

Projekt NP60 s.r.o.

a/and

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

SMLOUVA O NÁJMU

LEASE AGREEMENT

č./no. NS/4701/300074

SMLOUVA O NÁJMU

1 SMLUVNÍ STRANY

Tato smlouva o nájmu (dále jen „**Nájemní smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

- (1) **Projekt NP60 s.r.o.**, společností se sídlem na adrese Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 240807, IČ: 03976599, DIČ: CZ699009295 (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

- (2) **Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**, společností se sídlem na adrese Praha 9, Drahobejlova 1404/4, PSČ 190 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7564, IČ: 47114975, DIČ: CZ47114975 (dále jen „**Nájemce**“); Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „**Smluvní strany**“ či jednotlivě také „**Smluvní strana**“)

2 PŘEDMĚT NÁJMU

2.1 Pronajímané prostory

- 2.1.1** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1727/1 v kat. území Nusle, obec Praha (dále jen „**Pozemek**“), jehož součástí je budova č. p. 310 (dále jen „**Budova**“) na adrese Na Pankráci 310/60, Praha (Pozemek a Budova dále společně také jen „**Nemovitosti**“).

- 2.1.2** Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci níže definovaný Předmět nájmu k dočasnému užívání na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou a Nájemce je povinen platit za to Pronajímateli Nájemné (jak je definováno níže):

- (i) obchodní prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží Budovy s podlahovou výměrou (dále jen „**Podlahová výměra obchodních prostor**“) **35,38 m²** (dále jen „**Obchodní prostory**“);

LEASE AGREEMENT

1 THE PARTIES

This lease agreement (the „**Agreement**“) has been concluded on the date set forth below by and between:

- (1) **Projekt NP60 s.r.o.**, with its registered office at Prague 4, Na Pankráci 1062/58, Postal code 140 00, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section C, Insert 240807, Id. No: 03976599, Tax Id. No.: CZ699006295 (the „**Landlord**“)

and

- (2) **Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**, with its registered office at **Prague 9**, Drahobejlova 1404/4, Postal code 190 00, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section A, Insert 7564, Id. No: 74114975, Tax Id. No.: CZ47114975 (the „**Tenant**“; the Landlord and the Tenant also jointly the „**Parties**“ or separately the „**Party**“)

2 SUBJECT OF THE LEASE

2.1 Leased premises

- 2.1.1** The Landlord represents that it is the owner of plot of land No. 1727/1 in the cadastral area of Nusle, municipality of Prague (the „**Plot**“), including building no. 310 (the „**Building**“) located at Na Pankráci 310/60, Prague (the Plot and the Building also jointly the „**Property**“).

- 2.1.2** Under the terms and conditions herein, the Landlord hereby undertakes to let to the Tenant for the definite period of time the below specified Subject of the Lease, for which the Tenant is obliged to pay to the Landlord the Rent (as defined below):

- (i) Business premises located on the first floor of the Building with a net area (the „**Net Business Area**“) of **35,38 sq. m.** (the „**Business Premises**“);

(Obchodní prostory dále také jen „**Předmět nájmu**“). Grafické vyznačení polohy Předmětu nájmu je vymezeno v příloze č. 1 k této Nájemní smlouvě.

2.1.3 [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]

2.1.4 Výměry Předmětu nájmu, jak jsou uvedeny v článku 2.1.2 Nájemní smlouvy: (i) zahrnují podlahovou plochu Obchodních prostor uvnitř příslušné části Předmětu nájmu. V případě, že proběhne opakované měření Obchodních prostor a Společných prostor a nově zjištěné (změřené) výměry (údaje) budou vyšší nebo nižší o nejvýše 3 % oproti výměrám (údajům) stanoveným v této Nájemní smlouvě, pak pro účely výpočtu Nájemného a Úhrad za Služby podle této Nájemní smlouvy budou rozhodující výměry uvedené v této Nájemní smlouvě. Pokud nově zjištěné výměry (údaje) budou vyšší nebo nižší o více než 3 %, potom k výše uvedenému účelu budou použity tyto nově naměřené výměry (údaje).

2.1.5 Smluvní strany se dohodly, že jakékoli přeměření bude provedeno za použití stejné metody měření, jaká byla použita pro určení výměry Předmětu nájmu ke dni uzavření této Nájemní smlouvy, nebo jiné vhodné metody určené Pronajímatelem. Pronajímatel prohlašuje, že provedl měření prostor v Budově a Předmětu nájmu za použití směrnice GIF 2012.

2.2 Společné prostory

2.2.1 Ve spojení s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat, v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, ty společné prostory Budovy, které jsou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy (dále jen „**Společné prostory**“).

2.2.2 Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy, a Pronajímatel k nim má výlučné dispoziční právo. Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní či jinou činnost.

(the Business Premises also the "**Subject of the Lease**"). A graphical designation of the location of the Subject of the Lease is specified in Annex 1 to this Agreement.

2.1.3 [INTENTIONALLY OMITTED]

2.1.4 The areas of the Subject of the Lease as stated in Article 2.1.2 of this Agreement: (i) include the floor area of the Business Premises inside the respective part of the Subject of the Lease. In case a repeated measurement of the Office Premises and Common Premises is carried out and the newly ascertained (measured) areas (figures) are higher or lower by up to 3 % than areas (figures) stipulated in this Agreement, then the areas stipulated in this Agreement shall be decisive for the calculation of the Rent and Service Charges hereunder. If the newly ascertained areas (figures) are higher or lower by more than 3%, then such newly measured areas (figures) shall be used for the above stated purposes.

2.1.5 The Parties have agreed that any re-measurements shall be made using the methods of measurement used when determining the area of the Subject of the Lease at the conclusion hereof or another reasonable method determined by the Landlord. The Landlord declares that the GIF 2012 measuring method was used when measuring the Subject of the Lease and the premises in the Building.

2.2 Common Premises

2.2.1 In relation to the use of the Subject of the Lease, the Tenant will also be entitled to use, in the extent reasonably necessary for the use of the Subject of the Lease and in a manner not restricting other tenants or users of the Building, premises in the Building designated by the Landlord to be non-exclusively used together by the Tenant, the Landlord, other tenants and users of the Building (the "**Common Premises**").

2.2.2 The Common Premises serve all tenants and visitors of the Building and the Landlord has an exclusive disposition right to the Common Premises. The Tenant shall not be entitled to perform its business or other activities.

3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1** Nájemce smí užívat Obchodní prostory výhradně za účelem všeobecného kancelářského využití (dále jen „**Účel nájmu**“). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn ani doplňován.
- 3.2** V rámci Účelu nájmu je Nájemce oprávněn provozovat své obchodní aktivity výlučně v souladu s předmětem podnikání Nájemce uvedeným na výpise z obchodního rejstříku Nájemce připojeném jako příloha č. 2 této Nájemní smlouvy.
- 3.3** Nájemce smí umístit do Předmětu nájmu své sídlo. Nájemce je povinen změnit své sídlo, a zajistit, že jakýkoli podnájemce učiní totéž, během jednoho (1) měsíce po ukončení této Nájemní smlouvy a prokázat tuto změnu Pronajímateli s podmínkou, že nová adresa sídla Nájemce bude odlišná od adresy Předmětu nájmu. Pokud Nájemce nesplní tuto povinnost, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.550 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti za každou osobu uvedenou v tomto ustanovení.

4 DOBA NÁJMU

- 4.1** Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou a začíná dnem 1.2.2026 (dále jen „**Den zahájení**“) a končí 31.1.2031 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 4.2** Nájemce může tuto Nájemní smlouvu bez udání důvodu vypovědět v termínu od zahájení 19. měsíce po Dni zahájení do uplynutí 20. měsíce po Dni zahájení, a to na základě písemné výpovědi doručené Pronajímateli. Výpovědní doba činí tři měsíce a její běh začíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi Pronajímateli.

3 PURPOSE OF THE LEASE

- 3.1** *The Tenant is entitled to use the Business Premises for the purpose of carrying out administrative activities, the Parking spaces for parking vehicles (the "**Purpose of the Lease**"). The Purpose of the Lease must not be changed or supplemented without the Landlord's prior written consent.*
- 3.2** *Within the scope of the Purpose of the Lease, the Tenant is entitled only to carry on its business activity in accordance with its scope of business as stated in its extract from the Commercial Register attached at Annex 2 hereto.*
- 3.3** *The Tenant is entitled to place its registered office in the Subject of Lease. The Tenant shall change its registered office, and procure that any subtenants will do the same, within one (1) month after termination hereof and to evidence such a change to the Landlord, provided that the new address of the registered office shall differ from the address of the Subject of Lease. If the Tenant fails to fulfill this obligation, it shall pay to the Landlord a contractual penalty of CZK 2.550 for each day of delay with its fulfillment for each entity under this provision.*

4 TERM OF THE LEASE

- 4.1** *The lease under this Agreement is concluded for a definite period of time, commencing on 1.2.2026 (the "**Lease Commencement Date**") and ending on 31.1.2031 (the "**Term of the Lease**").*
- 4.2** *The Tenant may terminate this Agreement without stating any reason during the period from the beginning of the 19th month after the Lease Commencement Date until the end of the 20th month after the Lease Commencement Date by giving a written notice to the Landlord. The notice period is three months and begins on the first day of the month following the month in which the notice was delivered to the Landlord.*

5 PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

5.1 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ke Dni zahájení. Pronajímatel však není povinen předat Předmět nájmu Nájemci dříve, než Nájemce poskytne Pronajímateli dokumenty prokazující uzavření pojištění podle článku 8.3 níže.

5.2 Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Budovy a Předmětu nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu a Budovu řádně prohlédl a že Předmět nájmu je vhodný k užívání pro sjednaný Účel nájmu.

5.3 Pronajímatel vyzve Nájemce k převzetí Předmětu nájmu ke Dni zahájení. Pokud se Nájemce nedostaví k předání Předmětu nájmu a nepřevzme Předmět nájmu v Den zahájení, bude Předmět nájmu považovaný za řádně předaný Nájemci Pronajímatelem v Den zahájení.

5.4 Smluvní strany sepíší předávací protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který musí ve všech podstatných ohledech odpovídat vzoru připojenému jako příloha č. 3 k této Nájemní smlouvě. Případné drobné vady Předmětu nájmu, které v podstatném rozsahu nebrání užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu, nebudou důvodem pro odmítnutí Nájemce převzít Předmět nájmu. Předáním Předmětu nájmu přechází na Nájemce plná odpovědnost za Předmět nájmu včetně odpovědnosti za škodu.

6 NÁJEMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

6.1 Výše Nájemného

6.1.1 Nájemce je povinen za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, resp. částek vypočtených dle níže uvedeného způsobu:

5 HAND OVER OF THE SUBJECT OF THE LEASE

5.1 *The Landlord shall hand over the Subject of the Lease to the Tenant on the Lease Commencement Date. The Landlord is not obliged to hand over the Subject of the Lease to the Tenant unless the Tenant provides the Landlord with documents certifying conclusion of required policies under Article 8.3 below.*

5.2 *The Tenant hereby confirms that the Landlord has provided it with all necessary information concerning the Building and the Subject of the Lease. Further, the Tenant represents that it has duly inspected the Subject of the Lease and the Building and that the Subject of the Lease is suitable for using for the agreed Purpose of the Lease.*

5.3 *The Landlord shall call the Tenant to take over the Subject of the Lease on the Lease Commencement Date. If the Tenant fails to attend to hand over the Subject of the Lease and shall not take over the Subject of the Lease on the Lease Commencement Date, the Subject of the Lease shall be deemed to be duly handed over to the Tenant on the Lease Commencement Date.*

5.4 *The Parties shall draw up a delivery protocol on the delivery and acceptance of the Subject of the Lease, which shall, in all material aspects, correspond to the draft attached at Annex 3 hereto. Eventual minor defects on the Subject of the Lease that do not substantially prevent the Subject of the Lease from being used for the agreed Purpose of the Lease shall not be a reason for refusal of takeover the Subject of the Lease by the Tenant. Full responsibility for the Subject of the Lease, including liability for damage, shall pass to the Tenant upon the handover of the Subject of the Lease.*

6 RENT AND SERVICE CHARGES

6.1 Amount of the Rent

6.1.1 *The Tenant shall pay rent for the lease of the Subject of the Lease to the Landlord in the amount equal to the aggregate of the following amounts, respectively amounts calculated in the following manner:*

- (i) **600,- Kč**, měsíčně za jeden (1) m² Podlahové výměry obchodních prostor (dále jen „**Nájemné za Obchodní prostory**“), tedy ke dni uzavření této Nájemní smlouvy celkem **21.228,- Kč** měsíčně (dále také jen „**Nájemné**“).

6.1.2 Nájemné je stanoveno bez DPH. K Nájemnému bude účtována příslušná DPH v aktuální zákonem stanovené výši. V případě, že budou v budoucnu stanoveny zákonem další daně a poplatky vztahující se k Nájemnému, budou takovéto daně a poplatky připočteny k Nájemnému.

6.1.3 Nájemné nezahrnuje platby na Úhrady za Služby a další platby stanovené touto Nájemní smlouvou samostatně. Nájemné bude předmětem indexace v souladu s článkem 6.4 níže.

6.2 Splatnost Nájemného

6.2.1 Nájemce hradí Nájemné v pravidelných měsíčních platbách předem vždy k patnáctému dni předcházejícího kalendářního měsíce, za který je Nájemné hrazeno (dále jen „**Den splatnosti**“). Smluvní strany se dohodly, že nezaslání daňového dokladu Pronajímatelem nemá žádný vliv na povinnost Nájemce hradit Nájemné a/nebo zúčtovatelný paušál na Úhradu za Služby nebo další platby splatné dle této Nájemní smlouvy v den nebo přede dnem jejich splatnosti, jak je stanovena v této Nájemní smlouvě.

6.2.2 Pokud se Den zahájení nájmu nebude shodovat s prvním dnem kalendářního měsíce, bude první Nájemné hrazeno poměrně, a to dle splátkového kalendáře vystaveného Pronajímatelem.

6.3 Způsob placení Nájemného

6.3.1 Nájemné se platí bezhotovostním převodem na základě splátkového kalendáře ve prospěch bankovního účtu, který je uveden na příslušném splátkovém kalendáři.

6.3.2 Nájemce je povinen hradit Nájemné v Kč.

6.3.3 Pro daňové účely se platby za nájem dle této Nájemní smlouvy poskytované jako dílčí plnění považují za samostatná zdanitelná plnění. Dílčím plněním se rozumí zdanitelné plnění uskutečňované každý kalendářní

- (i) **CZK 600,-** per month per one (1) sq.m. of the Net Business Area (the "**Rent for the Business Premises**"), as of the day of conclusion hereof monthly **CZK 21.228,-** in aggregate (also as the "**Rent**").

6.1.2 The Rent is stipulated without the applicable VAT. The respective VAT shall be added thereto at the applicable rate stipulated by law. Should the legal regulations in the future set forth further taxes and fees relating to the Rent, such taxes and fees shall be added thereto.

6.1.3 The Rent does not include the payments of the Service Charges or other payments set separately in this Agreement. The Rent shall be subject to indexation under Article 6.4 hereof.

6.2 Rent Payment Dates

6.2.1 The Tenant shall pay the Rent in regular monthly payments in advance always by the fifteenth day of the previous calendar month for which the Rent is paid (the "**Payment Date**"). The Parties have agreed that any Landlord's default in sending the tax document has no effect whatsoever on the duty of the Tenant to pay the Rent and/or the accounted lump sum for the Service Charges or other payments hereunder on or before their due date set forth herein.

6.2.2 Should not the Lease Commencement Date correspond to the first day of the calendar month, the first Rent shall be paid on a pro rata basis based on the payment schedule issued by the Landlord.

6.3 Manner of payment of the Rent

6.3.1 The Rent shall be paid on the basis of payment schedule by wire transfer into the Landlord's bank account specified in the appropriate payment schedule.

6.3.2 The Tenant shall pay the Rent in CZK.

6.3.3 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 be understood to mean

měsíc. Datem zdanitelného plnění bude datum splatnosti.

6.3.4 Nájemce se zavazuje, že bude mít po celou dobu nájmu dle této Nájemní smlouvy status plátce DPH.

6.3.5 Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, není Nájemce oprávněn (i) započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vzniklé dle této Nájemní smlouvy (ii) uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě a/nebo (iii) provést odpočet z jakékoli takové platby včetně odpočtu bankovních poplatků.

6.3.6 Pronajímatel je oprávněn započíst platby provedené Nájemcem na jakýkoliv splatný závazek Nájemce, ledaže Nájemce výslovně uvedl, na který dluh platí. O provedeném zápočtu s uvedením započítávaných částek je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat.

6.4 Indexace Nájemného. Inflační doložka

6.4.1 Smluvní strany se dohodly na tom, že Pronajímatel může počínaje 1. 1. 2027 každý rok jednostranně upravit výši Nájemného podle Českým statistickým úřadem oficiálně stanoveného koeficientu míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „**Index**“). Toto právo musí Pronajímatel využít formou písemného oznámení Nájemci, jehož součástí bude i nový splátkový kalendář. V takovém případě bude Nájemné zvýšeno od 1. 1. daného kalendářního roku a do fakturováno za předchozí měsíce daného kalendářního roku fakturou se splatností 30 dní. Pronajímatel oznámí zvýšení Nájemci. Nájemce bude hradit zvýšené Nájemné stejným způsobem, jak je stanoveno v článku 6.3 výše. Úprava Nájemného se neuplatní, pokud by znamenala snížení Nájemného.

6.4.2 V případě, že již nebude zveřejňován dohodnutý Index, bude místo něj použit index, který bude následně zveřejňován a bude mu nejvíce odpovídat. Pokud by žádný

a taxable supply taking place every calendar month. The due date shall be the date of taxable supply.

6.3.4 *The Tenant undertakes to have the status of a VAT payer during the entire Term of the Lease hereunder.*

6.3.5 *Unless the Parties agree otherwise, the Tenant shall not be entitled to: (i) set off counterclaims against any payments to be paid hereunder, (ii) to exercise any right of retention against such payments and/or (iii) make any deductions against such payments, including the deductions of the bank charges.*

6.3.6 *The Landlord shall be entitled to set off payments from the Tenant against any payable obligation of the Tenant, except for cases when the Tenant has expressly stated which debt it is paying. The Landlord shall inform the Tenant in writing of the exercised setoffs and the respective amounts.*

6.4 Indexation of Rent. Inflation clause

6.4.1 *The Parties agreed that commencing on January 1, 2027 the Landlord may unilaterally adjust the amount of the Rent each year in accordance with the inflation rate index officially determined by the Czech Statistical Office, measured as the increase of the average annual consumer price index (the "**Index**"). The Landlord must exercise this right by written notice which shall also include a new payment schedule. In such an event the Rent as adjusted by the inflation rate determined in this way shall be applicable from January 1, of the respective calendar year and paid for the past months of the respective calendar year upon an invoice issued by the Landlord which is due in 30 days. The Landlord shall inform the Tenant about the increase. The Tenant shall pay the increased Rent in the same manner as stated in Article 6.3 above. Should the adjustment of the Rent result in a decrease of the Rent, the indexation shall not apply.*

6.4.2 *If the Index is no longer published, an index that is subsequently published and is the most similar to the Index shall be used. If no similar index is published, a*

srovnatelný index nebyl zveřejňován, použije se místo něho srovnatelné inflační zajištění dle výběru Pronajímatele.

comparable inflation security shall be chosen at the discretion of the Landlord.

6.5 Úhrady za Služby. Rozsah poskytovaných služeb. Provozní náklady

6.5 Services Charges. Scope of provided Services. Operating Costs

6.5.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli vedle Nájemného rovněž úhrady za Služby (dále jen „**Úhrady za Služby**“). Úhrady za Služby odpovídají podílu Nájemce na veškerých nákladech, výdajích a poplatcích, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Nemovitostí včetně daní, poplatků a srážek vztahujících se k Nemovitostem (dále jen „**Provozní náklady**“). Tento podíl Nájemce je uveden v článku 6.6.2 níže. Úhrady za Služby rovněž zahrnují Provozní náklady hrazené Nájemcem na základě skutečné spotřeby v souladu s článkem 6.6.1 níže. Provozní náklady zahrnují služby uvedené v příloze č. 6 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Služby**“).

6.5.1 *In addition to the Rent, the Tenant is obliged to pay to the Landlord service charges (the "**Service Charges**"). The Service Charges shall equal to the Tenant's share in the overall costs, expenses and outgoings of the Landlord incurred in relation to the operation, use, management and maintenance of the Property, including taxes, fees and withholdings related to the Property (the "**Operating Costs**"). This Tenant's share is specified in Article 6.6.2 below. The Service Charges shall also include Operating Costs charged on basis of actual consumption by the Tenant in line with Article 6.6.1 below. The Operating costs shall include services listed in Annex 6 hereto (the "**Services**").*

6.5.2 O poskytování Služeb a jejich rozsahu rozhoduje Pronajímatel v souladu se standardem Nemovitostí; Pronajímatel je oprávněn závazně rozhodovat o rozšiřování či zužování rozsahu Služeb. Pronajímatel vyvine veškeré možné úsilí, které od něj lze důvodně požadovat, aby zajistil, že Služby budou poskytovány s řádnou péčí, včas a v nejvyšší možné kvalitě za nejvýhodnější ceny, které lze na trhu s příslušnými dodavateli Služeb vyjednat.

6.5.2 *The Landlord shall decide on the provision of Services and their scope in accordance with the standards of the Property; the Landlord is entitled to make binding decision on the extension or reduction of the Services' extent. The Landlord shall exert all reasonable efforts to ensure that the Services are provided with due care, on time and in a reasonable quality for the most reasonable and fair market prices obtained through negotiations with appropriate Service providers.*

6.5.3 Nájemce souhlasí, že Služby nezahrnují náklady na telefon, přenos dat, internetové připojení a další obdobné služby. Za zajištění těchto služeb a úhradu jejich nákladů je plně odpovědný Nájemce. Pronajímatel poskytuje možnost připojení k předemtné infrastruktuře na hranici Obchodních prostor.

6.5.3 *The Tenant agrees that the Services do not include costs of telephone, data transmission, internet connection and other similar services. The Tenant is fully responsible for ensuring such services and payment of their costs. The Landlord provides the connection of the respective infrastructure at the borders of the Business Premises.*

6.5.4 Jakákoliv porucha techniky nebo zařízení v Budově, přerušování dodávek médií či přerušování provozu v Budově z jiných důvodů, ve všech případech nikoli delší než čtyři (4) dny, neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo Úhrad za Služby a/nebo zúčtovatelného paušálu na Úhrady za Služby

6.5.4 *The Tenant shall not be entitled to any reductions of the Rent and/or the Service Charge and/or the accounted lump sum thereof or to claim any compensation from the Landlord on the basis of any breakdown of the Building's technique or machinery, interruption in the supplies of any services*

nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok.

6.6 Způsob výpočtu výše Úhrad za Služby

6.6.1 Úhrady za Služby budou účtovány buď na základě skutečné spotřeby Služeb či jiných služeb (u Služeb, které lze měřit samostatnými měřidly nainstalovanými pro Obchodní prostory) (dále jen „**Úhrady za Služby I**“), nebo pomocí podílu Nájemce dle článku 6.6.2 níže pro veškeré další služby, spotřební náklady nebo náklady, ohledně kterých není výslovně uvedeno v tomto článku, že budou hrazeny prostřednictvím Úhrad za Služby I (dále jen „**Úhrady za Služby II**“). Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy budou následující Služby hrazeny dle skutečné spotřeby (Úhrady za Služby I): elektřina. Pronajímatel je oprávněn přesunout jakékoli služby, spotřební náklady nebo náklady hrazené prostřednictvím Úhrad za Služby I, mezi služby, spotřební náklady a náklady hrazené prostřednictvím Úhrad za Služby II a naopak. Takový přesun je však Pronajímatel oprávněn provést pouze z objektivních technických nebo provozních důvodů, přičemž změna způsobu účtování nesmí vést k nepřiměřenému zvýšení celkových Úhrad za Služby hrazených Nájemcem; Pronajímatel je povinen Nájemci takovou změnu písemně oznámit předem.

6.6.2 Podíl Nájemce se stanoví jako poměr Podlahové výměry obchodních prostor k celkové pronajatelné podlahové ploše kancelářských prostor v Budově, tj. ke dni uzavření této Nájemní smlouvy **35,38 m²** ku **8.698,99 m²**. Dojde-li v Budově, Společných prostorech a/nebo Předmětu nájmu ke změnám, výše uvedený poměr bude automaticky přiměřeně upraven a Pronajímatel sdělí Nájemci takto nově upravený poměr. Výše uvedený poměr slouží výlučně pro účely účtování Úhrad za Služby a nemůže být použit v jiné souvislosti.

6.6.3 Nájemce bude mít možnost nahlédnout do faktur, které slouží jako podklad k vyúčtování jednotlivých Služeb nebo jiných nákladů

or utilities or interruption of the operation of the Building for other reasons, lasting not longer than four (4) days in all cases.

6.6 Manner of calculation of payment of Service Charges

6.6.1 *The Service Charges shall be charged either on the basis of actual consumption of the Services or other services (for the Services that can be measured by separate meters that are installed for the Business Premises) ("**Service Charges I**") or on the basis of the Tenant's share pursuant to Article 6.6.2 below for all other services, utilities or costs not specifically determined hereunder to be recovered through Service Charges I ("**Service Charges II**"). As at the conclusion hereof, following Services will be charged on the basis of actual consumption (Service Charges I): electricity. The Landlord shall have the right to swap any services, utilities or costs recovered through Services Charge I to services, utilities or costs recovered through Services Charge II and vice-versa. However, the Landlord is only entitled to make such a change for objective technical or operational reasons, and the change in the billing method must not lead to a disproportionate increase in the total Service Charges paid by the Tenant; the Landlord is obliged to notify the Tenant of such a change in writing in advance.*

6.6.2 *The Tenant's share is determined as the proportion of the Net Business Area to the total rentable floor area of the office premises in the Building, i.e. **35,38 sq.m.** to **8.698,99 sq.m.** as at the conclusion hereof. In case of changes in the Building, Common Premises and/or the Subject of the Lease, the aforementioned proportion shall automatically adjust accordingly, and the Landlord shall inform the Tenant of such new ratio. The aforementioned proportion serves exclusively for the purposes of calculation of Service Charges and may not be used for any other purpose.*

6.6.3 *The Tenant shall be entitled to inspect invoices which serve as a basis for charges for individual Services or other costs*

patřících mezi Provozní náklady, a to ve lhůtě tří (3) týdnů následujících po předání ročního vyúčtování Nájemci dle článku 6.7.5 této Nájemní smlouvy.

6.6.4 Úhrady za Služby budou vyúčtovány včetně zákonné sazby DPH. V případě legislativní změny DPH či jiných poplatků vztahujících se ke Službám budou Úhrady za Služby upraveny.

6.7 Zúčtovatelný paušál na Úhrady za Služby

6.7.1 Zúčtovatelný paušál na Úhrady za Služby I činí měsíčně:

- (i) **80,- Kč** za jeden (1) m² Podlahové výměry obchodních prostor.

6.7.2 Zúčtovatelný paušál na Úhrady za Služby II nájmu činí měsíčně:

- (i) **120,- Kč** za jeden (1) m² Podlahové výměry obchodních prostor.

6.7.3 Zúčtovatelný paušál na Úhrady za Služby bude placen dle platebního kalendáře obdobným způsobem jako Nájemné a přiměřeně se použijí články 6.2. a 6.3. K zúčtovatelnému paušálu na Úhrady za Služby bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši.

6.7.4 Pronajímatel je oprávněn změnit výši zúčtovatelného paušálu na Úhrady za Služby, a to i v průběhu daného kalendářního roku. Změna zúčtovatelného paušálu na Úhrady za Služby bude po úpravě odrážet výši skutečných Provozních nákladů vynaložených za minulé období a rovněž jakýkoli nárůst cen služeb a spotřebních nákladů tak, aby očekávaný nedoplatek nebo přeplatek byl pokud možno minimální. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci tuto změnu nejpozději spolu s prvním takto nově stanoveným zúčtovatelným paušálem na Úhrady za Služby.

6.7.5 Vyúčtování zúčtovatelného paušálu na Úhrady za Služby provede Pronajímatel ke konci každého kalendářního roku, nejpozději však do 30. června roku následujícího, a to

forming the Operation Costs, during a period of three (3) weeks following submission of the annual reconciliation to the Tenant pursuant to Article 6.7.5 hereof.

6.6.4 *The Service Charges will be also finally charged with the applicable VAT. Should the legal regulations in the future be changed in VAT or other fees related to the Services, the Service Charges will be adjusted.*

6.7 Amount of accounted lump sum for Service Charges

6.7.1 *The accounted lump sum for the Service Charges I monthly equals to:*

- (i) **CZK 80,-** per one (1) sq.m. of the Net Business Area.

6.7.2 *The accounted lump sum for the Service Charges II monthly equals to:*

- (i) **CZK 120,-** per (1) sq.m. of the Net Business Area.

6.7.3 *The accounted lump sum for the Service Charges shall be paid on the basis of payment plan accordingly to the Rent and Articles 6.2 and 6.3 shall be applied accordingly. The amount equal to VAT at the statutory rate shall be added to accounted lump sum for the Service Charges.*

6.7.4 *The Landlord may change the amount of the accounted lump sum for the Service Charges even during the appropriate calendar year. The change in the accounted lump sum for the Service Charges shall reflect the amount of the actual Operating Costs during the previous period as well as any increases in the prices of services and utilities forming the Operating Costs and/or consumption of such services and utilities, so that the anticipated underpayment or overpayment is as low as possible. This increase shall be notified by the Landlord to the Tenant in writing along with the first newly set accounted lump sum for the Service Charges, at the latest.*

6.7.5 *The Landlord shall account for the accounted lump sum for the Service Charges as at the end of each calendar year, but no later than on June 30th of the*

na základě konečného vyúčtování veškerých Provozních nákladů. Bez ohledu na výše uvedené v případě, že bude tato Nájemní smlouva ukončena, připraví Pronajímatel v přiměřené době vyúčtování Úhrad za Služby, a to ke dni ukončení této Nájemní smlouvy, na základě Provozních nákladů určených podle dostupných faktur a přiměřeného odhadu Pronajímatele. V případě, že skutečná výše Úhrad za Služby překročí částku Nájemcem zaplacených zúčtovatelných paušálů, je Nájemce na základě vyúčtování předloženého Pronajímatelem povinen uhradit Pronajímateli rozdíl ve lhůtě jednoho (1) měsíce jeho předložení.

6.7.6 V případě, že skutečná výše Úhrad za Služby je nižší než částka Nájemcem skutečně zaplacených zúčtovatelných paušálů na Úhrady za Služby, Pronajímatel nevrací přeplatek a započte jej oproti jakékoli Nájemcem dlužné platbě a/nebo na zúčtovatelný paušál na Úhrady za Služby placený Nájemcem v dalším období podle této Nájemní smlouvy.

6.8 Úroky z prodlení

6.8.1 V případě prodlení se splněním jakékoliv peněžité povinnosti Nájemce dle této Nájemní smlouvy, je Nájemce povinen platit Pronajímateli vedle úroků z prodlení i smluvní pokutu v jednorázové výši 200,- Kč spolu s 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

7 NÁJEMNÍ KAUCE/ZAJIŠTĚNÍ

7.1 Plnění všech povinností Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní bude po celou Dobu nájmu zajištěno níže uvedeným zajištěním ve formě peněžité nájemní kauce (dále jen „Nájemní kauce“ nebo „Jistota“). Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli Nájemní kauci ve lhůtě patnácti (15) pracovních dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy. Jistota musí po Dobu nájmu vždy dosahovat nejméně souhrnu následujících částek: (i) dvojnásobek měsíčního Nájemného,

subsequent calendar year, on the basis of the final reconciliation of all Operating Costs. Notwithstanding the above, in case this Agreement terminates, the Landlord shall, within a reasonable period of time, prepare a reconciliation of the Service Charges as at the termination date on the basis of Operating Costs determined according to available invoices and reasonable estimate of the Landlord. If the actual Service Charges exceed the amount of the accounted lump sum for the Service Charges actually paid by the Tenant, the Tenant shall reimburse the Landlord for the difference on the basis of the reconciliation submitted by the Landlord within one (1) month following its submission.

6.7.6 *If the actual Service Charges are lower than the amount of the accounted lump sum for the Service Charges actually paid by the Tenant, the Landlord does not return the overpayment back to the Tenant and sets off this amount against any outstanding payments and/or future payments of the Tenant hereunder.*

6.8 Default interest

6.8.1 *In case of delay with the fulfillment of any monetary obligation of the Tenant hereunder, the Landlord shall be entitled to charge to the Tenant and the Tenant shall be obliged to pay to the Landlord in addition to any interest on late payment a contractual penalty in the lump sum of CZK 200,- plus 0.1 % of any amount due for each commenced day of delay.*

7 SECURITY DEPOSIT/COLLATERAL SECURITY

7.1 *Fulfilment of any and all Tenant's obligations hereunder or in relation hereto shall be, for the entire Term of the Lease, secured by a cash security deposit (the "Security Deposit" or the "Security"). The Tenant shall provide the Landlord with the Security Deposit within a period of fifteen (15) working days as of the conclusion date of this Agreement. During the Term of the Lease, the Security must always equal at least to the aggregate of the following amounts: (i) the two-times monthly Rent, (ii) two-times the monthly accounted*

(ii) dvojnásobek měsíčního zúčtovatelného paušálu na Úhrady za Služby a (iii) příslušné DPH těchto částek. Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy tak Jistota musí dosahovat částky **68.495,- Kč** Po Dobu nájmu bude Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele Jistotu doplnit tak, aby její výše dosahovala souhrnu aktuálních částek uvedených v bodech (i) až (iii) výše. V případě, že je Nájemce v prodlení s poskytnutím Jistoty Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn (i) odstoupit od této Nájemní Smlouvy nebo ji vypovědět dle článku 10.3 a/nebo (ii) požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 25.500 Kč.

7.2 Pronajímatel je oprávněn použít peněžních prostředků z Jistoty při prodlení Nájemce s některou z plateb podle této Nájemní smlouvy či podle právních předpisů, nebo v případě jiného porušení povinnosti stanovené touto Nájemní smlouvou nebo právním řádem, jež způsobilo škodu Pronajímateli, a Nájemce tuto škodu na požádání Pronajímatele nebyl ochoten zaplatit.

7.3 Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele do dvou (2) týdnů ode dne doručení písemné výzvy doplnit Jistotu tak, aby její výše dosahovala souhrnu aktuálních částek uvedených v článku 7.1 výše. V případě, že Nájemce k výzvě Pronajímatele Jistotu nedoplní v uvedené lhůtě, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1400 Kč za každý den prodlení se splněním této své povinnosti. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany stanoví, že výše uvedené (včetně smluvní pokuty) platí obdobně v případech, kdy bude část či celá Jistota použita Pronajímatelem dle této Nájemní smlouvy.

7.4 Pronajímatel je oprávněn nakládat s Nájemní kaucí v souladu s touto Nájemní smlouvou. Nájemce nemá nárok na úhradu úroků či na jiná plnění z Nájemní kauce.

*lump sum for the Service Charges and (iii) relevant VAT thereon. On the date of the conclusion hereof, the Security must thus equal to **CZK 68.495,-**. During the Term of the Lease the Tenant is obliged to supplement the Security upon the Landlord's request so that the Security always amounts to the aggregate of the actual amounts stated in points (i), (ii) and (iii) above. If the Tenant is in delay with the delivery of the Security to the Landlord, the Landlord is entitled to (i) withdraw from this Agreement or to terminate it pursuant to Article 10.3 hereof, and/or (ii) request the Tenant to pay a contractual penalty of CZK 25.500.*

7.2 *The Landlord shall be entitled to use the proceeds from the Security in case of the Tenant's delay with any payments of the Rent and Service Charges hereunder or under legal regulations, or in case of any other breach of obligations stipulated herein or by legal regulations, or occurrence of any damage or loss to the Landlord, which the Tenant is liable for and the Tenant was not willing to compensate this damage at the request of the Landlord.*

7.3 *The Tenant shall supplement the Security upon the Landlord's invitation within two (2) weeks following the receipt of a written invitation so that the Security equals to the aggregate of the actual amounts stated in Article 7.1 above. Should the Tenant fail to supplement the Security upon the Landlord's invitation within the stipulated time period, it shall pay a contractual penalty to the Landlord in the amount of CZK 1400 for each day of delay with fulfilment of this obligation. In order to avoid doubts, the Parties stipulate that the above stated (including the contractual penalty) shall apply accordingly in cases when the Security or any portion thereof is used by the Landlord in accordance herewith.*

7.4 *The Landlord shall be entitled to dispose of the Security Deposit in line with this Agreement. The Tenant shall not be entitled to reimbursement of interest or other appurtenances from the Security Deposit.*

7.5 S předchozím písemným souhlasem Pronajímatele je Nájemce oprávněn nahradit Nájemní kauci bankovní zárukou akceptovatelnou pro Pronajímatele. Pronajímatel vrátí Nájemci částku Nájemní kauce (resp. její aktuální zůstatek) na bankovní účet, který mu Nájemce sdělí, a to ve lhůtě jednoho (1) měsíce poté, kdy Nájemce Pronajímateli doručí originál listiny bankovní záruky.

7.6 Po skončení této Nájemní smlouvy, řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli a konečném vyrovnaní veškerých závazků Nájemce dle této Nájemní smlouvy včetně vyúčtování Úhrad za Služby, vrátí Pronajímatel Nájemci Nájemní kauci (resp. její aktuální zůstatek), a to za předpokladu, že Nájemní kauce nebyla vyčerpána postupem podle této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn oproti Jistotě započítat veškeré své pohledávky na základě Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní.

8 POJIŠTĚNÍ

8.1 Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Nájemní smlouvy má uzavřeno pojištění majetku proti živelným pohromám, přerušení provozu a všeobecně nutné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění pro případ úrazu návštěvníků Budovy.

8.2 Nájemce je povinen na své náklady udržovat po celou Dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a zdraví včetně smrti, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Předmětu nájmu a/nebo Společných prostorech s limitem pojistného plnění ve výši nejméně takovým, jaký byl Pronajímateli prezentován před uzavřením této smlouvy. Veškerá pojištění Nájemce musí být platné a účinné nejpozději ke dni převzetí Předmětu nájmu Nájemcem. Veškeré pojistné smlouvy budou uzavřeny s pojistnou společností oprávněnou k poskytování pojištění v České republice.

8.3 Nájemce je povinen doručit Pronajímateli na jeho žádost kopie pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše. Pokud tak Nájemce neučiní, je Pronajímatel

7.5 *With the prior written approval of the Landlord the Tenant may replace the Security Deposit with a bank guarantee acceptable for the Landlord. The Landlord shall repay the amount of the Security Deposit (resp. its up-to-date balance) to the account notified by the Tenant within one (1) month after the Landlord is provided with the original of the bank guarantee.*

7.6 *After termination hereof, proper delivery of the Subject of the Lease to the Landlord, final settlement of all Tenant's obligations hereunder including reconciliation of the Service Charges, the Security Deposit (resp. up-to date balance) shall be reimbursed to the Tenant, provided that the Security Deposit has not been used under this Agreement. The Landlord shall be entitled to set off all its receivables hereunder or in connection herewith.*

8 INSURANCE

8.1 *The Landlord declares that as at the conclusion hereof, it has concluded an insurance against natural disasters and interruption of operations, and generally required third-party liability insurance and insurance covering injury to visitors of the Building.*

8.2 *The Tenant shall be obliged to maintain during the whole Term of the Lease the civil liability insurance against claims arising from property damage, physical injury including death which liability may arise in connection with activities of the Tenant in the Subject of the Lease and/or Common Premises or its use thereof, with the amount of coverage of not less than as presented to the Landlord prior to the execution hereof. Any Tenant's insurance must be valid and effective from the take-over of the Subject of the Lease by the Tenant at the latest. All insurance policies shall be issued by a company entitled to provide insurance in the Czech Republic.*

8.3 *The Tenant shall deliver the copies of the insurance certificates relating to the insurance specified above to the Landlord upon the Landlord's request. Should the*

oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.400 Kč za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.

Tenant fail to do so, it shall pay a contractual penalty to the Landlord in the amount CZK 1.400 for each day of delay.

9 PODNÁJEM A PRÁVNÍ NÁSTUPNICTVÍ

9.1 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn dát Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část jakékoli třetí osobě do podnájmu a Nájemce není dále oprávněn nechat jakoukoli třetí osobu užívat Předmět nájmu, a to ani bezplatně, pokud není v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak.

9.2 Pokud Nájemce podnajme Předmět nájmu jakékoli třetí straně, bude vůči Pronajímateli odpovědný za veškeré jednání takové třetí strany a jejích zaměstnanců, spolupracovníků nebo návštěvníků v Předmětu nájmu.

9.3 Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude inzerovat podnájem Předmětu nájmu ani jakékoli jeho části. V případě inzerce Předmětu nájmu nebo kterékoli jeho části musí Nájemce zajistit, aby nabízené finanční podmínky podnájmu, zejména výše nájemného, byly nejméně na stejné úrovni jako dle této Nájemní smlouvy v době inzerce. Pokud Nájemce poruší svůj závazek daný tímto článkem, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající Nájemnému za období jednoho měsíce dle článku 6.1.1 této Nájemní smlouvy.

9.4 Pronajímatel je oprávněn postoupit a/nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo tuto Nájemní smlouvu na třetí osobu a Nájemce tímto dává Pronajímateli s tímto převodem a/nebo postoupením svůj souhlas.

9.5 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést svá práva a své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy ani tuto Nájemní smlouvu či její část (jakýkoli takovýto převod či postoupení dále jen „**Převod**“), pokud Nájemce nejprve neobdrží souhlas Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen. Jakákoli přímá či

9 SUBLETTING AND LEGAL SUCCESSION

9.1 *The Tenant shall not be entitled to sublease the Subject of the Lease or any part thereof to third persons without the Landlord's express written consent and the Tenant shall also not be entitled to let any other person use the Subject of the Lease or any part thereof, even without consideration, unless explicitly stipulated otherwise in this Agreement.*

9.2 *If the Tenant subleases the Subject of the Lease to a third party, it shall be liable to the Landlord for all actions of such third party as well as its employees, contractors or visitors in the Subject of the Lease.*

9.3 *Without a prior written approval of the Landlord, the Tenant undertakes not to market the sublease of the Subject of the Lease or any parts thereof. When marketing the Subject of the Lease or any part thereof, the Tenant shall procure that the offered financial terms of the sublease, especially the rent level, will be at least at the same as hereunder at the given time. If the Tenant breaches any of its obligations under this Article, it shall pay to the Landlord a contractual penalty amounting to the monthly Rent specified in Article 6.1.1 hereof.*

9.4 *The Landlord may assign and/or transfer the rights and obligations hereunder or this Agreement to any third person and the Tenant is hereby consenting to any such transfer and/or assignment.*

9.5 *The Tenant may not transfer or assign any of its rights and obligations under this Agreement or this Agreement in whole or in part (any such transfer or assignment being a "**Transfer**"), unless the Tenant first obtains the Landlord's written consent, which will not be unreasonably denied. Any direct or indirect change in the ownership of voting securities or partnership interests (or their*

nepřímá změna v držení hlasovacích práv či vlastnických podílů (nebo jejich obdoby) smluvně či jinak, anebo jakákoli přímá či nepřímá změna ve vlastnické struktuře Nájemce nebo jeho vlastníků, která bude znamenat více jak 20% změnu vlastnických podílů v Nájemci anebo převod či pacht závodu Nájemce nebo kterékoli jeho části, které se týká nájem dle této Nájemní smlouvy anebo jakákoli přeměna podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách společností, bude považována za porušení této Nájemní smlouvy Nájemcem (jak je definováno v článku 10.2 níže), ledaže Nájemce o takové změně písemně předem informuje Pronajímatele. Žádný Převod Nájemce neopravňuje Nájemce od plnění povinností z této Nájemní smlouvy a jakýkoli pokus o Převod týkající se jakékoli části Nájemce bude považován za porušení této Nájemní smlouvy Nájemcem (jak je definováno v článku 10.2 níže).

equivalent) by contract or otherwise, or a direct or indirect change in the ownership of the Tenant or its owner which results in a change of more than 20% of the ownership interest in the Tenant or transfer or tenancy of the Tenant's enterprise or a part thereof to which this Lease pertains or any transformation of the Tenant pursuant to Act no. 125/2008 Coll., Act on Transformations of Companies, effected without a prior written consent of the Landlord shall be deemed to be a breach of the Agreement by the Tenant (as defined in Article 10.2 below) hereunder, except for cases when such a change has been notified to the Landlord in written form in advance by the Tenant. No Transfer by the Tenant shall relieve the Tenant of any obligation hereunder and any attempt of the Transfer on the Tenant's part shall be deemed to be a breach of the Agreement by the Tenant (as defined in Article 10.2 below).

10 DŮVODY UKONČENÍ

10.1 Ukončení nájemního vztahu

10.1.1 Tato Nájemní smlouva skončí (i) uplynutím sjednané Doby nájmu, (ii) na základě dohody obou Smluvních stran nebo (iii) výpovědi danou Pronajímatelem nebo Nájemcem v souladu s touto Nájemní smlouvou. S výjimkou případů výslovně stanovených v této Nájemní smlouvě není Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět či od ní odstoupit.

10.1.2 Pronajímatel má právo ukončit tuto Nájemní smlouvu písemnou výpovědí v případě, že (i) se Nájemce dopustí kteréhokoli ze závažných porušení uvedených v článku 10.2, (ii) v případě vydání rozhodnutí o odstranění Budovy nebo rozhodnutí o změnách na Budově, které budou bránit užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu stanovenému v této Nájemní smlouvě, nebo (iii) z jiných důvodů stanovených v této Nájemní smlouvě.

10.1.3 Nájemce je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět písemnou výpovědí pouze z důvodů dle článků 4.2, 10.4.1 nebo 10.5.1 níže.

10 TERMINATION FOR CAUSE

10.1 Termination of the Lease

10.1.1 *This Agreement shall terminate (i) upon expiry of the Term of the Lease, (ii) on the basis of the agreement of both Parties or (iii) by notice of termination served by the Landlord or the Tenant in compliance with this Agreement. Except for the cases explicitly stipulated herein the Tenant is not entitled to terminate this Agreement or to withdraw from it.*

10.1.2 *The Landlord is entitled to terminate this Agreement by a written notice of termination in case (i) the Tenant commits any of material breaches stipulated in Article 10.2 hereof, (ii) 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 herein was issued, or (iii) for other reasons specified hereunder.*

10.1.3 *The Tenant may terminate this Agreement by a written notice only for reasons pursuant to Articles 4.2, 10.4.1 or 10.5.1 below.*

10.1.4 Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu z důvodu, že se změnila okolnost, z níž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely, tak podstatně, že by taková změna založila mezi Smluvními stranami vzájemně hrubý nepoměr.

10.1.5 Pokud tato Nájemní smlouva nestanoví jinak, činí výpovědní doba tři (3) měsíce a v případech uvedených v článcích 10.2.1, 10.2.3, 10.2.5, 10.2.6 a 10.2.9 níže dva (2) týdny.

10.1.6 Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

10.2 Porušení Nájemní smlouvy

Následující případy budou považovány za porušení Nájemní smlouvy Nájemcem:

10.2.1 Nájemce neuhradil splátku Nájemného nebo jinou platbu splatnou dle této Nájemní smlouvy ani v dodatečné lhůtě jednoho (1) týdne po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;

10.2.2 Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě jednoho (1) týdne po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;

10.2.3 Nájemce hrubým způsobem nebo opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy či porušuje Provozní řád a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě jednoho (1) týdne po doručení písemné výzvy Pronajímatele;

10.2.4 Nájemce je v prodlení s plněním jakékoliv z povinností dle článku 7 této Nájemní smlouvy po dobu delší než jeden (1) týden;

10.2.5 Nájemce porušil jakýkoliv ze svých závazků dle článků 9.1 nebo 9.4 výše;

10.2.6 Nájemce je v prodlení s plněním svých povinností vztahujících se k pojištění dle článku 8 výše po dobu přesahující jeden (1) týden;

10.2.7 Nájemce provádí v Předmětu nájmu či na něm anebo kdekoli v nebo na Nemovitostech stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu

10.1.4 Neither the Tenant nor the Landlord are entitled to withdraw from or otherwise terminate this Agreement on the grounds that the circumstances existing at the time of execution hereof have changed to the extent that such change established gross misbalance between the Parties.

10.1.5 Unless this Agreement stipulates otherwise, the termination period shall be three (3) months and two (2) weeks in cases under Articles 10.2.1, 10.2.3, 10.2.5, 10.2.6 and 10.2.9 below.

10.1.6 The termination period commences on the first day of the calendar month following the month during which the termination notice was delivered to the other Party.

10.2 Breach of the Agreement

The following cases shall be considered as a breach of the Agreement by the Tenant:

10.2.1 The Tenant fails to pay any installment of Rent, or other payment hereunder within one (1) week after receipt of written notice by the Landlord;

10.2.2 The Tenant uses the Subject of the Lease in conflict with this Agreement and fails to remedy the situation within one (1) week after the receipt of the Landlord's written request;

10.2.3 The Tenant grossly or repeatedly disturbs other users of the Building or violates the Operational Rules and fails to remedy such a breach within a period of one (1) week following the delivery of the Landlord's written request;

10.2.4 The Tenant is in delay with fulfilment of any obligation pursuant to Article 7 hereof for a period exceeding one (1) week;

10.2.5 The Tenant breaches any of its obligations under Articles 9.1 or 9.4 above.

10.2.6 The Tenant is in delay with fulfilment of any obligation relating to the insurance under Article 8 above for a period exceeding one (1) week;

10.2.7 The Tenant carries out construction or similar modifications in or on the Subject of the Lease or anywhere in or on the Property without the prior written consent

Pronajímatele a nenapraví toto porušení ani ve lhůtě jednoho (1) týdne po doručení písemné výzvy Pronajímatele;

10.2.8 Nájemce způsobil Pronajímateli anebo jinému uživateli Budovy škodu přesahující 100 000 Kč a Nájemce tuto škodu nenahradí ve lhůtě jednoho (1) týdne od doručení písemné výzvy Pronajímatele;

10.2.9 Bylo zahájeno insolvenční řízení vůči Nájemci a Nájemce neodstraní účinky takového řízení v průběhu lhůty dvou (2) týdnů od zahájení takového řízení;

10.2.10 Nájemce porušil svou povinnost udržovat registraci plátce DPH dle článku 6.3.4 výše;

10.2.11 Nájemce porušil jiné závazky z této Nájemní smlouvy kromě těch uvedených v článcích 10.2.1 až 10.2.9 výše a následky vzniklé porušením nenapravil ani přes písemnou výzvu Pronajímatele ve lhůtě jednoho (1) týdne;

10.3 Následky porušení Nájemní smlouvy Nájemcem

10.3.1 V případě, že se Nájemce dopustí porušení této Nájemní smlouvy podle článku 10.2 této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn (i) vypovědět tuto Nájemní smlouvu, a/nebo (ii) požadovat aby,

- a) Nájemce Pronajímateli zaplatil smluvní pokutu ve výši určené následovně: smluvní pokuta = Nájemné * 6; smluvní pokuta dle tohoto ustanovení bude stanovena dle Nájemného platného ke dni, kdy došlo k porušení této Nájemní smlouvy;
- b) Nájemce Pronajímateli nahradil (a Nájemce bude mít povinnost nahradit neprodleně po obdržení takové žádosti) dodatečné náklady vztahující se k marným pobídkám Nájemci předcházejícím předčasnému ukončení nájemního vztahu rovnající se souhrnu veškerých slev na Nájemném poskytnutým Nájemci.

of the Landlord and fails to remedy such a breach within a period of one (1) week following the delivery of the Landlord's written request;

10.2.8 *The Tenant has caused damage exceeding CZK 100,000 to the Landlord or any other user of the Building and the Tenant fails to compensate such damage within one (1) week following the Landlord's written request;*

10.2.9 *Insolvency proceedings against the Tenant was initiated and the Tenant fails to eliminate the effects of such proceedings within two (2) weeks of the commencement of such proceedings;*

10.2.10 *The Tenant breached its obligation to keep its registration to VAT pursuant to Article 6.3.4 above;*

10.2.11 *The Tenant has breached any other obligations under this Agreement apart from those listed in Articles 10.2.1 through 10.2.9 above and has not remedied the consequences of the breach within one (1) week despite a written request by the Landlord;*

10.3 Consequences of breach of the Agreement by the Tenant

10.3.1 *If the Tenant commits a breach according to Article 10.2 of this Agreement, the Landlord is entitled to (i) terminate this Agreement with a notice of termination, and/or (ii) to request:*

- a) *the Tenant to pay contractual penalty which shall be calculated as follows: contractual penalty = Rent * 6; the contractual penalty hereunder shall be calculated from the amount of the Rent effective on the date of a breach of this Agreement;*
- b) *the Tenant to compensate the Landlord (and the Tenant shall provide such compensation immediately upon the receipt of such a request) with additional costs of vain tenant's incentives related to the premature termination of the Lease amounting to the aggregate of the overall Rent discount provided to the Tenant.*

10.3.2 Nájemce bude dále povinen nahradit Pronajímateli ztráty způsobené Pronajímateli předčasným ukončením Nájemní smlouvy z důvodů na straně Nájemce, zejména ušlé Nájemné, ušlé zúčtovatelné paušály na Úhrady za Služby a Úhrady za služby.

10.3.2 *The Tenant shall also compensate the Landlord for the losses caused to the Landlord by the premature termination hereof due to the reasons on the Tenant's part, in particular the lost Rent, lost accounted lump sums for the Service Charges and Service Charges.*

10.4 Porušení Nájemní smlouvy Pronajímatelem

10.4 Breach of the Agreement by the Landlord

10.4.1 Nájemce je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět, pokud se Předmět nájmu v důsledku zavinění Pronajímatele stane zcela nezpůsobilý k užívání v souladu s Účelem nájmu a je nezpůsobilý po dobu delší než jeden (1) měsíc a Pronajímatel tento stav nenapraví do jednoho (1) měsíce po doručení příslušné písemné výzvy Nájemce.

10.4.1 *The Tenant may terminate this Agreement if the Subject of the Lease becomes completely unfit for the Purpose of the Lease due to the fault of the Landlord and remains unfit for a period of at least one (1) month and the Landlord fails to remedy the situation within one (1) month following the receipt of the Tenant's respective written notice.*

10.5 Další možnosti ukončení

10.5 Other termination options

10.5.1 Pokud se Předmět nájmu stane v důsledku poškození Budovy požárem, přírodními živly, nehodou nebo jiným způsobem (dále jen „**Nehoda**“) zcela nezpůsobilé užívání pro Účely nájmu nejméně po dobu tří (3) měsíců, pak jsou obě Smluvní strany oprávněny tuto Nájemní smlouvu vypovědět s účinností k doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně. V případě ukončení této Nájemní smlouvy dle tohoto ustanovení Smluvní strany souhlasí, že nebudou mít proti druhé Smluvní straně žádné nároky včetně nároků z důvodu náhrady škody.

10.5.1 *If as a result of a damage to the Building caused by fire, the elements, accident or in any other way (the "**Casualty**"), the Subject of the Lease shall be rendered wholly unusable for the Purpose of the Lease for the period of at least three (3) months, both Parties are entitled to terminate this Agreement effectively upon the delivery of the written termination notice to the other Party. In the case of termination hereof due to reason pursuant to this provision, the Parties agree to have no claims against the other Party, including compensation for damage.*

10.5.2 Pokud se však Předmět nájmu v důsledku Nehody nestane zcela nepoužitelný v souladu s Účelem nájmu, není Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu dle předchozího ustanovení ukončit.

10.5.2 *However, if as the result of a Casualty, the Subject of the Lease shall not be rendered wholly unusable for the Purpose of the Lease, the Tenant cannot terminate this Agreement pursuant to the preceding provision.*

11 OZNAČENÍ

11 ADVERTISING

11.1 Nájemce je oprávněn instalovat na/v Budově reklamní označení (dále jen „**Označení**“) pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Po skončení doby nájmu je Nájemce povinen Označení odstranit a uvést místa, kde byla Označení umístěna, do jejich původního stavu.

11.1 *The Tenant is entitled to place advertising signposts (the "**Signposts**") only with the prior written approval of the Landlord. Upon the end of the Term of the Lease the Tenant is obliged to dismiss them and return places, where the Signposts were installed, into the original condition.*

11.2 Pronajímatel může nainstalovat Označení

11.2 *The Landlord may install standard size*

běžné velikosti s logem Nájemce podle designu všeobecného informačního systému Budovy.

- 11.3** Po skončení Doby Nájmu, pokud Nájemce tak již neučiní, je Pronajímatel oprávněn odstranit Označení a uvést místa, kde byla Označení umístěna, do jejich původního stavu, na náklady Nájemce.

12 SPOLEČNÁ ZAŘÍZENÍ A STAVEBNÍ ZHODNOCENÍ ČI ZMĚNY PROVÁDĚNÉ PRONAJÍMATELEM

- 12.1** Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce Společných prostor, garáží a fasády Budovy nebo dalších prvků na Budově, za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu před započatím takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této Nájemní smlouvě, náhradu škody či ukončení této Nájemní smlouvy z těchto důvodů.
- 12.2** Pronajímatel se zavazuje upozornit Nájemce alespoň tři (3) týdny předem v případě potřeby podstatných oprav (s výjimkou případů nouze), během nichž mohou být práva Nájemce z této Nájemní smlouvy omezena.

13 PRÁVO PRONAJÍMATELE PROVÁDĚT PROHLÍDKY PROSTOR

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

Signposts with the Tenant's company logo according to the design of general information system of the Building.

- 11.3** *Upon expiry of the Term of the Lease, if not done by the Tenant, the Landlord is entitled to dismiss the Signposts and return places, where the Signposts were installed, into the original condition at the Tenant's costs.*

12 COMMON FACILITIES AND STRUCTURAL IMPROVEMENTS OR CHANGES BY THE LANDLORD

- 12.1** *The Landlord shall be entitled, at its discretion, to carry out repairs and reconstruction of the Common Premises, the garage and the façade of the Building or other elements of the Building, provided that it sends a prior written notice to the Tenant reasonably in advance before commencement of such works and respects the operations of the Tenant. The Tenant shall suffer any reasonable nuisance (noise, vibrations, smell, etc.) that may be caused by these activities and the Tenant shall not be entitled to request any discount on the Rent or other payments stated in this Agreement, compensation for damage or termination hereof for this reason.*
- 12.2** *The Landlord undertakes to advise the Tenant, at least three (3) weeks in advance, of the need for major repairs (except for emergencies), during which the rights of the Tenant ensuing from this Agreement could be limited.*

13 LANDLORD'S RIGHT TO INSPECT THE PREMISES

- 13.1** *The Landlord or persons authorized by the Landlord shall be entitled to enter the Subject of the Lease together with the Tenant or a person authorized by the Tenant, on working days during the Tenant's ordinary business hours, in order to check compliance with the terms and conditions hereof, as well as performance of maintenance, necessary repairs or inspection of electrical, gas, water and other mains. The Landlord shall ensure that ordinary activities of the Tenant are interfered into as little as possible during these checks. For the purposes hereof, the*

doba v každý pracovní den od 9.00 do 17.00 hodin.

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

13.3 Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstupovat do Předmětu nájmu v provozních hodinách Nájemce za přítomnosti Nájemce nebo osoby jím pověřené za účelem prohlídky. Nájemce je povinen jim umožnit vstup a prohlídku pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci čas takovéto prohlídky písemně nejméně jeden (1) den předem. Při prohlídce je Pronajímatel povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen běžný provoz Nájemce. V případě, že Nájemce poruší výše uvedené povinnosti, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení tohoto závazku.

14 OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU

14.1 Opravy a údržba

14.1.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a udržovat jej v provozuschopném stavu a čistý. Nájemce se zavazuje, že výlučně na své náklady provede veškeré nutné opravy a údržbu

Tenant's business hours include at least the period from 9:00 a.m. to 5:00 p.m. on every working day.

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

13.3 *The Landlord or persons authorized by it shall be entitled to enter the Subject of the Lease in the operational hours of the Tenant at the presence of the Tenant or a person authorized by the Tenant for such inspection. The Tenant shall enable them to access and inspect the leased premises. The Landlord shall communicate the time of such inspection to the Tenant in writing, no later than one (1) day in advance. During the inspection the Landlord shall proceed so that the common operation of the Tenant is disturbed as little as possible. If the Tenant the said obligations, the Landlord is entitled to require from the Tenant the contractual penalty in the amount of CZK 5000 per each individual breach of such an obligation.*

14 REPAIRS AND MAINTENANCE OF THE SUBJECT OF THE LEASE

14.1 Repairs and Maintenance

14.1.1 *The Tenant shall treat the Subject of the Lease with a due care and shall maintain it in a clean state capable of operation. The Tenant undertakes to carry out, exclusively at its costs, all necessary repairs and*

Předmětu nájmu včetně všech stavebních změn, zařízení a příslušenství, s výjimkou oprav a údržby, které zajišťuje Pronajímatel. Pronajímatel bude zajišťovat pouze opravy konstrukce Budovy tvořící Předmět nájmu, rozvodných sítí v něm, pokud tyto sítě nebyly nainstalovány nebo zřízeny Nájemcem, nebo dalších technologií a technických prvků, které souvisí s infrastrukturou Budovy.

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

14.1.3 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu, bez ohledu na to, zda byly způsobeny Nájemcem či nikoli. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod.

14.2 Užívání Předmětu nájmu a Nemovitostí

14.2.1 S předchozím souhlasem Pronajímatele je Nájemce oprávněn provést výzdobu/dekoraci Předmětu nájmu včetně oken a výloh. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu Pronajímatele změnit či upravit vnější vzhled výzdoby/dekorace oken Předmětu nájmu, případně jiných částí Předmětu nájmu, které jsou viditelné ze Společných prostor Budovy nebo z okolí Budovy.

14.2.2 Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve Společných prostorách, na chodníku či komunikaci před Budovou apod. a zajistí, že jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé budou dodržovat totéž. Porušením této povinnosti vzniká Pronajímateli nárok požadovat po Nájemci

maintenance of the Subject of the Lease including all alternations, appurtenances and equipment, save for the repairs and maintenance procured by the Landlord. The Landlord shall carry out only repairs of the structure of the Building forming the Subject of the Lease, utility networks therein unless these networks were installed or constructed by the Tenant and other technologies or technical elements that relate to the Building's infrastructure.

14.1.2 *The Tenant shall, without undue delay and at its own expenses, remedy any damage of the Subject of the Lease, the Common Premises or the Property that has been caused by the Tenant or persons present in these premises with its consent, in particular its employees, customers or business partners.*

14.1.3 *The Tenant shall notify the Landlord without undue delay of all changes to the Subject of the Lease or the Building disregarding whether or not caused by the Tenant. The Tenant shall also notify the Landlord without undue delay of any required repairs that are to be carried out by the Landlord and to allow performance of such and other necessary repairs, measures, etc.*

14.2 Use of the Subject of the Lease and of the Property

14.2.1 *Subject to a prior consent of the Landlord, the Tenant may carry out decoration/design of the Subject of the Lease including windows and shop fronts. The Tenant undertakes, at the written request of the Landlord, to change or modify the outer decoration/design of windows in the Subject of the Lease or, if appropriate, other parts of the Subject of the Lease which are visible from the Common Premises or from the vicinity of the Building.*

14.2.2 *The Tenant undertakes not to store or lay away any materials, goods or redundant objects in the Common Premises, on the sidewalks or road in front of the Building, etc. and shall procure that the Tenant's employees, customers, visitors and contractors shall comply with the same. In case of breach of this obligation, the*

zaplacení smluvní pokuty ve výši 13.000 Kč za každý započatý den porušení této povinnosti. Dále je Pronajímatel oprávněn po marné výzvě adresované Nájemci nechat odložené věci odstranit na náklady a riziko Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit veškeré sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti mohly požadovat příslušné orgány veřejné moci.

14.2.3 Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby v žádné části Předmětu nájmu nebylo překročeno maximální přípustné rovnoměrné užité zatížení podlahy, tj. 250 Kg/m².

14.2.4 Nájemce nevnese do Předmětu nájmu nebo do Nemovitosti žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, ropné produkty, azbest (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů) (společně dále jen „**Nebezpečné materiály**“). Nájemce zajistí, že výše uvedené budou dodržovat i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé.

14.2.5 Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv třetích osob. Nájemce zajistí, že výše uvedené budou dodržovat i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé

14.2.6 Pokud Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele (nebo i bez oznámení v případě nouze) nesplní jakýkoliv závazek dle této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn zjednat nápravu na náklady Nájemce. Za takovou činnost je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli kromě skutečně vynaložených nákladů koordinační poplatek ve výši 15% z hodnoty skutečně vynaložených nákladů. Nájemce nebude v prodlení s plněním svých povinností dle tohoto článku, pokud na základě výzvy Pronajímatele započal s plněním závazku bez zbytečného odkladu, avšak i přes veškeré vynaložené úsilí se Nájemci nepodařilo příslušný závazek splnit.

14.2.7 Nájemce se zavazuje, že bude dbát obecně závazných protipožárních předpisů, předpisů týkajících se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci a je povinen se všemi

Landlord shall be entitled to request the Tenant to pay a contractual penalty of CZK 13.000 for each commenced day of such breach. Further, following a vain request addressed to the Tenant, the Landlord shall be entitled to provide for removal of such things at the Tenant's expenses and risks. The Tenant agrees to pay all sanctions that may be requested by the competent public authorities in relation to breach of the aforementioned obligation.

14.2.3 *The Tenant agrees to ensure that the maximum permitted equally useable loading of the floor, i.e. 250 Kg per sq.m.*

14.2.4 *The Tenant shall not bring in any hazardous substances, contaminants or pollutants, toxic substances or wastes, petroleum products, asbestos (except immaterial amounts of ordinary cleaning materials) (collectively the "**Hazardous Materials**") in the Subject of the Lease or in the Property. The Tenant shall ensure that the same shall be adhered to by its employees, customers, visitors and contractors.*

14.2.5 *The Tenant shall refrain from any acts that would or could interfere with the performance of third-party rights of use. The Tenant shall ensure that the same shall be adhered to by its employees, customers, visitors and contractors.*

14.2.6 *If the Tenant fails to fulfil any obligation hereunder despite the Landlord's written request (or without request in case of emergency), the Landlord shall be entitled to provide for remedy at the Tenant's expenses. The Tenant shall pay to the Landlord all actual expenses incurred by the Landlord for the said activities plus a surcharge of 15% of the expenses as a coordination fee. The Tenant is not in delay with fulfilment of its obligations hereunder, if it begins with their fulfilment without undue delay, but fails to accomplish them despite spending all reasonable effort.*

14.2.7 *The Tenant undertakes to comply with the generally binding fire protection regulations, regulations concerning occupational safety, hygiene and*

těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance.

14.2.8 Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a Nemovitostí jsou stanoveny v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před podpisem této Nájemní smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“) a který tvoří přílohu č. 5 této Nájemní smlouvy. Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit k zlepšení funkčnosti a provozu Nemovitostí a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy. Veškeré změny Provozního řádu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně.

14.3 Ostatní

14.3.1 Pronajímatel nenese odpovědnost za zničení, odcizení nebo znehodnocení věcí Nájemce či třetích osob umístěných v nebo na Předmětu nájmu a/nebo Nemovitostech, vyjma škod, které sám způsobí. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nenese zodpovědnost za jakékoli škody nebo zranění způsobená Nájemcem v Předmětu nájmu klientům či zaměstnancům Pronajímatele, Nájemce či třetích osob, vyjma těch škod či zranění, které Pronajímatel sám způsobí.

14.3.2 Nájemce oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu zahájení insolvenčního řízení na majetek Nájemce, a to během jednoho (1) týdne od jeho zahájení.

14.3.3 Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním správy Nemovitostí včetně přijímání plateb podle této Nájemní smlouvy třetí osobu (dále jen „**Správce**“). Nájemce se zavazuje spolupracovat se Správcem a poskytnout mu veškerou potřebou součinnost.

protection of health at work and shall acquaint its employees and other workers with all these regulations.

14.2.8 *Rules of use of the Subject of the Lease, the Common Premises and the Property are stipulated in the operational rules of the Property, with current wording of which the Tenant has become acquainted prior to conclusion hereof (the “**Operational Rules**”) and which are attached hereto at Annex 5. The Tenant shall comply with the Operational Rules and shall procure that its employees, customers, visitors and contractors will do the same. The Landlord may make necessary amendments to the Operational Rules aimed to improve the functionality and operation of the Property and to reflect the needs of tenants in the Building and changes to the technical conditions for operation of the Building. The Landlord shall notify the Tenant of all modifications of the Operational Rules in writing.*

14.3 Miscellaneous

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

14.3.2 *The Tenant shall notify the Landlord without undue delay of any insolvency proceedings regarding the Tenant's assets, within one (1) week of the commencement of such proceedings.*

14.3.3 *The Landlord shall be entitled to appoint a third party to secure the operation of the Property including collecting of payments hereunder (the “**Property Manager**”). The Tenant agrees to co-operate with the Property Manager and provide it with all necessary cooperation.*

15 STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNY 15 STRUCTURAL IMPROVEMENTS OR

NÁJEMCE

- 15.1** Nájemce je oprávněn provést jakékoliv úpravy Předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Provádění jakýchkoliv úprav je dále podmíněno tím, že Nájemce obdrží veškeré potřebné souhlasy či povolení i od příslušných úřadů veřejné správy.
- 15.2** Nájemce je oprávněn provádět úpravy pouze prostřednictvím dodavatele předem písemně schváleného Pronajímatelem. Souhlas nebude Pronajímatel bezdůvodně odpírat. Při provádění úprav je Nájemce povinen postupovat tak, aby veškeré úpravy prováděl v souladu s platnými obecně závaznými předpisy, technickými požadavky na úpravy, podmínkami stanovenými v souhlasech a povoleních úřadů veřejné správy, požadavky Pronajímatele a aby v maximální možné míře zachovával práva ostatních nájemců a uživatelů Budovy.
- 15.3** Pronajímatel je oprávněn kdykoli v průběhu realizace úprav vstoupit za účasti pracovníka nájemce do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavebních úprav.
- 15.4** Nájemce je povinen předat Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení vztahující se k úpravám a dále kopie veškerých povolení vydaných státními orgány, a to jak v listinné, tak digitální upravovatelné podobě. Pokud Nájemce poruší své povinnosti a nesjedná nápravu tohoto porušení ve lhůtě jednoho (1) týdne ode dne obdržení písemné výzvy Pronajímatele, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den trvání tohoto porušení.

16 VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 16.1** Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak či pokud tato Nájemní smlouva nestanoví jinak, je Nájemce povinen nejpozději ke dni zániku této Nájemní smlouvy vyklidit Předmět nájmu, odstranit z něj veškeré stavební a další úpravy provedené Nájemcem či pro něj a vrátit jej Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje, že podlahy Předmětu

CHANGES BY THE TENANT

- 15.1** *The Tenant may carry out any modifications to the Subject of the Lease only on the basis of the prior written consent of the Landlord. Any modifications are also subject to the Tenant's obtaining all the required approvals from the competent authorities.*
- 15.2** *The Tenant may carry out modifications only through a contractor in advance approved by the Landlord in writing. The Landlord shall not unreasonably withhold such approval. While carrying out modifications, the Tenant shall proceed so that all modifications are carried out in accordance with the applicable generally binding regulations, the technical specifications of the modifications, conditions set out in the relevant consents and permits of the public authorities, the Landlord's requirements and so that the rights of other tenants and users of the Building are protected as much as possible.*
- 15.3** *The Landlord is entitled anytime during the period of carrying out the modifications, to access the Subject of the Lease with the Tenant's representative present in order to review the modifications.*
- 15.4** *The Tenant is obliged to provide the Landlord with the as-built documentation relating to the modifications, as well as copies of all permits issued by public authorities, both in hard copy and in editable digital form. If the Tenant fails to comply with this obligation and fails to remedy such a breach within one (1) week of the receipt of the Landlord's written request, the Tenant shall pay to the Landlord a contractual penalty of CZK 5000 for each day of such delay.*

16 RETURNING THE SUBJECT OF THE LEASE

- 16.1** *Unless agreed otherwise by the Parties or unless stipulated otherwise herein, no later than on the date of termination hereof, the Tenant shall vacate the Subject of the Lease, remove any and all alterations and modifications made by the Tenant or for the Tenant from the Subject of the Lease and return it to the Landlord in proper condition, allowing for the ordinary wear and tear. The*

nájmu budou čisté, stěny Předmětu nájmu nově vymalované bílou barvou a poškozená dlažba nahrazena tak, aby byl zachován jednotný vzhled Předmětu nájmu.

16.2 Bez ohledu na výše uvedené však Nájemce v Předmětu nájmu ponechá úpravy určené Pronajímatelem (dále jen „**Vylepšení Nájemce**“). Vylepšení Nájemce se stanou (pokud se již nestaly jejich instalací) majetkem Pronajímatele a Pronajímatel není povinen Nájemci povinen poskytnout jakoukoliv kompenzaci; Pronajímatel je však oprávněn takovou kompenzaci Nájemci poskytnout, a to ve výši určené Pronajímatelem. Nájemce je povinen předat Pronajímateli veškeré účetní a daňové informace a dokumenty vztahující se k Vylepšením Nájemce.

16.3 [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]

16.4 [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]

16.5 Pokud Nájemce nevrátí a/nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s touto Nájemní smlouvou, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši: (i) trojnásobku (3x) částky 1.400 Kč za každý den prodlení, pokud prodlení Nájemce nepřesáhne dobu dvou (2) týdnů, a dále smluvní pokutu ve výši (ii) 120.000 Kč v případě, že prodlení Nájemce přesáhne dva (2) týdny.

16.6 Pokud Nájemce nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a učinit tak na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody a ztráty způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.

16.7 Nájemce je při skončení nájmu povinen vrátit Pronajímateli veškeré klíče, karty či zařízení pro vstup do Předmětu nájmu a/nebo Budovy. Pokud Nájemce nesplní tuto svoji povinnost, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každou nevrácenou kartu/klíč/zařízení pro vstup do Předmětu nájmu a/nebo Budovy.

Tenant undertakes that floors of the Subject of the Lease shall be clean, walls of the Subject of the Lease shall be newly painted (white) and damaged tiles shall be replaced according to the uniform overall appearance.

16.2 *Notwithstanding the above, the Tenant shall keep in the Subject of the Lease alterations and modifications set out by the Landlord (the "**Tenant's Improvements**"). The Tenant's Improvements shall become (unless they have not already become upon their installation) the property of the Landlord and the Landlord is not obliged to provide the Tenant with any compensation therefor; however, the Landlord may provide the Tenant with a compensation in the amount determined by the Landlord. The Tenant shall submit to the Landlord any and all book and tax information and documents relating to the Tenant's Improvements.*

16.3 [INTENTIONALLY OMITTED]

16.4 [INTENTIONALLY OMITTED]

16.5 *If the Tenant fails to return and/or fails to vacate the Subject of the Lease in line with this Agreement, it shall be obliged to pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of: (i) triple (3x) of amount CZK 1400 for each day of delay in case that the Tenant's default does not exceed two (2) weeks, and in addition a contractual penalty in the amount of (ii) CZK 120.000 in case that the Tenant's default exceeds two (2) weeks.*

16.6 *If the Tenant fails to vacate the Subject of the Lease and restore the same to the state as required hereunder, the Landlord shall be entitled to access the Subject of the Lease and to do so at the expense of the Tenant with which the Tenant hereby expressly agrees. The Tenant shall also indemnify the Landlord for any and all damage and losses caused by non-fulfilment of the obligation to vacate and deliver the Subject of the Lease.*

16.7 *Upon expiry of the Lease, the Tenant shall return to the Landlord all entrance keys, cards or devices into the Subject of the Lease and/or the Building. If the Tenant fails to comply with this obligation, it shall pay to the Landlord a contractual penalty of CZK 500 for each not-returned card/key/other device for entrance into the Subject of the Lease and/or*

the Building.

16.8 Pro případ, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po ukončení této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetku ponechaný v Předmětu nájmu (dále jen „**Neodstraněný majetek**“) uskladnit na náklady Nájemce a zaslat Nájemci písemné oznámení ohledně místa uložení Neodstraněného majetku. Nájemce výslovně souhlasí, že: (i) doba uskladnění Neodstraněného majetku nebude delší než jeden měsíc, (ii) Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za Neodstraněný majetek a dále že (iii) pokud si Nájemce Neodstraněný majetek během doby uskladnění ze skladu nevyzvedne, bude uskladnitel, resp. Pronajímatel, oprávněn s Neodstraněným majetkem naložit dle svého uvážení, včetně jejich zničení na riziko a náklady Nájemce.

16.9 Bez ohledu na skutečnost, zda Pronajímatel využije svého práva uskladnit Neodstraněný majetek dle článku 16.8 výše či nikoliv, je Pronajímatel oprávněn dle svého rozhodnutí: (i) nabýt vlastnictví k Neodstraněnému majetku, nebo ke kterékoliv jeho části, na základě doručení písemného oznámení Nájemci a platby ve výši 1.000 Kč a příslušné DPH, a/nebo (ii) naložit s Neodstraněným majetkem jiným způsobem dle svého uvážení, včetně práva Neodstraněný majetek zničit.

16.8 *Provided that the Tenant fails to vacate the Subject of the Lease even within one (1) month following the termination hereof, the Landlord will be entitled to store any and all of the movable property left in the Subject of the Lease (the "**Unremoved Assets**") at the Tenant's cost and send a written notice to the Tenant regarding the place of the Unremoved Assets' location. The Tenant explicitly agrees that (i) such storing of the Unremoved Assets shall not be longer than one month, (ii) the Landlord shall bear no liability regarding the Unremoved Assets, and that (iii) should the Tenant fail collect the Unremoved Assets during the storing period, the storing entity, or the Landlord, will be entitled to dispose of the Unremoved Assets at its discretion, including their destroying at the risks and costs of the Tenant.*

16.9 *Notwithstanding whether the Landlord exercises its right to store the Unremoved Assets under Article 16.8 or not, the Landlord will be entitled, at its discretion, to: (i) acquire all Unremoved Assets, or any of them upon delivering a written notification to the Tenant and the payment of CZK 1000 and VAT thereon and/or (ii) to dispose of the Unremoved Assets in any other way at its discretion, including the right to destroy the Unremoved Assets.*

17 ŠKODY ZAZNAMENANÉ PŘI VRÁCENÍ

Při vracení Předmětu nájmu sepiší Smluvní strany předávací protokol, který bude podepsán Nájemcem a Pronajímatelem.

17 DAMAGE RECORDED UPON RETURN

At delivery of the Subject of the Lease the Parties shall execute a handover protocol signed by the Tenant and the Landlord.

18 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

18.1 Smluvní pokuty. Náhrada škody. Různé

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

18 GENERAL PROVISIONS

18.1 Contractual penalties. Compensation for damages. Miscellaneous

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

18.1.2 V případě výpočtu smluvních pokut se nepřihlíží k dočasnému snížení plateb dle této Nájemní smlouvy, které jsou základem pro výpočet takové smluvní pokuty.

18.1.3 Pokud je některá platba dle této Nájemní smlouvy určena podle dnů nebo poměrně podle dnů, bude platba vypočtena za předpokladu třiceti (30) dní v měsíci.

18.2 Řešení sporů

Všechny spory vznikající z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou s vyloučením pravomoci obecných soudů rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR v Praze podle jeho řádu třemi rozhodci ustanovenými podle tohoto řádu. Smluvní strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nález ve lhůtách v něm uvedených.

18.3 Zachování mlčenlivosti

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

18.4 Oznámení

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

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

18.4.3 Každá Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně změnu své doručovací adresy, alespoň jeden (1) měsíc předem ve smyslu ustanovení tohoto článku.

18.1.2 *In case of calculation of contractual penalties, no temporary reduction of payments being the basis of such calculation shall be taken into account.*

18.1.3 *In case that any payments hereunder are to be determined on a daily basis or pro-rata daily basis, the payment shall be set out on the basis of thirty (30) days per month.*

18.2 Settlement of Disputes

Any and all disputes which may arise from or in connection with this Agreement shall be, exclusive of the authority of courts of general jurisdiction, finally settled in arbitration proceedings at the Arbitration Court attached to the Economic Chamber of the Czech Republic and the Agricultural Chamber of the Czech Republic in Prague in accordance with its Rules by three arbitrators appointed in accordance with these Rules. The Parties undertake to meet all obligations imposed on them in the arbitration award within the periods stipulated in such award.

18.3 Confidentiality Clause

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

18.4 Notices

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

18.4.2 *In the line with Sec. 573 of the Civil Code, it is deemed that any written document to be delivered via registered mail using post service operator is delivered by the third (3rd) business day as of its dispatch, resp. by the fifteenth (15th) business day in case of delivery abroad, as of its dispatch.*

18.4.3 *Each Party shall be obliged to notify the other Party of any change in its delivery address, at least one (1) month in advance, within the meaning of the provisions of this*

Article.

18.4.4 Adresy a kontaktní osoby smluvních stran:

Pronajímatel:

Projekt NP60 s.r.o.

Na Pankráci 1062/58

140 00 Praha 4

Kontaktní osoba: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

18.4.4 Addresses and contact persons of the Parties:

The Landlord:

Projekt NP60 s.r.o.

Na Pankráci 1062/58

140 00 Prague 4

Contact person: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nájemce:

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

Drahobejlova 1404/4

190 00 Praha 9

Kontaktní osoba: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

The Tenant

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

Drahobejlova 1404/4

190 00 Prague 9

Contact person: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Výše uvedené kontakty mohou být měněny formou oznámení druhé Smluvní straně bez nutnosti uzavření dodatku k této Nájemní smlouvě.

The above mentioned contacts could be changed via notification of the other Party provided that conclusion of an amendment to this Agreement shall not be necessary.

18.5 Vyhotovení. Dodatky. Nedílné součásti

18.5 Counterparts. Amendments. Integral Parts

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

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

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

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

18.5.3 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Nájemní smlouva nabývá účinnosti

18.5.3 *This Agreement shall become effective on the date of its signing by both Parties. This Agreement shall become effective on the*

dnem jejího uveřejnění v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Nájemní smlouva podléhá uveřejnění v Registru smluv. Výslovně souhlasí s jejím uveřejněním včetně všech příloh a dodatků bez jakýchkoli omezení. Uveřejnění provede Nájemce. Smluvní strany prohlašují, že informace uvedené v Nájemní smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a souhlasí s jejich zveřejněním bez dalších podmínek.

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

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

18.6 Rozhodné právo

18.6.1 Tato Nájemní smlouva se řídí právním řádem České republiky.

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

18.6.3 Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení §§ 557, 1765, 1766, 1793, 1794, 1799, 1800, 1899, 1977-1979, 2000, 2002-2004, 2208, 2209, 2210(3), 2212, 2219(2), 2220(1) poslední věta, 2221(2), 2223, 2226, 2227, 2230(1), 2232, 2233(2), 2247, 2303-2305, 2308, 2310(2), 2311 a 2315 občanského zákoníku.

18.6.4 Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 občanského

date of its publication in the Register of Contracts pursuant to Act No. 340/2015 Coll., on Special Conditions for the Effectiveness of Certain Contracts, Publication of Such Contracts, and the Register of Contracts (the Act on the Register of Contracts), as amended. The Parties acknowledge that this Agreement is subject to publication in the Register of Contracts. They expressly agree with its publication, including all annexes and amendments, without any restrictions. The publication shall be carried out by the Tenant. The Parties declare that they do not consider the information contained in this Agreement to be a trade secret and agree to its publication without further conditions.

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

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

18.6 Governing Law

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

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

18.6.3 *The Parties have agreed that the provisions of following Sections of the Civil Code shall not apply to the contractual relation constituted hereby: 557, 1765, 1766, 1793, 1794, 1799, 1800, 1899, 1977-1979, 2000, 2002-2004, 2208, 2209, 2210(3), 2212, 2219(2), 2220(1) last sentence, 2221(2), 2223, 2226, 2227, 2230(1), 2232, 2233(2), 2247, 2303-2305, 2308, 2310(2), 2311 and 2315.*

18.6.4 *The Parties hereby agree that exercise of Parties' rights pursuant to section 2314 of*

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

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

Seznam příloh:

- Příloha č. 1 – Grafické zobrazení Předmětu nájmu
- Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
- Příloha č. 3 – Vzor předávacího protokolu
- Příloha č. 4 – [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]
- Příloha č. 5 – Provozní řád
- Příloha č. 6 – Seznam Služeb

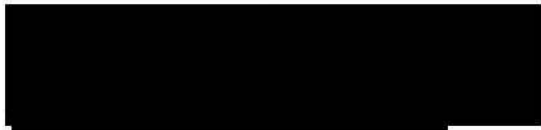
List of Annexes:

- Annex 1 - Graphical description of the Subject of the Lease*
- Annex 2 - Extract from the Commercial Register of the Tenant*
- Annex 3 - Form Handover Protocol*
- Annex 4 - [INTENTIONALLY OMITTED]*
- Annex 5 - Operational Rules*
- Annex 6 - List of Services*

V Praze/*In Prague*, dne/*on*

PRONAJÍMATEL/LANDLORD

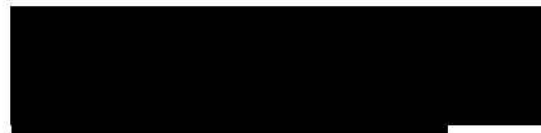
Projekt NP60 s.r.o.



Mgr. Jiří Adamčík
jednatel/executive

NÁJEMCE/TENANT

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky



Ing. Josef Diessl
generální ředitel/Chief Executive Officer

Příloha č. 1

Grafické zobrazení Předmětu nájmu

Annex 1

Graphical description of the Subject of the Lease



Příloha č. 2**Annex 2****Výpis z obchodního rejstříku Nájemce****Extract from the Commercial Register of the Tenant**

27.01.26 13:57

Veřejný rejstřík a Sbírka listin - Ministerstvo spravedlnosti České republiky

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl A, vložka 7564

Datum vzniku a zápisu:

23. prosince 1992

Spisová značka:

A 7564 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

Sídlo:

Drahobejlova 1404/4, Libeň, 190 00 Praha 9

Identifikační číslo:

471 14 975

Právní forma:

Zdravotní pojišťovna (mimo VZP)

pojišťovna

Předmět činnosti:

Veřejné zdravotní pojištění vojáků v činné službě a žáků vojenských škol, kteří se připravují na službu vojáka z povolání a nejsou vojáky v činné službě, s výjimkou vojáků v záloze povolaných k vojenskému cvičení nebo službě v operačním nasazení.

Provádění veřejného zdravotního pojištění.

Zprostředkování úhrad nákladů zdravotních služeb hrazených z veřejného zdravotního pojištění, které byly poskytnuty poskytovateli zdravotních služeb a jinými oprávněnými subjekty v souladu s platnými právními předpisy České republiky, Evropské unie a na základě platně uzavřených a účinných mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána.

Kontrola využívání a poskytování služeb plně nebo částečně hrazených zdravotním pojištěním v jejich objemu a kvalitě včetně dodržování cen u smluvních poskytovatelů a pojištěnců.

Půjčování zdravotnických prostředků pojištěncům na základě indikace ošetřujícího lékaře v souladu s platnými právními předpisy včetně vedení příslušné evidence.

Výkon práva hospodaření s majetkem jí svěřeným a hospodaření s vlastním majetkem. Svěřený majetek může být využíván pouze k účelu, pro který je určen platnými právními předpisy. Svěřený majetek pořízený z prostředků veřejného zdravotního pojištění nesmí být předmětem podnikání a nesmí být k podnikání využíván.

Výběr pojistného na zdravotní pojištění a kontrola tohoto výběru, včetně vymáhání dlužného pojistného, penále apod.

Statutární orgán:**generální ředitel:**

Ing. JOSEF DIESSL, dat. nar. 28. prosince 1959

Za Pektinou 945, 538 03 Heřmanův Městec

Den vzniku funkce: 15. března 2025

Den vzniku členství: 15. března 2025

Počet členů:

1

Způsob jednání:

Organizaci zastupuje vůči třetím osobám generální ředitel pojišťovny. Podepisování za pojišťovnu provádí tak, že k vytištěnému nebo napsanému jménu pojišťovny připojí svůj podpis generální ředitel pojišťovny.

Dozorčí rada:**předseda dozorčí rady:**

<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=664170&typ=PLATNY&sp=H4sIAAAAAAAAKtWykvMTU0JSCwCUIWpRcVKVHVStm...> 1/3

št. prap. JAROMÍR LORENC , dat. nar. 2. února 1974
Č.p. 60, 592 03 Kadov
Den vzniku funkce: 15. ledna 2025
Den vzniku členství: 13. prosince 2024

místopředseda dozorčí rady:

Ing. PETR PAVELEK, Ph.D. , dat. nar. 7. ledna 1976
Bílková 861/14, Staré Město, 110 00 Praha 1
Den vzniku funkce: 15. ledna 2025
Den vzniku členství: 13. března 2022

člen dozorčí rady:

Mgr. ONDŘEJ ČADY , dat. nar. 20. ledna 1982
Nové náměstí 1370/11, Uhřetěves, 104 00 Praha 10
Den vzniku členství: 17. března 2022

člen dozorčí rady:

Mgr. JANA MAŠKOVÁ, MBA , dat. nar. 7. června 1967
Říčanská 320, 250 83 Škvorec
Den vzniku funkce: 13. prosince 2024
Den vzniku členství: 13. prosince 2024

člen dozorčí rady:

MUDr. VÁCLAV HORÁK, MBA , dat. nar. 12. srpna 1970
Talichova 2041/5, Břevnov, 169 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 13. prosince 2024
Den vzniku členství: 13. prosince 2024

člen dozorčí rady:

plk. MUDr. DANA KUBELKOVÁ , dat. nar. 4. února 1976
Příběnická 978/10, Žižkov, 130 00 Praha 3
Den vzniku funkce: 13. prosince 2024
Den vzniku členství: 13. prosince 2024

člen dozorčí rady:

plk. gšt. Ing. LIBOR STOLIČKA , dat. nar. 10. července 1973
Č.p. 339, 783 47 Hněvotín
Den vzniku funkce: 13. prosince 2024
Den vzniku členství: 13. prosince 2024

člen dozorčí rady:

plk. gšt. Ing. PAVEL VAVREČKA , dat. nar. 16. března 1972
Bezručova 1817/2, 390 03 Tábor
Den vzniku funkce: 13. prosince 2024
Den vzniku členství: 13. prosince 2024

člen dozorčí rady:

Mgr. FRANTIŠEK BOHÁČEK , dat. nar. 12. prosince 1984
Ke stadionu 946/19, Čakovice, 196 00 Praha 9
Den vzniku funkce: 15. října 2025
Den vzniku členství: 15. října 2025

Počet členů:

9

Ostatní skutečnosti:

<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=884170&typ=PLATNY&sp=H4slAAAAAAAAAKtWykvMTU0JScwCUIWpRcVKVtHVStm...> 2/3

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky byla založena ve smyslu § 5, zák. č. 280/92 Sb.

Na základě rozhodnutí Ministerstva zdravotnictví ČR č.j.

39450/97, SPZ-996/97 ze dne 24.10.1997 a dohody o složení Zdravotní pojišťovny CRYSTAL a Vojenské zdravotní pojišťovny České republiky ze dne 29.10.1997 končí bez provedení likvidace činnost Zdravotní pojišťovny CRYSTAL se sídlem v Liberci, identifikační číslo 490 99 183 ke dni 31.10.1997 s tím, že veškerá práva a povinnosti Zdravotní pojišťovny CRYSTAL přecházejí tímto dnem na Vojenskou zdravotní pojišťovnu České republiky se sídlem v Praze 9, identifikační číslo 471 14 975.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 27.1.2026 13:57

Údaje platné ke dni 27.1.2026 03:58

Příloha č. 3

Vzor předávacího protokolu

Annex 3

Form Delivery Protocol

Příloha č. 4

[ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]

Annex 4

[INTENTIONALLY OMITTED]

Příloha č. 5
Provozní řád

Annex 5
Operational Rules

Příloha č. 6

Seznam Služeb

Služby zahrnují:

- (i) zajištění dodávek elektrické energie pro Předmět nájmu, Společné prostory, vnější osvětlení a pro technologie užívané společně nájemci Budovy;
- (ii) zajištění dodávky vody, odvodu srážkové vody, odvodu použité vody pro Předmět nájmu a Budovu;
- (iii) zajištění odvozu běžného domovního odpadu z Budovy;
- (iv) zajištění teplé vody pro vytápění a VZT pro Budovu a Předmět nájmu;
- (v) zajištění vytápění pro Budovu a Předmět nájmu;
- (vi) zajištění ventilace Budovy a Předmětu nájmu;
- (vii) zajištění běžné údržby a úklidu Budovy, včetně Společných prostor;
- (viii) zajištění funkčnosti a údržby systému klimatizace v Budově;
- (ix) zajištění údržby a opravy a úklidu společně užívaných ploch funkčně náležejících k Budově, jakož i zařízení k tomu náležejících, jako příjezdové komunikace, chodníky, rampy apod., včetně odklízení sněhu;
- (x) zajištění ostrahy Společných prostor po 24 hodin denně;
- (xi) zajištění péče o zeleň a květiny nacházející se na pozemcích přilehlých k Budově a uvnitř Budovy;
- (xii) zajištění výzdoby Budovy;
- (xiii) zajištění čištění fasády Budovy a vnější strany oken;
- (xiv) servis, opravy a údržba, revize a zkoušky technologických zařízení Budovy (včetně telefonní centrály, kotelny, výtahů, eskalátorů, komínů apod.);

Annex 6

List of Services

The Services shall include:

- (i) provision for supplies of electricity for the Subject of the Lease, the Common Premises, outer lighting and equipment jointly used by the tenants of the Building;
- (ii) provision for supplies of water, discharge of rainwater and discharge of wastewater for the Subject of the Lease and the Building;
- (iii) provision for transport of usual domestic waste from the Building;
- (iv) provision of hot water for central heating and ventilation facilities for the Building and Subject of the Lease;
- (v) provision for supplies of heat for the Building and the Subject of the Lease;
- (vi) provision for ventilation of the Building and the Subject of the Lease;
- (vii) provision for usual maintenance and cleaning of the Building, including the Common Premises;
- (viii) provision for operation and maintenance of the air-conditioning system in the Building;
- (ix) provision for maintenance and cleaning of commonly used areas that functionally belong to the Building, as well as related facilities, such as the access roads, sidewalks, ramps, etc., including removal of snow;
- (x) provision for security guards for the Common Premises 24 hours per day;
- (xi) provision for maintenance of the vegetation and plants located on lands adjacent to the Building and inside the Building;
- (xii) provision for decoration of the Building;
- (xiii) provision for cleaning of the façade of the Building and outer windows;
- (xiv) service, inspection and testing of technological equipment of the Building (including the telephone switchboard, boiler room, elevators, escalators, chimneys, etc.);

(xv) zajištění čištění kanalizace;	(xv) <i>provision for cleaning of the sewerage;</i>
(xvi) zajištění recepční a informační služby v Budově;	(xvi) <i>provision for reception and information services in the Building;</i>
(xvii) zajištění správy Budovy, včetně personálního zabezpečení administrativního vedení Budovy zajišťujícího řádný provoz Budovy;	(xvii) <i>provision for administration of the Building (property management), including personnel for administrative management of the Building ensuring proper operation of the Building;</i>
(xviii) zajištění pojištění Budovy souvisejícího s jejím provozem za podmínek obvyklých na trhu v rozsahu, jak je stanoven v článku 8 této Nájemní smlouvy;	(xviii) <i>provision for insurance of the Building related to their operation under conditions usual on the market within the scope stipulated in Article 8 hereof;</i>
(xix) zajištění deratizace, desinfekce, hubení hmyzu, plísní apod.;	(xix) <i>provision for rodent control, disinfection, pest and mould control, etc.;</i>
(xx) zajištění prostředků a systému požární ochrany pro Společné prostory a Předmět nájmu;	(xx) <i>provision of fire-protection means and system for the Common Premises and the Subject of the Lease;</i>
(xxi) zajištění informačních a orientačních zařízení a tabulí (nikoliv však reklamních);	(xxi) <i>provision of information and orientation facilities and sign boards (however, not advertising boards);</i>
(xxii) daň z nemovitosti	(xxii) <i>real estate taxes</i>
(xxiii) telefonní poplatky spojené s recepčními službami	(xxiii) <i>telephone charges associated with a reception service</i>
(xxiv) zajištění technické správy Budovy včetně personálního zabezpečení technického vedení Budovy zajišťující řádný technický provoz Budovy	(xxiv) <i>provision for maintenance of the Building (facility management), including personnel ensuring proper technical operation of the Building</i>