction Budget	WMOG
Construction Risk	WMOG
Construction Quality	WMOG
Construction Safety	WMOG
Construction Environment	WMOG
Construction Social	WMOG
Construction Cultural	WMOG
Construction Historical	WMOG
Construction Archaeological	WMOG
Construction Paleontological	WMOG
Construction Anthropological	WMOG
Construction Linguistic	WMOG
Construction Ethnographic	WMOG

Project Name	WMOG OFFICES
Project Number	431 575 010 ELP 1/6 05
Client	WMOG
Architect	WMOG
Engineer	WMOG
Interior Designer	WMOG
Structural Engineer	WMOG
MEP Engineer	WMOG
Cost Estimator	WMOG
Construction Manager	WMOG
General Contractor	WMOG
Subcontractors	WMOG
Materials Supplier	WMOG
Construction Schedule	WMOG
Construction Budget	WMOG
Construction Risk	WMOG
Construction Quality	WMOG
Construction Safety	WMOG
Construction Environment	WMOG
Construction Social	WMOG
Construction Cultural	WMOG
Construction Historical	WMOG
Construction Archaeological	WMOG
Construction Paleontological	WMOG
Construction Anthropological	WMOG
Construction Linguistic	WMOG
Construction Ethnographic	WMOG

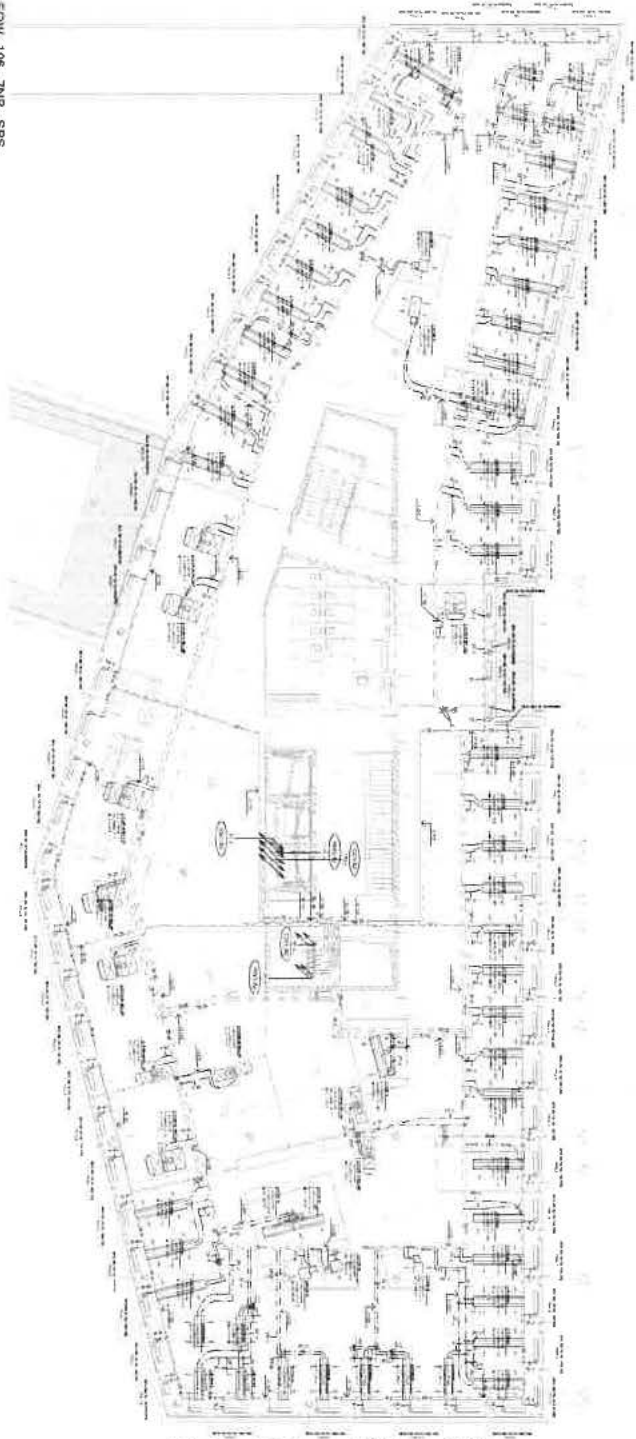
[illegible]

[illegible]

30 FOW (FOW) - (Continued)									
NO.	NAME	DATE	TIME	LOCATION	STATUS	REMARKS	INITIALS	SIGNATURE	DATE

30 FOW (FOW) - (Continued)									
NO.	NAME	DATE	TIME	LOCATION	STATUS	REMARKS	INITIALS	SIGNATURE	DATE

30 FOW (FOW) - (Continued)									
NO.	NAME	DATE	TIME	LOCATION	STATUS	REMARKS	INITIALS	SIGNATURE	DATE



30 FOW (FOW) - (Continued)									
NO.	NAME	DATE	TIME	LOCATION	STATUS	REMARKS	INITIALS	SIGNATURE	DATE

WMC OFFICES

1000 W. 10th St. Suite 1000
 Oklahoma City, Oklahoma 73106
 Phone: (405) 521-1000
 Fax: (405) 521-1001
 Email: info@wmc.com

WMC OFFICES

1000 W. 10th St. Suite 1000
 Oklahoma City, Oklahoma 73106
 Phone: (405) 521-1000
 Fax: (405) 521-1001
 Email: info@wmc.com

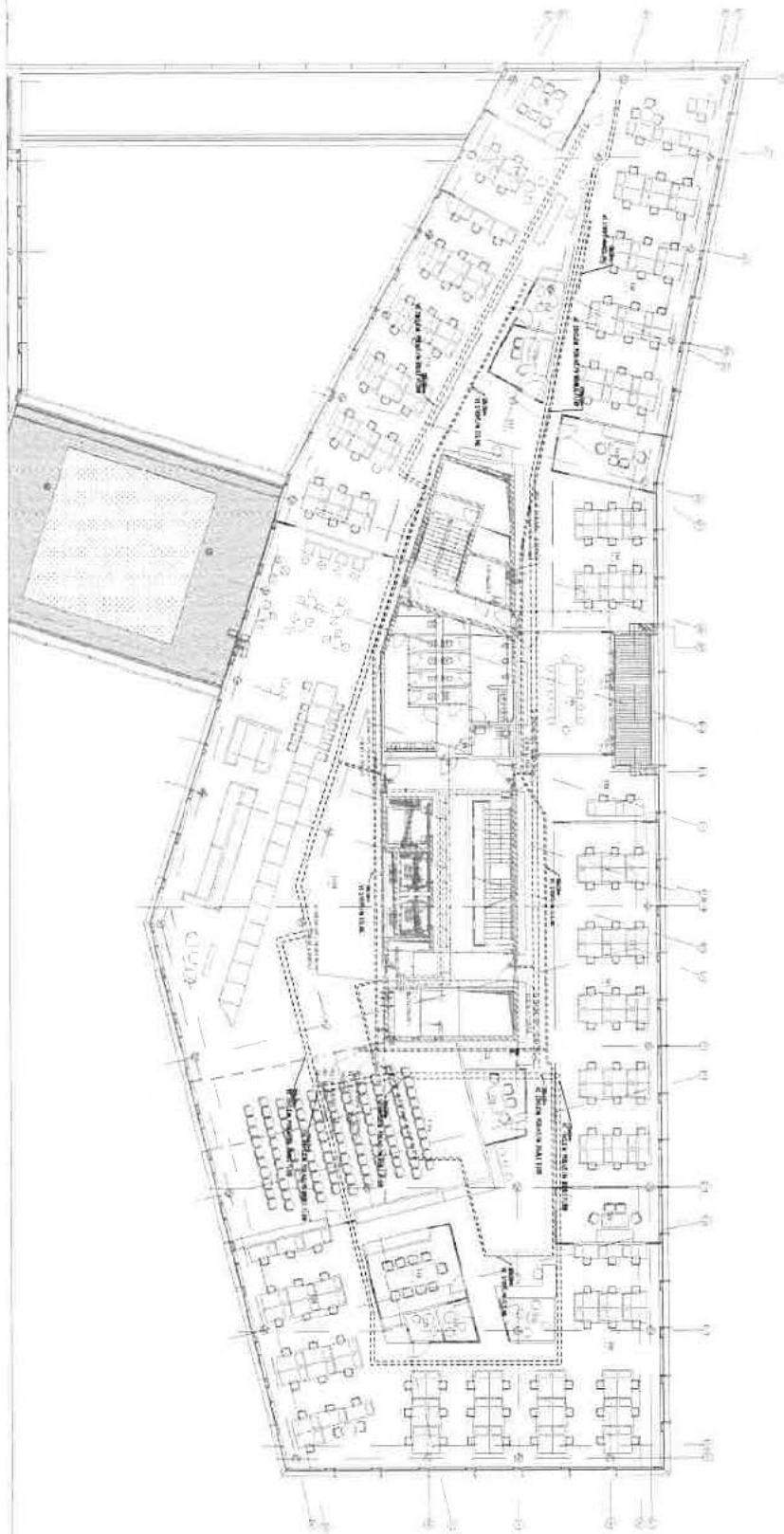
WMC OFFICES

1000 W. 10th St. Suite 1000
 Oklahoma City, Oklahoma 73106
 Phone: (405) 521-1000
 Fax: (405) 521-1001
 Email: info@wmc.com



POISONING: HEPTACHLOR EPOXIDE
 The authors report 10 cases of acute poisoning by heptachlor epoxide (HEP) in 1976. The patients were treated with 100 mg of diazepam and 100 mg of phenobarbital. The patients were discharged after 24 to 48 hours. The authors conclude that HEP is a potent anticonvulsant and should be used in the treatment of acute poisoning by HEP.





WMC OFFICES

DATE	10/10/00
BY	WMC
CHECKED BY	WMC
APPROVED BY	WMC
SCALE	1/8" = 1'-0"
PROJECT NO.	1000000000
CLIENT	WMC
LOCATION	WMC
DESCRIPTION	WMC
REVISIONS	WMC

DATE	10/10/00
BY	WMC
CHECKED BY	WMC
APPROVED BY	WMC
SCALE	1/8" = 1'-0"
PROJECT NO.	1000000000
CLIENT	WMC
LOCATION	WMC
DESCRIPTION	WMC
REVISIONS	WMC

DATE	10/10/00
BY	WMC
CHECKED BY	WMC
APPROVED BY	WMC
SCALE	1/8" = 1'-0"
PROJECT NO.	1000000000
CLIENT	WMC
LOCATION	WMC
DESCRIPTION	WMC
REVISIONS	WMC

DATE	10/10/00
BY	WMC
CHECKED BY	WMC
APPROVED BY	WMC
SCALE	1/8" = 1'-0"
PROJECT NO.	1000000000
CLIENT	WMC
LOCATION	WMC
DESCRIPTION	WMC
REVISIONS	WMC

DATE	10/10/00
BY	WMC
CHECKED BY	WMC
APPROVED BY	WMC
SCALE	1/8" = 1'-0"
PROJECT NO.	1000000000
CLIENT	WMC
LOCATION	WMC
DESCRIPTION	WMC
REVISIONS	WMC

Příloha 4 / Exhibit 4
Předávací protokol (vzor) / Hand-Over Protocol (template)

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

HAND-OVER PROTOCOL

Pronajímatel:

Lessor:

IČO:, DIČ:, se sídlem,
PSČ:,

Identification No. (IČO):, Tax
Identification No. (DIČ):, with registered
office

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze v oddílu ..., vložce
.....

registered in the Commercial Register maintained
by the Municipal Court in Prague, Section ..., File
No.

zastoupena,

represented by,

Nájemce:

Lessee:

IČO:, DIČ:, se sídlem

Identification No. (IČO):, Tax
Identification No. (DIČ):, with registered
office

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze v oddílu, vložce
.....

registered in the Commercial Register maintained
by the Court in, Section ..., File No.

zastoupena,

represented by,

Místo: administrativní budova č.p. (dále jen
„Budova“)

Place: administrative building No.
(hereinafter referred to as the „**Building**“)

Datum a čas:

Date and Time :

Na základě nájemní smlouvy na prostory
uzavřené dne (dále jen „**Nájemní
smlouva**“) mezi Pronajímatelem a Nájemcem
Pronajímatel pronajal Nájemci prostory sloužící k
podnikání uvedené v čl. 2.1 Nájemní smlouvy
nacházející se v Budově (dále jen „**Předmět
nájmu**“).

Based on the lease agreement for premises
concluded on (the „**Lease Agreement**“) by
and between the Lessor and Lessee, the Lessor
leased to the Lessee premises for the purpose of
operation of business specified in Section 2.1 of
the Lease Agreement located in the Building (the
„**Subject of the Lease**“).

Pronajímatel tímto předává Nájemci Předmět
nájmu dle Nájemní smlouvy a Nájemce od
Pronajímatele tímto Předmět nájmu dle Nájemní
smlouvy přebírá, a to:

The Lessor hereby hands-over the Subject of the
Lease under the Lease Agreement to the Lessee
and the Lessee hereby takes-over the Subject of
the Lease under the Lease Agreement from the
Lessor as follows:

kancelářské prostory umístěné v podlaží
Budovy o výměře pronajímatelné plochy
m², které budou ve výhradním užívání Nájemce
(net rentable area 1 - exclusive), jak jsou
vyznačeny barvou v Plánu podlaží
připojeném k Nájemní smlouvě jako Příloha 2
(dále jen „**Kancelářské prostory**“);

office premises situated on the floor of the
Building with a rentable area of m², that
shall be exclusively used by the Lessee (net
rentable area 1 -exclusive) marked in in the
Floor Plan attached as Exhibit 2 to the Lease
Agreement (the „**Office Premises**“);

venkovní terasy umístěné v patře Budovy o
pronajímatelné ploše m², které budou [ve
výhradním užívání Nájemce (net rentable area 1

outside terrace premises situated on the
floor of the Building with a rentable area of
sqm, that shall be [exclusively used by the

- exclusive)], jak jsou vyznačeny barvou v Plánu podlaží (dále jen „**Terasa**“), parkovacích míst pro osobní vozidla umístěné v Garáži, v podzemním podlaží Budovy, která jsou vyznačena barvou v Plánu podlaží (dále jen „**Parkovací místa**“);

Prostory popsané výše jsou ve stavu podle Specifikací Předmětu nájmu, která je Přílohou 3 Nájemní smlouvy. Kancelářské prostory s Terasou jsou Nájemci předány k užívání pro kancelářské účely a Parkovací místa pro účely parkování osobních motorových vozidel. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze pro účely stanovené v článku 3.1 Nájemní smlouvy.

Lessee (net rentable area 1 - exclusive)] marked in colour in the Floor Plan (the "**Terrace**"), parking spaces for passenger vehicles in the Garage, on the underground floor of the Building, as marked in colour in the Floor Plan (the "**Parking Spaces**");

The premises set out above are in a condition according to the Specification of the Subject of the Lease that is attached as Exhibit 3 of the Lease Agreement. The Office Premises and the Terrace are handed-over to the Lessee for the purpose of use as premises determined for office purposes and the Parking Spaces for the purpose of parking of personal motor vehicles. The Lessee is entitled to use the Subject of the Lease only for the purpose and for the activities set forth in Section 3.1 of the Lease Agreement.

Nájemce a Pronajímatel shodně prohlašují, že Předmět nájmu má vady specifikované v Příloze 1 tohoto předávacího protokolu. Smluvní strany prohlašují, že vady uvedené v Příloze 1 tohoto předávacího protokolu nejsou v žádném ohledu podstatné a nebrání ani jinak neruší užívání Předmět nájmu ode Dne počátku nájmu a/nebo je lze odstranit bez podstatného narušení užívání Předmětu nájmu.

Dle dohody s Nájemcem se Pronajímatel zavazuje odstranit tyto vady ve lhůtě uvedené u jednotlivých vad v Příloze 1 tohoto předávacího protokolu.

Nájemce tímto potvrzuje, že Pronajímatel předal Nájemci klíče a vstupní karty k přístupu do Předmětu nájmu. Seznam klíčů a vstupních karet, které Nájemce převzal, je obsažen v Příloze 2 tohoto předávacího protokolu.

The Lessor and the Lessee hereby declare that the Subject of the Lease has the defects specified in Exhibit 1 hereto. The parties hereby declare that these defects stated in Exhibit 1 hereto are not material in any respect and do not hinder or otherwise interfere with the use of the Subject of the Lease and/or can be remedied without material interference of the use of the Subject of the Lease.

As agreed with the Lessee, the Lessor shall remedy these defects until the deadline for individual defects as stated in the Exhibit 1 hereto.

The Lessee hereby confirms that the Lessor handed-over the keys and access cards for access to the Subject of the Lease to the Lessee. The list of the keys and access cards that are taken-over by the Lessee is included in the Exhibit 2 hereto.

[Jméno/Name]
[Funkce/Position]

[Jméno/Name]
[Funkce/Position]

Příloha 1 / Exhibit 1

Seznam vad, termíny pro nápravu / List of the defects, deadlines for remedy

Příloha 2 / Exhibit 2

Seznam Nájemci předaných klíčů a vstupních karet / List of the keys and access cards handed over to the Lessee

Příloha 3 / Exhibit 3

Výsledky měření předmětu nájmu / Measurement of the subject of the lease

Příloha 5 / Exhibit 5
Indexační doložka / Indexation Clause

Pravidla indexace

Úprava Nájemného

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné bude upravováno podle průměrného ročního nárůstu indexu spotřebitelských cen stanoveného a zveřejňovaného na základě nařízení (EU) 2016/792, v platném znění, statistickým úřadem Evropské unie EUROSTAT jako úhrnný index "HICP – index pro všechny položky „all items“ (2015=100) pro Euro Area, changing composition (dále jen „**HICP**“). Pokud HICP přestane být zveřejňován, považuje se za sjednaný jeho nástupnický index, a nebude-li existovat nástupnický index, použije se jiný v té době platný index, jež bude HICP nejbližší.
2. Úprava Nájemného bude provedena každoročně vždy k 1. lednu příslušného roku (dále jen „**Den Indexace**“) na základě HICP předcházejícího roku. První úprava Nájemného bude provedena k 1. lednu 2027. Úprava, která by měla za následek snížení Nájemného, je vyloučena.
3. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o výši upraveného Nájemného (dále jen „**Oznámení o indexaci**“). Nájemce je povinen začít platit upravené Nájemné dle odstavce 2 výše od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení Oznámení o indexaci. Nájemce je dále povinen zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi částkou upraveného Nájemného a Nájemného doposud skutečně zaplaceného za příslušné kalendářní měsíce od počátku příslušného kalendářního roku až do kalendářního měsíce, ve kterém je Oznámení o indexaci doručeno Nájemci, a to včetně tohoto kalendářního měsíce.
4. Pokud se HICP během jednoho kalendářního roku zvýší o 5 a více procent, je Pronajímatel oprávněn požadovat příslušnou úpravu dříve než v lednu

Rules for Indexation

Rent Adjustment

1. *The Parties have agreed that the Rent shall be adjusted according to the annual average rate of change of consumer prices index for the preceding calendar year determined and published on the basis of Regulation (EU) 2016/792, as amended, by the statistic office of the European Union EUROSTAT as a harmonized index "HICP- all items index (2015=100) for Euro Area, changing composition (the "**HICP**")". In case the HICP is no longer published, then its succeeding index shall be used and in case there is no such succeeding index of the HICP than another index valid at that time which is the one most proximate to the HICP shall be used.*
2. *The adjustment of the Rent shall take place each year on 1 January (the "**Indexation Date**") of the appropriate year pursuant to the HICP of the preceding year. The first adjustment of the Rent shall take place on 1 January 2027. Adjustment, which results in a reduction of the Rent, shall be excluded.*
3. *The Lessor shall advise the Lessee of the amount of the adjusted Rent (the "**Indexation Notice**"). The Lessee shall start paying the Rent as adjusted pursuant to Article 2 above with effect from the first day of the calendar month immediately following the delivery of the Indexation Notification. In addition, the Lessee shall pay to the Lessor the difference between the amount of the adjusted Rent and the Rent currently paid so far for the period from the beginning of the current calendar year up until (and including) the calendar month in which the Indexation Notification is delivered to the Lessee.*
4. *In the event that within a single calendar year the HICP increases by 5 or more percent, the Lessor shall be entitled to demand a corresponding adjustment*

následujícího roku. K této úpravě se přihlédne v lednu následujícího roku při úpravě Nájemného tak, že se zohlední pouze zvýšení od okamžiku poslední úpravy.

5. Pokud Pronajímatel nevyúčtuje upravené Nájemné, neznamená to, že se tohoto práva vzdává.

earlier than in January of the following year. This adjustment is to be taken into account when adjusting the Rent in January of the following year when adjusting the Rent, so that only the increase since the time of the last adjustment shall be taken into account.

5. *In the event that the Lessor does not calculate the adjusted Rent, this shall not be construed as a waiver.*

Příloha 6 / Exhibit 6
Soupis Provozních nákladů / List of Operating Costs

Soupis Provozních nákladů

Provozní náklady jsou veškeré náklady na provoz Nemovitostí a jim sloužící infrastruktury a náklady na služby poskytované nájemcům v Budově v souvislosti s nájmem, zejména náklady:

- (a) na spotřebu elektrické energie, údržbu a provoz zdrojů a náhradních zdrojů elektrické energie, náklady na nájem všech elektroměrů, jakož i na jejich pravidelnou kalibraci, náklady na spotřebu elektrické energie vnějšího osvětlení a osvětlení společných prostor Nemovitostí, venkovních přístupových cest, technických a dalších prostor, které nejsou výlučně užívány konkrétními nájemci Budovy, náklady související s elektrinou vyrobenou výhradně ze zelených zdrojů, včetně certifikátů o původu elektriny;
- (b) na dodávky tepla, plynu a paliva, náklady související s nájmem vybavení pro měření spotřeby, jakož i náklady související s ohřevem vody a náklady na provoz, údržbu a opravy všech zařízení pro zásobování Budovy teplou vodou a spotřebu teplé vody;
- (c) na vodné a stočné – náklady na spotřebu vody ve společných prostorách Nemovitosti, které nejsou výlučně užívány konkrétními nájemci Budovy a všechny související poplatky, náklady na nájem vodoměrů, na jejich užívání a náklady na provoz a údržbu čerpacích zařízení pro odvod splaškových a dešťových odpadních vod do veřejné kanalizace, náklady na provoz vlastního zařízení pro zásobování vodou a zařízení na úpravu vody, poplatky za odvod splaškové a dešťové odpadní vody a náklady na opětovné využití dešťové vody a šedé vody, vč. čištění a filtrace;

List of Operating Costs

Operating costs are the costs incurred in the operation of the Real Estate and of the utility networks serving the same and the costs of services provided to lessees in the Building and related to the lease, in particular the following costs:

- (a) of electricity consumption, maintenance and operation of sources and substitute sources of electricity, the cost of the lease of all electrometers, as well as their periodic calibration, the cost of electricity consumption of exterior lighting and the lighting of common areas of the Real Estate and for exterior access roads, technical and other premises which are not for exclusive use by specific lessees of the Building, cost of electricity generated from green sources only, including certificates of origin;
- (b) of heat, gas and fuel supplies, the costs associated with the lease of metering equipment, as well as the costs associated with the heating of water and the costs of operating, maintaining and repairing all equipment for the supply of hot water to the Building and the consumption of hot water;
- (c) of water and sewerage fees – the cost of the consumption of water in the common areas of the Real Estate that are not exclusively used by specific lessees of the Building and all related fees, the cost of the lease of water meters, the use thereof and the costs of the operation and maintenance of pump equipment to drain wastewater and rainwater into the public sewage system, the cost of operating own water supply and water treatment facilities, sewage and stormwater disposal charges, and the cost of reuse of stormwater and grey water, incl. purification and filtration;

- | | |
|---|---|
| <p>(d) na sběr, třídění, svoz a likvidaci odpadů, včetně nákladů na prostředky sloužící k efektivnímu třídění odpadů, náklady na pronájem nádob na tříděný a směsný odpad;</p> | <p>(d) of the collection, sorting, gathering and disposal of waste, including the cost of means for efficient waste sorting, the cost of renting containers for sorted and mixed waste;</p> |
| <p>(e) na telekomunikační poplatky spojené s provozem systémů Budovy nebo systémů sloužících všem nájemníkům Budovy, náklady na pronájem, provoz a údržbu telefonů, routerů, antén a dalšího vybavení potřebného k provozu telefonních linek a internetu na hlavních recepcích a velínech Nemovitosti;</p> | <p>(e) of telecommunications charges associated with the operation of the Building's systems or systems serving all lessees in the Building, the cost of lease, operation and maintenance of telephones, routers, antennas, and other equipment necessary for the operation of telephone lines and the internet at the main reception and command areas of the Real Estate;</p> |
| <p>(f) na úklid všech společných a veřejných prostor, přístupových cest, chodeb, schodišť, technických prostor, vzduchotechnických kanálů a dalších prostor neužívaných výhradně konkrétními nájemci Budovy, na čištění vnějšího pláště Budovy včetně prosklených ploch a jejich rámců a na údržbu a čištění věží pro přívod vzduchu do atria Budovy, na praní, čištění a pravidelnou výměnu textilií, které jsou užívány ve společných prostorách Budovy a na údržbu a provoz zařízení sloužícího k mytí fasády včetně technologického vybavení;</p> | <p>(f) of cleaning all common and public areas, access roads, corridors, stairs, technical areas, ventilation channels and other premises not used solely by specific lessees in the Building; of the cleaning of the external walls of the Building, including windows and their frames, and for the maintenance and cleaning of towers ventilating the Building's atrium; of washing, cleaning and change of textiles used in the Building's common areas and for the maintenance and operation of equipment serving for this purpose, including technological equipment;</p> |
| <p>(g) na péči o interiérovou i exteriérovou zeleň včetně obnovy rostlin a dřevin, na péči o veřejné prostranství, přístupové a příjezdové cesty;</p> | <p>(g) interior and exterior plants care, including the restoration of plants and trees, for cleaning and care for public areas, access and entry roads;</p> |
| <p>(h) na veškerý spotřební materiál spojený s provozem a užíváním technologií nebo společných prostor Budovy, na veškerý hygienický materiál užívaný v rámci společných prostor a na ručníkový servis ve společných sprchách v Nemovitosti;</p> | <p>(h) for all consumables associated with the operation and use of the technology or common areas of the Building, for all sanitary supplies used within the common areas, and for towel service in the common showers in the Real Estate;</p> |
| <p>(i) na údržbu, výměny, opravy a revize všech technologií a stavebních částí Budovy, zejména pak na údržbu a technické zkoušky všech výtahů, transformátorů, dieselagregátů, náhradních zdrojů elektrické energie, elektronické požární signalizace, kamerového systému, přístupového a vjezdového systému a dalších</p> | <p>(i) for maintenance, replacement, repair and revision of all technologies and building parts of the Building, in particular for maintenance and technical tests of all lifts, transformers, diesel generators, spare sources of electricity, electronic fire alarm, camera system, access and entry system and other low-current technologies, the cost</p> |

slaboproudých technologií, náklady na údržbu, servis nebo opravy žaluzií, fasády a střechy budovy, vzduchotechnických jednotek, chlazení, zvlhčovačů a vytápění, náklady na opravu a údržbu vybavení Nemovitosti včetně dveří a zámků a na údržbu garáží umístěných v a na Nemovitosti;

(j) na personální zajištění provozu recepce, zajištění ostrahy Budovy a přilehlých pozemků, trvalý dohled nad požárními technologiemi, kontroly vstupů do Budovy, a prohlídek Budovy včetně garáží; na správu parkovacích automatů, na provoz e-recepce a automatického odbavení návštěv, vč. systémů pro jejich předčasnou registraci;

(k) na údržbu a technickou správu Budovy, zajištění prediktivního a pravidelného servisu všech technologií, požární prevence, protipovodňové ochrany, na deratizaci, desinfekci a desinsekcí, provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol, energetický management a pravidelný servis technologií Budovy, náklady na pravidelné zaškolování personálu odbornými dodavateli v rozsahu minimálně 1x za 2 roky a náklady související s BOZP;

(l) na poplatky za obchodní správu Nemovitostí, tj. náklady na správu Nemovitostí, kterou se rozumí zejména zajišťování všech administrativních, technických a praktických činností k zabezpečení řádného provozu Nemovitostí na optimální úrovni a kterou vykonává Pronajímatel a/nebo pověřená fyzická a/nebo právnická osoba;

(m) na drobné dekorace společných prostor, provoz mobilní aplikace Budovy s informacemi o Budově vč. s ní souvisejících případných licenčních poplatků, licenční poplatky spojené s provozem systémů Budovy nebo sloužící všem nájemníkům Budovy, náklady na údržbu, provoz a opravy infrastruktury sloužící Nemovitostem;

of maintaining, servicing or repairing the blinds, façade and roof of the Building, air handling units, refrigeration, humidifiers and heating, the cost of repairing and maintaining the equipment of the Real Estate, including doors and locks, and the cost of maintaining the garages located in and on the Real Estate;

(j) for the staffing of the reception desk, security of the Building and adjacent grounds, permanent supervision of fire technologies, control of entrances to the Building, and inspections of the Building, including garages; for the management of parking meters, for the operation of e-reception and automatic check-in of visitors, including systems for their early registration;

(k) maintenance and technical management of the Building, provision of predictive and regular servicing of all technologies, fire prevention, flood protection, extermination, disinfection and disinfestation, regular revisions, tests and inspections, energy management and regular servicing of the Building's technologies, costs of regular training of personnel by professional contractors at least once every 2 years and OHS-related costs;

(l) for the fees for the commercial management of the Real Estate, i.e. the costs of the management of the Real Estate, which means, in particular, the provision of all administrative, technical and practical activities to ensure the proper operation of the Real Estate at an optimal level and which is carried out by the Lessor and/or an authorised natural and/or legal person;

(m) for minor decoration of common areas, operation of the Building's mobile application with information about the Building, including any related license fees, license fees associated with the operation of the Building's systems or serving all lessees of the Building, costs of maintenance, operation and repair of infrastructure serving the Real Estate;

- | | |
|---|---|
| <p>(n) pojištění Nemovitostí Pronajímatele, pojištění odpovědnosti a pojištění proti terorismu, v rozsahu podle odstavce 15.3 této Smlouvy;</p> <p>(o) daně, poplatky a odvody související s Nemovitostmi, zejména daň z nemovitých věcí.</p> | <p>(n) <i>insurance of the Lessor's Real Estate, liability and terrorism insurance, to the extent provided in Section 15.3 of this Agreement;</i></p> <p>(o) <i>taxes, fees and levies related to the Real Estate, in particular real estate tax.</i></p> |
|---|---|

Příloha 7 / Exhibit 7
Bankovní záruka (vzor) / Bank Guarantee (template)

Bankovní záruka (vzor)

Visionary Prague, s.r.o.

Karolinská 650/1, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO 283 96 227

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 251579

(věřitel)

BANKOVNÍ ZÁRUKA č.

Byli jsme informováni, že společnost, IČO:, se sídlem (dále jen „**Nájemce**“), zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl, vložka, s Vámi jako Pronajímatelem uzavřela dne nájemní smlouvu na prostory (dále jen „**Nájemní smlouva**“) a že je podle článku 11 Nájemní smlouvy vyžadována bankovní záruka za splnění veškerých závazků společnosti se sídlem, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl, vložka (dále jen „**Nájemce**“) jako Nájemce vzniklých jí z Nájemní smlouvy a/nebo v souvislosti s ní (dále jen „**Bankovní záruka**“).

Na žádost přebíráme my,, se sídlem, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném, oddíl, vložce ..., vůči Vám jako Věřiteli pro případ nesplnění závazků vzniklých jí vůči Vám podle Nájemní smlouvy a/nebo v souvislosti s ní neodvolatelnou Bankovní záruku až do výše

EUR, slovy: (dále jen „zaručená částka“)

a zavazujeme se Vám vyplatit bez odkladu, bez námitek a bez prověřování oprávněnosti Vaší výzvy jakoukoli částku nebo částky, až do celkové výše námi zaručené částky, a to po obdržení Vaší výzvy, která bude v souladu se všemi podmínkami této Bankovní záruky a bude obsahovat i Vaše písemné prohlášení, že neuhradila řádně a včas své závazky vzniklé jí z Nájemní smlouvy a/nebo v souvislosti s ní ve výši částky požadované k výplatě podle této Bankovní záruky (dále jen „**Výzva**“). Výzva musí obsahovat datum vystavení a číslo této Bankovní záruky, požadovanou částku k proplacení, název banky a číslo bankovního účtu, na který máme platbu poukázat.

Vaše písemná výzva nám musí být doručena nejpozději k níže uvedenému datu platnosti této Bankovní záruky.

Jakýkoli požadavek na splnění závazku z této Bankovní záruky bude splněn bez námitek, bez ohledu na právní stav ke dni vzniku požadavku na plnění (likvidace, insolvence, konkurs), bez ohledu na případné Vaše výzvy zasílané, bez ohledu na případné právní spory nebo soudní řízení nebo jakékoliv jiné okolnosti, které by mohly splnění takového závazku ovlivnit, a bez ohledu na případné doplňky nebo změny Nájemní smlouvy místa provedené v průběhu doby nájmu.

Jakákoliv platba vyplývající z této Bankovní záruky bude provedena tak, že Pronajímateli poukážeme na bankovní účet uvedený ve Výzvě částku požadovanou ve Výzvě bez odečtení jakýchkoli případných provizí, srážek, daní nebo jiných poplatků, které by se v budoucnu mohly vyskytnout. Výše naší Bankovní záruky se sníží o každou námi provedenou částečnou platbu z této Bankovní záruky ve prospěch Věřitele. Vyplacením celé výše námi zaručené částky ve prospěch Věřitele tato Bankovní záruka zanikne.

Tato naše Bankovní záruka je platná do včetně. Její platnost automaticky a zcela skončí, pokud do tohoto data neobdržíme Vaši písemnou Výzvu, nezávisle na tom, bude-li nám tato záruční listina vrácena či nikoli.

Platnost této naší Bankovní záruky rovněž skončí před výše uvedeným datem její platnosti po obdržení originálu této Bankovní záruky nebo Vašeho prohlášení, že netrváte na další platnosti této Bankovní záruky (dále jen „Prohlášení“).

Každá Vaše Výzva a Prohlášení musí obsahovat podpis statutárního orgánu Věřitele nebo jím zmocněné osoby, který musí být úředně ověřen a předložen společně s dokumenty prokazujícími, že podpis je právoplatně závazný pro Vaši společnost (originálem nebo ověřenou kopií výpisu z obchodního rejstříku, příp. plnou mocí).

Pro vznesení jakýchkoli případných platebních nároků z této Bankovní záruky je třeba, aby Bankovní záruka byla písemně uplatněna u, pokud existuje, jinak u kterékoliv pobočky

Tato Bankovní záruka (včetně práva na uplatnění Bankovní záruky) je převoditelná na případného právního nástupce Věřitele jako pronajímatele podle Nájemní smlouvy, a to na základě písemného oznámení naší bance podepsaného za Vaši společnost a též za takového právního nástupce, předloženého společně s dokumenty prokazujícími, že podpisy jsou právoplatně závazné pro Vaši společnost a příslušného výše uvedeného právního nástupce (originálem nebo ověřenou kopií výpisu z obchodního rejstříku, příp. plnou mocí ověřenou notářem). Tuto Bankovní záruku (včetně práva na uplatnění Bankovní záruky) je dále možné postoupit nebo zastavit ve prospěch financující banky Věřitele.

Tato Bankovní záruka se řídí právem České republiky, zejména ustanovením § 2029 a násl. občanského zákoníku.

V dne

Příloha 8 / *Exhibit 8*
Úmyslně vypuštěno / *Intentionally omitted*

Příloha 9 / *Exhibit 9*
Dokončovací práce Nájemce
Lessee's Fit-Out Works

EXHIBIT 9

Lessee's Fit-Out Works

This document provides minimum scope of technical specification to be delivered by the Lessee within agreed deadlines as required by Lessor. The Lessee is obliged to provide technical specification relevant for processing of Execution Design related to fit-out works. The Execution Design works (together with Building Permit Design) will be commenced after delivery of the specification by Lessee.

1) Final space plans

Final spaceplan approved by Lessee of all Office Premises, e.g. final floor plans with determined workstations, meeting rooms, kitchenettes, copy rooms, server rooms, focus rooms, archives, toilets etc. Spaceplans will be delivered together with short description of intended use / purpose of each room, area or space within Premises, including amount of permanent workstations, required capacity of users and together with specific design requirements as described in Lessee's Design Base Specification (see below).

2) Design Base specification, e.g. description of Lessee's requirements including:

- a. Fire requirements in Lessee's premises - e.g. required level of fire resistance of building structures, partitions, products, elements, equipment, common premises and Lessee's premises;
- b. Acoustic requirements in Lessee's premises / walls, floors, ceilings, doors, partitions, glazed partitions, movable partitions;
- c. Structural requirements - load bearings capacity of walls, slabs, floors, partitions;
- d. Mechanical requirements (including server rooms):
 - i. cooling, heating and ventilation capacities;
 - ii. room temperatures;
 - iii. water and sewage requirements, connection points;
 - iv. requirements for sprinklers, fire fighting;
- e. Electrical requirements (including server rooms):
 - i. levels of illumination, control/operation of light fixtures;
 - ii. requirements, amount and positioning of floor boxes, sockets and light;
 - iii. fixtures;
 - iv. requirements for power back-up / UPS;
 - v. selection of light fixtures (for calculation of light intensity);
- f. Weak current requirements: requirements for access control system, security, fire alarm, TV, BMS, AV technics, TV/SAT/data.

3) Detailed design technical specification:

- a. Building standard of structures: requirements to plasterboard partitions, glazed partitions, doors, suspended ceilings, flooring, wall finishes, etc.;
- b. Detailed specification of architectural/interior design relevant for processing of execution design - e.g. summary of selected materials, products, colors, surfaces, finishes, features, light fixtures, end devices;
- c. Positioning of mechanical and electrical devices - required position and amount of floor boxes, sockets, switches, push buttons, light fixtures, controllers, sensors, CCTV cameras, card readers, TV screens and AV technics, cooling beams, split systems, sprinklers, radiators, kitchenette equipment, copy machines, green walls, etc.;
- d. Positioning of furniture - exact position of furniture relevant for processing of execution design with respect to positioning of mechanical and electrical equipment and any requirements where position of furniture needs to be coordinated with mechanical and electrical devices;
- e. Design of furniture to be delivered by Landlord, such as kitchenettes ;
- f. Specific requirements: data/telecommunication connections, server rooms ;
- g. Any other additional requirements relevant for processing of execution Design.

Příloha 9

Dokončovací práce Nájemce

Tento dokument specifikuje minimální rozsah technických specifikací, které mají být poskytnuty Nájemcem v dohodnutých termínech, jak požaduje Pronajímatel. Nájemce je povinen poskytnout technickou specifikaci relevantní pro zpracování prováděcí dokumentace vztahujícího se k vestavbě. Práce na prováděcí dokumentaci (společně s dokumentací ke stavebnímu povolení) budou zahájeny po doručení technické specifikace nájemcem.

1) Finální spaceplan

Konečný spaceplan celých kancelářských ploch schválený nájemcem, např. finální půdorysy s určenými pracovišti, zasedacími místnostmi, kuchyňským koutem, kopírovacími místnostmi, místnostmi serverů, klidovými místnostmi, archivy, toaletami apod. Spaceplany budou dodány společně s krátkým popisem zamýšleného použití / účelu každé místnosti, prostoru nebo prostoru v areálu, včetně množství stálých pracovních stanic, požadované kapacity uživatelů a společně se specifickými konstrukčními požadavky, jak je popsáno v základní specifikaci projektu nájemce (viz níže).

2) Základní specifikace projektu, např. popis požadavků nájemce včetně:

- a. Požární požadavky v prostorách nájemce - např. požadovaná úroveň požární odolnosti stavebních konstrukcí, stěn, výrobků, prvků, vybavení, společných prostor a prostor nájemce;
- b. Akustické požadavky v prostorech/stěnách nájemce, podlahách, stropích, dveřích, příčkách, prosklených příčkách, pohyblivých příčkách;
- c. Požadavky na konstrukci - únosnost stěn, desek, podlah, příček;
- d. Mechanické požadavky (včetně serveroven):
 - v. kapacity chlazení, vytápění a větrání;
 - vi. teploty v místnostech;
 - vii. požadavky na vodu a kanalizaci, přípojná místa;
 - viii. požadavky na sprinklery, hasicí přístroje;
- e. Požadavky na elektroinstalaci (včetně serveroven):
 - vi. úroveň osvětlení, ovládání / ovládání svítidel;
 - vii. požadavky, množství a umístění podlahových boxů, zásuvek a světel;
 - viii. svítidla;
 - ix. požadavky na záložní napájení / UPS;
 - x. výběr svítidel (pro výpočet intenzity světla);
- f. Požadavky na slaboproudé instalace: požadavky na přístupový systém, zabezpečení, požární signalizaci, TV, MaR, AV techniku, TV / SAT / data.

3) Podrobná technická specifikace projektu:

- a. Stavební standard konstrukcí: požadavky na sádkartonové příčky, prosklené příčky, dveře, svěšené stropy, podlahy, obklady stěn apod.;
- b. Podrobná specifikace architektonického / interiérového návrhu relevantního pro zpracování návrhu provedení - např. souhrn vybraných materiálů, výrobků, barev, povrchů, vlastností, svítidel, koncových zařízení;
- c. Umístění mechanických a elektrických zařízení - požadovaná poloha a množství podlahových krabic, zásuvek, spínačů, tlačítek, svítidel, regulátorů, snímačů, CCTV kamer, čteček karet, TV obrazovky a AV technika, chladič trámů, splitových jednotek, sprinklerů, radiátorů, kuchyňského vybavení, kopírky, zelené stěny atd.;
- d. Umístění nábytku - přesná poloha nábytku relevantní pro zpracování návrhu provedení s ohledem na umístění mechanických a elektrických zařízení a případné požadavky, kde umístění nábytku musí být koordinováno s mechanickými a elektrickými zařízeními;
- e. Návrh nábytku dodávaného pronajímatelem, jako jsou kuchyňské linky;
- f. Specifické požadavky: datová / telekomunikační připojení, serverové místnosti;
- g. Jakékoli další požadavky týkající se zpracování návrhu provedení.



PROCHAZKA
& PARTNERS

architectural studio
tel: +420 224 123 456 | info@prochazka.cz

SCHEMA

NÁZEV VÝKRESU

SPACEPLANE OICT

KLIENT

OICT

PROJEKT

VISIONARY

6 NP

ZNAČKY

- KITCHEN / RELAX
- MEETING
- OFFICE
- TOILETS / STORAGE

MATERIÁLY

- STÁVAJÍCÍ KCE PLNÉ/SKLENĚNÉ
- NOVÉ SDK PŘÍČKY
- NOVÉ SKLENĚNÉ PŘÍČKY
- MOBILNÍ PŘÍČKY
- BOURANÉ KONSTRUKCE

KAPACITY

PRACOVNÍ MÍSTA	120 WS
ZASEDACÍ MÍSTNOSTI	75

VYPRACOVAL 02.10.2024
Ing. arch. JANEŽKA JOKLOVÁ

MĚŘITKO M 1:275 A3 FORMÁT

0 2 4 6 10 13m





PROCHAZKA
— & PARTNERS —
architektura · interiér · landscape

SCHEMATA

NÁZEV VÝKRESU

SPACEPLANE OICT

KLIENT

OICT

PROJEKT

VISIONARY

7 NP

ZONY

- KITCHEN / RELAX
- MEETING
- OFFICE
- TOILETS / STORAGE

MATERIÁLY

- STÁVAJÍCÍ KCE PLNÉ/SKLENĚNÉ
- NOVE SDK PŘÍČKY
- NOVÉ SKLENĚNÉ PŘÍČKY
- MOBILNÍ PŘÍČKY
- BOURANÉ KONSTRUKCE

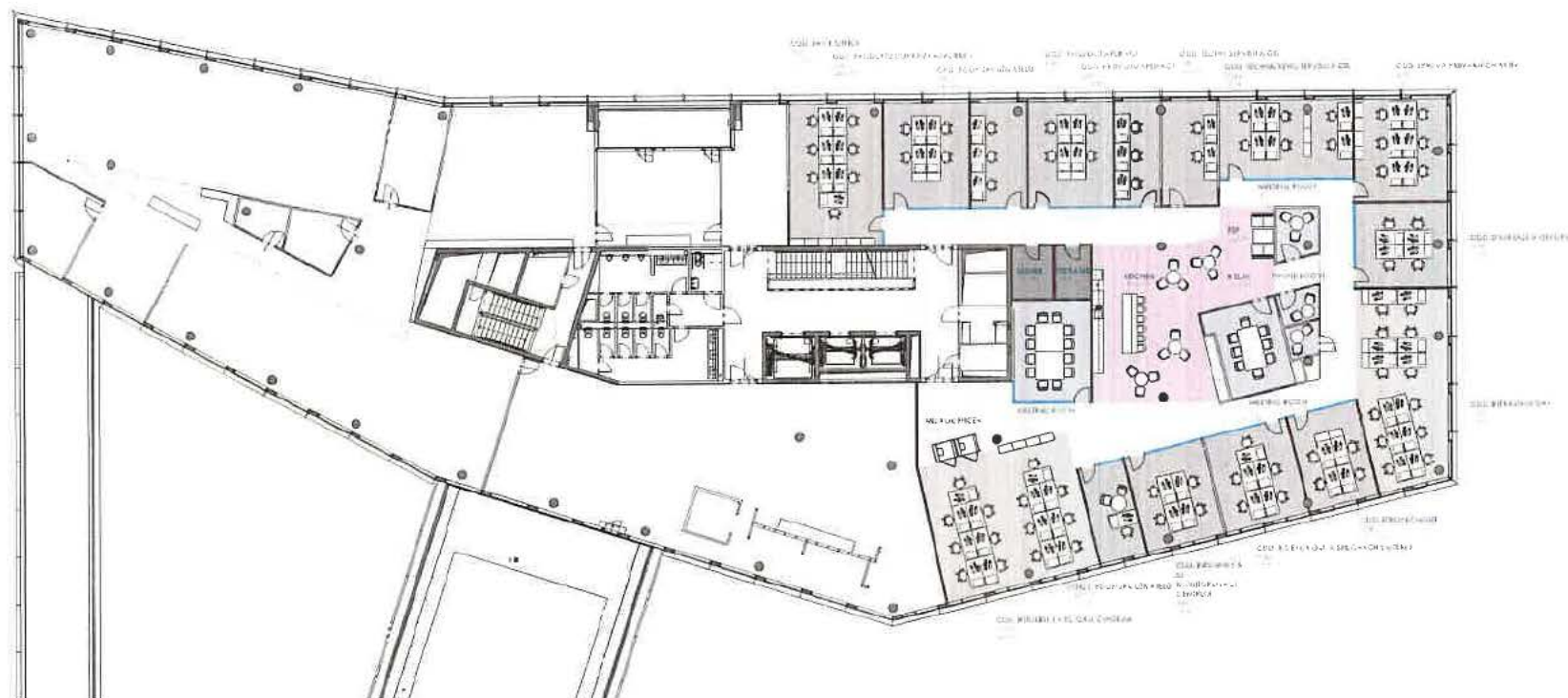
KAPACITA

PRACOVNÍ MÍSTĚ	79 WS
ZASEDACÍ MÍSTNOSTI	23

VYPRACOVAN 02.10.2024
Ing. arch. ŽANETA JOKLOVÁ

MĚŘÍTKO M 1:275 A3 FORMÁT

0 1 2 4 6 10 13m



Příloha 10 / Exhibit 10
Povinní dodavatelé / Mandatory Suppliers

Nominování dodavatelé budovy Visionary:

- Slaboproud (EPS, EZS, ACS apod.) – ARYKA IN-WEST a.s.
- MaR – Johnson Controls Czech s.r.o.

Ostatní profese je možné realizovat vždy se svými dodavateli. Je však nutné odsouhlasit provedení prací s dodavatelem stavby SKANSKA Facility, technickou správou budovy [REDACTED]

[REDACTED]