



1. Smluvní strany:	1. Contractual Parties:
<p>BesTen s.r.o. se sídlem Nad Vršovskou horou 88/4, Praha 10, IČ: 26208946, DIČ: CZ26208946</p> <p>zast. panem Yishayem Furmanem, na základě plné moci</p> <p>zaps. v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C., vložka 79892</p> <p>(dále jen „Pronajímatel“)</p> <p>a</p> <p>Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra Se sídlem Lhotecká 7, 143 01 Praha 12 IČ: 60498021 Zastoupená: Mgr. Miloslavem Koudelným číslo účtu: 52626881/0710</p> <p>(dále jen „Nájemce“)</p> <p>(obě společně dále jen "Smluvní strany")</p> <p>se dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti se řídí touto</p>	<p>BesTen s.r.o. based at Nad Vršovskou horou 88/4, Prague 10, Company Registration Number (IČ): 26208946, Tax Registration Number (DIČ): CZ26208946</p> <p>Represented by Mr. Yishay Furman, based on the power of attorney</p> <p>Registered in the Commercial Register kept by the Town Court in Prague, Section C, Entry 79892</p> <p>(hereinafter the “Lessor“)</p> <p>and</p> <p>Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra (Refugee Facility Administration of the Ministry of Interior of the Czech Republic – RFAMI) Based at Lhotecká 7, 143 01 Prague 12 Company Registration Number (IČ): 60498021 Represented by: Mgr. Miloslav Koudelný Account No. : 52626881/0710</p> <p>(hereinafter the “Tenant“)</p> <p>(hereinafter jointly referred to as the “Contractual parties”)</p>
<p>Smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 120 č. j. Nájemce UT – 54-106/2008</p> <p>(dále jen „Nájemní smlouva“)</p>	<p>Lease Contract for Non-residential Premises No. 120 Ref. No Tenant UT – 54-106/2008</p> <p>(hereinafter the “Lease Contract“)</p>
<p>2. Předmět nájmu</p> <p>1. Pronajímatel je jediným vlastníkem souboru nemovitostí v Praze 10, Nad Vršovskou horou 4/88 (dále jen "areál Bohdalec"), zapsaných na LV č. 447 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu,</p>	<p>2. Subject Matter of the Lease</p> <p>1. The Lessor is the sole owner of the set of real estates in Prague 10, Nad Vršovskou horou 4/88 (hereinafter the “Bohdalec complex”), registered in the portfolio of proprietary rights (LV) No. 447 kept by the Land Registry for</p>



katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Michle, jehož součástí je také budova označena v evidenci vlastníka jako objekt 12a a na pozemku parc. č. 3060/7(dále jen „Budova“). Budova je dále barevně označena na plánu areálu Bohdalec, který spolu s výpisem z katastru nemovitostí tvoří Přílohu č. 1 této Nájemní smlouvy.

2. Na základě této Nájemní smlouvy a ve smyslu § 3 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění. Pronajímatel přenechává Nájemci do úplatného nájmu následující nebytové prostory, situované ve 2. a 3. nadzemním podlaží Budovy:

Tabulka č. 1 - Kanceláře

Objekt	Prostor	Č. místnosti	Rozloha (m2)
12a	Kancelář	102	24,86
12a	Kancelář	103	24,22
12a	kancelář	105	22,14
12a	Kancelář - hala	106	26,26
12a	Kancelář	107	15,99
12a	Kancelář	108	19,18
12a	Kancelář	110	17,88
12a	Kancelář	111	37,70
12a	Kancelář	112	16,17
12a	Kancelář	113	17,00
12a	kancelář	123	3,40
12a	kancelář	124	13,84
12a	Kancelář	126	16,11
12a	Kancelář	127	18,66
12a	Kancelář	128	17,03
12a	Kancelář	129	14,08
12a	Kancelář	130	19,48
12a	Kancelář	201	14,68
12a	Kancelář	201a	34,34
12a	Kancelář	202	19,33
12a	Kancelář	203	17,11
12a	Kancelář	204	18,50
12a	Kancelář	208	37,81
12a	Kancelář	209	17,92
12a	Kancelář	210	17,86
12a	Kancelář	211	17,73
12a	Kancelář	212	17,17
12a	Kancelář	213	17,39
12a	Kancelář	224	18,33
12a	Kancelář	225	17,44

the capital of Prague, cadastral workplace Prague, municipality Prague, cadastral district Michle, which also include the building identified in the owner's records as building 12a on the land plot No. 3060/7 (hereinafter the "Building"). The Building is marked out in color in a schematic drawing of the Bohdalec complex, which forms the Appendix No. 1 hereto, along with the abstract of title .

2. Based on this Lease Contract and within the meaning of Section (§) 3 of the Act No. 116/1990 Coll., on lease and sub-lease of non-residential premises, as amended, the Lessor hereby grants to the Tenant an onerous lease of the following non-residential premises, situated on the 2nd and 3rd overground floors of the Building:

Table No. 1 – Offices

Building	Premises	Room No.	Area (m2)
12a	Office	102	24.86
12a	Office	103	24.22
12a	Office	105	22.14
12a	Office - hall	106	26.26
12a	Office	107	15.99
12a	Office	108	19.18
12a	Office	110	17.88
12a	Office	111	37.70
12a	Office	112	16.17
12a	Office	113	17.00
12a	Office	123	3.40
12a	Office	124	13.84
12a	Office	126	16.11
12a	Office	127	18.66
12a	Office	128	17.03
12a	Office	129	14.08
12a	Office	130	19.48
12a	Office	201	14.68
12a	Office	201a	34.34
12a	Office	202	19.33
12a	Office	203	17.11
12a	Office	204	18.50
12a	Office	208	37.81
12a	Office	209	17.92
12a	Office	210	17.86
12a	Office	211	17.73
12a	Office	212	17.17
12a	Office	213	17.39
12a	Office	224	18.33
12a	Office	225	17.44



12a	Kancelář	226	17,17
12a	Kancelář	228	17,74
12a	kancelář	230	19,41

Celkem 643,93 m²

Tabulka č. 2 – Ostatní prostory

Prostor	Objekt	č. místnosti	Výměra (m ²)
chodba	12a	131	77,84
Chodba	12a	205	18,92
Chodba	12a	206	58,18
Chodba	12a	223	19,76
Chodba	12a	227	6,60
Schody	12a	122	23,61
Schody	12a	222a	24,42
Kuchyň	12a	104	5,81
Kuchyň	12a	114	3,40
Úklidová místnost	12a	115	1,09
kuchyň	12a	214	3,62
Úklidová místnost	12a	215	1,30
WC	12a	101	3,96
WC	12a	116-118	6,80
WC	12a	119-121	6,00
WC	12a	216-218	7,04
WC	12a	219-221	6,16

Celkem 274,51 m²

Tabulka č. 3 – Vyhrazená parkovací místa

Dispozice umístění	Typ	Rozměr místa m ²	Počet míst
Před objektem 12a	02	12,72	2

Celkem 25,44 m²

(dále jen „Předmět nájmu“)

3. Dispozice Předmětu nájmu je zakreslena na plánu, který tvoří přílohu č. 2 této Nájemní smlouvy.

12a	Office	226	17.17
12a	Office	228	17.74
12a	Office	230	19.41

Total 643.93 m²

Table No. 2 – Other premises

Premises	Building	Room No.	Area (m ²)
Corridor	12a	131	77.84
Corridor	12a	205	18.92
Corridor	12a	206	58.18
Corridor	12a	223	19.76
Corridor	12a	227	6.60
Stairs	12a	122	23.61
Stairs	12a	222a	24.42
Kitchen	12a	104	5.81
Kitchen	12a	114	3.40
Room for cleaning supplies	12a	115	1.09
Kitchen	12a	214	3.62
Room for cleaning supplies	12a	215	1.30
WC	12a	101	3.96
WC	12a	116-118	6.80
WC	12a	119-121	6.00
WC	12a	216-218	7.04
WC	12a	219-221	6.16

Total 274.51 m²

Table No. 3 – Reserved parking places

Location	Type	Size of the parking place m ²	Number of places
In front of the building 12a	02	12.72	2

Total 25.44 m²

(hereinafter the “Subject Matter of the Lease“)

3. The layout of the Subject Matter of the Lease has been marked out in a schematic plan which forms the Appendix No. 2 hereto.



4. Výměry jednotlivých místností Předmětu nájmu (dle tabulky č. 1 a tabulky č. 2 v odst. 2) jsou stanoveny na základě digitálního zaměření.

5. Předměty Pronajímatele umístěné v Předmětu nájmu, jejich stav a stav Předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu, který je Přílohou č.3 této Nájemní smlouvy. Nájemce podpisem této Nájemní smlouvy akceptuje Předmět nájmu ve stavu uvedeném v tomto předávacím protokolu.

6. Pokud není v této Nájemní smlouvě předem nebo písemně dohodnuto jinak, všechny práce v Předmětu nájmu budou realizovány Nájemcem na jeho náklady. Stavební úpravy a zásahy do rozvodů energií je však Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

3. Společné prostory

1. Nájemce je oprávněn společně s dalšími nájemci a Pronajímatelem užívat zejména vstupní prostory do Budovy, venkovní komunikace, odstavné plochy apod. (dále jen „společné prostory“). Právo Nájemce, Pronajímatele i ostatních nájemců užívat společné prostory je po celou dobu trvání nájmu nevylučně.

2. Nájemce je povinen, chovat se tak, aby nedocházelo k znečišťování společných prostor nad míru běžného užívání a aby byly prosté jakýchkoli zábran jím vytvořených. Pokud třetí osoby užívají společné prostory z důvodu přítomnosti Nájemce v Budově, je Nájemce povinen dle svých možností zabránit užívání společných prostor, které je v rozporu s touto Nájemní smlouvou nebo dobrými mravy. Pronajímatel je oprávněn vykázat neoprávněnou osobu ze společných prostor nebo jí takový způsob užívání společných prostor zakázat.

4. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s jeho určením, kterým jsou

4. The areas of the individual rooms of the Subject Matter of the Lease (in agreement with Table No. 1 and Table No. 2 in paragraph 2) have been determined based on digital surveying.

5. Any Lessor's items situated in the Subject Matter of the Lease, their condition and the condition of the Subject Matter of the Lease have been described in the handover protocol, which forms the Appendix No. 3 hereto. By signing the protocol the Tenant accepts the Subject Matter of the Lease in the condition described in the handover protocol.

6. Unless agreed otherwise in advance in this Lease Contract or in written, all works in the Subject Matter of the Lease shall be performed by the Tenant at his expense. However, the Tenant shall be allowed to perform construction adjustments and interventions in the utility distribution only subject to a Lessor's previous written approval.

3. Common Premises

1. The Tenant shall be entitled to use, jointly with the other tenants and the Lessor, particularly the entrance premises in the Building, outdoor communications, parking spaces etc. (hereinafter the "Common premises"). The right of the Tenant, Lessor and the other tenants to use the Common premises shall be non-exclusive throughout the duration of the Lease.

2. The Tenant shall make sure that the Common premises are not soiled beyond the extent of common use and he shall maintain them free of barriers he may have put in place. If the Common premises are used by a third person due to the Tenant's presence in the Building, then the Tenant shall do his best to prevent the use of the Common premises which may be in conflict with this Lease Contract or good manners. The Lessor shall be entitled to order out any unauthorized person from the Common premises or prohibit to the unauthorized person any improper use of the Common premises.

4. Purpose of the Lease

1. The Tenant shall be entitled to use the Subject Matter of the Lease in agreement with the



zejména kanceláře.

2. Pronajaté prostory bude Nájemce užívat za účelem umístění odborného útvaru Ministerstva vnitra České republiky, odboru azylové a migrační politiky, jako přímého uživatele a pro výkon jeho činnosti. Nájemce nevykonává v Předmětu nájmu podnikatelskou činnost.

5. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu měsíčně od účinnosti nájemní smlouvy v souladu s čl. 15 odst.1.

Nájemné za předmět nájmu Budově činí:

Objekt	Prostor	m ²	Měsíční nájemné Kč/ m ²	Měsíční nájem v Kč
12a	Kanceláře (dle tabulky č. 1)	643,93	210	135 225,30
12a	Ost. Prostory (dle tabulky č. 2)	274,51	109	29.921,59

Celkem **165 146,89 Kč**

Nájemné za vyhrazená parkovací místa činí:

Dispozice	Prostor	m ²	Měsíční nájem v Kč
Před objektem 12a	Dle tabulky č. 3	25,44	1.400,-

Celkem **1.400,- Kč**

(dále jen „Nájemné“)

2. Smluvní strany se dohodly, že počínaje datem 1.1.2009 a dále vždy po uplynutí 12 měsíců bude výše nájemného zvyšována o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen,

purpose of the Lease, which is the office use.

2. The leased premises shall be used by the Tenant to host the professional section of the Ministry of Interior of the Czech Republic, department of asylum and migration policy, as the direct user, and for performance of its activities. The Tenant shall not perform any business activities in the Subject Matter of the Lease.

5. Rent

1. The Tenant shall pay a rent and fees for the services relating to the use of the Subject Matter of the Lease, on a monthly basis and starting from the effective date of the Lease Contract in agreement with the Article 15, paragraph 1.

The rent for the Subject Matter of the Lease in the Building amounts to:

Building	Premises	m ²	Monthly rent CZK / m ²	Monthly rent in CZK
12a	Offices (in agreement with Table No. 1)	643,93	210	135 225,30
12a	Other premises (in agreement with table 2)	274,51	109	29 921,59

Total **165 146,89 CZK**

The rent for the reserved parking places amounts to:

Location	Premises	m ²	Monthly rent in CZK
In front of the building 12a	In agreement with table 3	25,44	1 400.-

Total **1 400.- CZK**

(hereinafter the „Rent“)

2. The Contractual parties have agree that, starting from 1 January 2009 and then on regular basis every 12 months, the amount of the Rent shall be increased by the inflation rate expressed as an increase of the annual average index of consumer prices, as announced by the Czech Statistical Office for

předchozí rok (vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12-ti předchozích měsíců), a to vždy z podnětu pronajímatele. Tato úprava musí být oběma stranami potvrzena formou dodatku této Nájemní smlouvě, kterou se Nájemce zavazuje uzavřít.

3. Nájemné bude zvýšeno po projednání s Nájemcem o daň nebo poplatek, který vyplývá z obecně závazných právních předpisů a vznikne v souvislosti s touto Nájemní smlouvou a který bude kdykoli v budoucnu uložen a vybírán k tomu příslušným státním orgánem (např. místní daň apod.). K tomuto zvýšení se Smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této Nájemní smlouvě.

6. Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

1. Společně s Nájemným je Nájemce povinen platit Pronajímateli měsíční paušální poplatky za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „Služby“), které zahrnují v případě:

a) služeb poskytovaných v Předmětu nájmu zejména:

- dodávka vody a stočné,
- dodávku tepla
- odvoz a likvidace pevného domovního odpadu,
- revize, elektro, požární ochrana, bezpečnostní systém.

b) služby poskytované ve společných prostorech zejména:

- spotřeba elektrické energie ve vstupních prostorech včetně schodišť Budovy,
- dodávka tepla do společných prostor Budovy,
- úklid společných prostor Budovy,
- ostraha Budovy po dobu 24 hodin denně,
- úklid a údržba přístupových komunikací k Budově,
- revize, bezpečnostní systém a požární ochrana související s užíváním Budovy,
- údržba Předmětu nájmu a alikvotní části Budovy.

the previous year (which is expressed as a percentage change of the average price level in the past 12 months compared to the average in the 12 preceding months), always at the instigation of the Lessor. However, the adjustment shall be agreed by both the parties through an amendment to this Lease Contract, which the Tenant undertakes to conclude.

3. The Rent shall be increased, subject a discussion of the issue with the Tenant, by a tax or fee required under generally binding regulations and arising in connection with this Lease Contract, which will be imposed and collected at any time in the future by the competent governmental body (e.g. local tax etc.). The Contractual parties undertake to conclude an amendment hereto about any such increase.

6. Services Relating to the Use of the Subject Matter of the Lease

1. The Tenant shall pay to the Lessor, together with the Rent, monthly all-inclusive fees for services relating to the use of the Subject Matter of the Lease (hereinafter the "Services"), which include:

a) in case of Services provided in the Subject Matter of the Lease, particularly the following:

- hot water and sewerage fees,
- heat supply
- removal and disposal of solid communal waste,
- mandatory inspections, electricity, fire protection, security system.

b) in case of Services provided in the Common premises, particularly the following:

- consumed electric energy in the entrance premises, including stairways in the Building,
- heat supply for the Common premises in the Building,
- cleaning of the Common premises in the Building,
- security services for the Building, 24-hour service,
- cleaning and maintenance of access communications to the Building,
- mandatory inspections, security system and fire protection relating to the use of the Building,
- maintenance of the Subject Matter of the Lease and of the aliquot portion of the Building.

2. Výše měsíčního paušálního poplatku za Služby je stanovena následujícím způsobem:

Úhrada za služby	částka 75,- Kč/m ² za měsíc v Kč
Za předmět nájmu dle tabulky č. 1 a 2 celkem	68 883,-
Úhrada za služby	Částka 7,- Kč/m ² za měsíc v Kč
Za předmět nájmu dle tabulky č. 3	178,08

Celkem za měsíc **69.061,08 Kč**
(dále jen „Služby“)

Po dobu trvání platnosti a účinnosti této Nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn - je-li k tomu důvod vyplývající ze změny výše úhrady za stočné, dodávky elektrické energie, vody, tepla poskytovateli – požadovat změnu výše měsíčního paušálního poplatku. Pronajímatel je v takovém případě povinen prokázat příslušnými doklady odůvodněnost takového požadavku. Ta část měsíčního paušálního poplatku, která připadá na služby za stočné, dodávky elektrické energie, vody nebo tepla se změní tak, že se vynásobí koeficientem vypočteným jako podíl nové a stávající ceny za měrnou jednotku hrazenou Pronajímatelem dodavateli. Výši měsíčního paušálního poplatku lze změnit pouze dodatkem k této Nájemní smlouvě, Nájemce se zavazuje při splnění výše uvedených podmínek dodatek uzavřít.

3. Nájemce se zavazuje jednat na výzvu Pronajímatele o změně měsíčního paušálního poplatku, která nesouvisí se změnou výše úhrady za stočné, dodávky, elektrické energie, vody a tepla.

4. Spotřebu elektrické energie v Předmětu nájmu hradí Nájemce Pronajímateli dle skutečné spotřeby odečtené z měřičů elektrické energie a to v cenách fakturovaných Pronajímateli dodavatelem energie.

2. The amount of the monthly all-inclusive fee for the Services has been determined as follows:

Payment for the Services	The amount of 75.- CZK /m ² per month in CZK
For the Subject Matter of the Lease, in agreement with Tables 1 a 2 Total	68 883,-
Payment for the Services	The amount of 7.- CZK /m ² per month in CZK
For Subject Matter of the Lease, in agreement with Table 3	178.08

Total per month **69.061,08 CZK**

(hereinafter the "Services")

Throughout the validity and effect of this Lease Contract the Lessor shall be entitled – if substantiated by a change in the amount to be paid to the provider of services involving sewerage, electricity supply, water supply or heat supply – to request that the monthly all-inclusive fee is changed. In that case the Lessor shall support the request with respective documents. The portion of the all-inclusive monthly fee, which represents sewerage fees, electricity supply, water supply or heat supply, shall be then altered by multiplication with a coefficient calculated as a ratio of the new and old price per unit paid by the Lessor to the supplier. The amount of the monthly all-inclusive fee may be modified only through an amendment hereto; the Tenant agrees to conclude such an amendment subject to meeting of the conditions stated above.

3. The Tenant agrees to negotiate about modification of the monthly all-inclusive fee which is not linked with a change in the amount to be paid to the provider of services involving sewerage, electricity supply, water supply or heat supply.

4. The consumption of electricity in the Subject Matter of the Lease shall be paid by the Tenant to the Lessor based on the actual consumption determined by reading of electricity meters, at prices invoiced to the Lessor by the energy supplier.



5. Pronajímatel je povinen vyvinout veškerou snahu k zajištění kvality a kvantity dodávek Služeb spojených s užíváním společných a Nebytových prostor. Pronajímatel nese odpovědnost za nedodání Služeb nebo za jejich dodání ve zhoršené kvalitě. V případě nedodání Služeb se Pronajímatel zavazuje přijmout v rámci svých možností opatření k dodání těchto Služeb alespoň náhradním způsobem. Pokud toto není možné, zavazuje se Pronajímatel poskytnout Nájemci slevu z nájemného za Předmět nájmu, odpovídající době, po kterou nedodání Služeb (Služby) trvalo.

6. Pronajímatel se zavazuje přistavit, podle potřeb Nájemce nebo přímého uživatele, dostatečné množství nádob na odpadky a zajistit pravidelný odvoz odpadků.

7. Úhrada Nájemného a Služeb

1. Nájemce bude hradit měsíční splátku Nájemného a měsíční paušální poplatky za Služby na základě faktury vystavené pronajímatelem do 10. dne běžného měsíce se lhůtou splatnosti 21 dnů, a to na účet Pronajímatele uvedený na faktuře.

2. Nájemné a měsíční paušální poplatky za Služby za prosinec se Pronajímatel zavazuje vyfakturovat nejpozději do 15. 12. daného roku.

3. Nájemce bude dále hradit za spotřebovanou elektrickou energii v Předmětu nájmu odečtenou z měřičů k tomu určených (čl. 6 odst.4), a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem se lhůtou splatnosti 21 dnů, a to na účet Pronajímatele uvedený na faktuře. Nedílnou součástí této faktury je kopie faktury dodavatele energie a vyúčtování, provedené dle stavů instalovaných měřidel.

4. Faktury dle předchozích odstavců budou obsahovat veškeré náležitosti upravené ustanovením § 13a zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění, a ustanovením § 28 odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

5. The Lessor shall do his best to ensure the quality and quantity of supplies of the Services relating to the use of the Common premises and non-residential premises. The Lessor shall be responsible for any failure to supply the Services or poor quality of such supplies. In case of a failure to supply the Services the Lessor undertakes to adopt measures available to him to supply at least substitute

Services. If this is not possible the Lessor undertakes to provide to the Tenant a discount from the Rent for the Subject Matter of the Lease, which will correspond to the time for which the Services supplies failed.

6. The Lessor undertakes to provide a sufficient number of waste bins, as needed by the Tenant or direct user, and to ensure regular removal of waste.

7. Payment of the Rent and Services

1. The Tenant shall pay the monthly Rent and the monthly all-inclusive fees for the Services based on the invoices issued by the Lessor by the 10th day of the current month, which shall be due within 21 days to the Lessor's account specified in the invoice.

2. The Lessor undertakes to invoice the Rent and the monthly all-inclusive fees for the Services for December by 15 December of the given year at the latest.

3. The Tenant shall also pay the electric energy consumed in the Subject Matter of the Lease, based on readings of the respective meters (Article 6, paragraph 4), based on the invoice issued by the Lessor, which shall be due in 21 days to the Lessor's account specified in the invoice. As an integral part the invoice shall include a copy of the invoice from the electricity supplier and statement of account based on readings of the installed meters.

4. The invoices described in the paragraphs above shall contain all the particulars regulated by provisions of Section (§) 13a of the Act No. 513/1991 Coll., Commercial Code, as amended, and provisions of Section (§) 28, paragraph 2 of the Act No. 235/2004 Coll., on value added tax, as amended.

5. Jako den zaplacení se stanoví den kdy je platba Nájemce připsána ve prospěch účtu Pronajímatele nebo platba Pronajímatele připsána na účet Nájemce.
6. Nájemce je oprávněn vrátit Pronajímateli ve lhůtě splatnosti fakturu, která nebude obsahovat některou z náležitostí či součástí, nebo v níž bude některá z náležitostí uvedena nesprávně, nebo která nebude obsahovat dohodnuté podrobné podklady. Do doby doručení opravené faktury Nájemce není v prodlení s úhradou dlužné částky, přičemž po doručení opravené faktury počíná běžet nová lhůta její splatnosti.

8. Smluvní pokuta

1. V případě, že Nájemce nezaplatí řádně a včas platby stanovené touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý den prodlení. Pokud se tak Pronajímatel rozhodne, je smluvní pokuta splatná ve prospěch účtu stanoveného Pronajímatelem sedmý den od doručení písemné výzvy k zaplacení. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost zaplatit náhradu škody.
2. V případě, že Pronajímatel nezaplatí řádně a včas Nájemci případný přeplatek vyúčtování za služby je Nájemce oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý den prodlení. Pokud se tak Nájemce rozhodne, je smluvní pokuta splatná ve prospěch účtu stanoveného Nájemcem sedmý den od doručení písemné výzvy k zaplacení. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost zaplatit náhradu škody.
3. V případě hrubého porušení povinností (tj. např. neoznámení úprav podle ustanovení čl. 2. odst. 6; nedodržení ustanovení čl. 10 odst. 4; nedodržení ustanovení čl. 12 odst. 1 písm. f), h), j) nebo m); nebo nedodržení ustanovení čl. 13. odst. 1 apod.) je Pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000,- Kč za každé takové porušení

5. The payment by the Tenant shall be deemed effected on the day the amount is credited to the Lessor's account and the payment by the Lessor shall be deemed effected on the day the amount is credited to the Tenant's account.
6. The Tenant shall be entitled to return to the Lessor an invoice before it is due, provided the invoice fails to contain any of the particulars or data or provided some of the particulars are incorrect or provided the invoice fails to contain the agreed detailed supporting documents. The Tenant shall not be in default on payment of the due amount, until a corrected invoice is delivered, while a new period of payment shall start running after the corrected invoice is delivered.

8. Contractual Fine

1. In case the Tenant fails to pay properly and in time the payments specified under this Lease Contract then the Lessor shall be entitled to request payment of a contractual fine amounting to 0.05 % per day from the overdue amount for each defaulting day. If the Lessor decides to request the contractual fine it shall be paid to the account identified by the Lessor within seven days after a written request to pay the fine has been delivered. Any payment of the contractual fine shall have no effect on the obligation to pay a compensation for damages.
2. In case the Lessor fails to pay properly and in time to the Tenant any potential overpayment for the Services then the Tenant shall be entitled to request payment of a contractual fine amounting to 0.05 % per day from the overdue amount for each defaulting day. If the Tenant decides to request the contractual fine it shall be paid within seven days after a written request to pay the fine has been delivered. Any payment of the contractual fine shall have no effect on the obligation to pay a compensation for damages.
3. In case of a gross violation of the obligations (i.e. e.g. failure to notify the adjustments under provisions of Article 2, paragraph 6 ; failure to observe provisions of Article 10, paragraph 4; failure to observe provisions of Article 12 paragraph 1, letters f), h), j) or m); or failure to observe provisions of Article 13, paragraph 1 etc.) the Lessor shall be entitled to



povinnosti. Pokud se tak Pronajímatel rozhodne, je smluvní pokuta splatná ve prospěch účtu stanoveného Pronajímatelem sedmý den od doručení písemné výzvy k zaplacení. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost zaplatit náhradu škody.

9. Pojištění

1. Nájemce je oprávněn pojistit své movité věci v Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel neodpovídá za škody na těchto movitých věcech vyjma případů uvedených v odst.3. Pronajímatel dále není odpovědný za odcizení tohoto majetku.
3. Pronajímatel prohlašuje, že budova je a bude v době trvání nájemního vztahu pojištěna na škody způsobené zejména živly a na obecnou odpovědnost za škody vzniklé na věcech nájemce způsobené závadami na rozvodech umístěných v budově. Na vyžádání nájemce je pronajímatel povinen předložit doklady o sjednání pojištění.

10. Opravy a údržba

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit dodávky Služeb, které jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu a společných prostor, v souladu s touto Nájemní smlouvou. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu na své náklady udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, a to s péčí řádného hospodáře.
2. Pronajímatel na své náklady provede následující drobné stavební úpravy:
 - a) ve 2. nadzemním podlaží:
 - odstranění skleněné příčky v otevřeném prostoru místností 126, 127, 128 a 130
 - odstranění z chodeb dřevěné skříně; podlahová krytina PVC zůstává původní
 - výměna stávajících kobereců v místnostech č. 102, 103, 105 a 106 za koberec modré barvy
 - v ostatních místnostech vyměnit stávající koberec za PVC

request payment of a contractual amounting to 5 000.- CZK for each such violation of obligations. If the Lessor decides to request the contractual fine it shall be paid within seven days after a written request to pay the fine has been delivered. Any payment of the contractual fine shall have no effect on the obligation to pay a compensation for damages.

9. Insurance

1. The Tenant shall be entitled to insure its movable items in the Subject Matter of the Lease.
2. The Lessor shall not be liable for damage to such movable items, except in the cases listed in the paragraph 3 below. The Lessor shall not be liable for theft of such items.
3. The Lessor represents that the Building is and throughout the duration of the Lease will be insured for damages caused particularly by natural disasters and for general liability for damage to Tenant's items caused by defects on the utility distribution systems in the Building. On a Tenant's request the Lessor shall submit documents about the insurance.

10. Repairs and Maintenance

1. The Lessor shall hand over the Subject Matter of the Lease to the Tenant in a condition fit for its proper use and ensure supplies of the Services relating to the use of the Subject Matter of the Lease and Common premises, in agreement with this Lease Contract. Throughout the Lease the Tenant shall, at his own expense, maintain the Subject Matter of the Lease in the condition fit for its proper use by exercising due care.
2. The Lessor shall, at his own expense, perform the following minor construction adjustments:
 - a) on the 2nd overground floor:
 - removal of the glass partition in the open space of the rooms 126, 127, 128 and 130
 - removal of wooden cabinets from corridors; PVC flooring will remain unchanged
 - replacement of the existing carpets in the room 102, 103, 105 and 106 with blue carpets
 - replacement of carpets in the other rooms with PVC
 - painting of the rooms 111 and 112 light yellow

- vymalování místností 111 a 112 světle žlutou barvou
- vymalování místností 126, 127, 128 a 130 světle oranžovou barvou
- vymalování všech ostatních místností bílou barvou
- revize a oprava el. instalace a osvětlení
- oprava stávajících vertikálních žaluzií

b) ve 3. nadzemím podlaží:

- odstranění příčku mezi místnostmi 201 a 201a
- odstranění z chodeb dřevěných skříní; podlahová krytina PVC zůstává původní
- výměna koberce za PVC
- vymalování všech prostorů bílou barvou
- revize a oprava el. instalace a osvětlení
- oprava stávajících vertikálních žaluzií

3. Nájemce na své náklady provede rozvod telefonní a počítačové sítě dle svých provozních potřeb.

4. Nájemce je povinen uhradit přiměřené náklady na odstranění škod, které v Předmětu nájmu prostorech vznikly zaviněním jeho zaměstnanců, zaměstnanců přímého uživatele, návštěvníků apod. a dále za škody, které vznikly nesprávným zacházením s vybavením Předmětu nájmu prostor jako je vodovod, odpady, osvětlení, elektroinstalace, topení apod.

5. Pokud Nájemce poruší svou povinnost stanovenou v odst. 3. i po doručení písemné výzvy Pronajímatele se stanovením přiměřené lhůty k odstranění závad, je Pronajímatel oprávněn zajistit potřebné opravy anebo údržbu na náklady Nájemce.

6. Pronajímatel je povinen udržovat, uklízet a opravovat společné prostory, pokud potřeba opravy anebo údržby nebyla vyvolána Nájemcem.

7. V případě, že budova nebo Předmět nájmu budou poškozeny a takové poškození není zaviněno Nájemcem nebo přímým uživatelem, jsou Smluvní strany povinny si počínat tak, aby rozsah škod na majetku obou stran byl co nejmenší a aby, pokud je to možné, tato Nájemní smlouva zůstala v platnosti a účinnosti. Nájemce je v takovém

- painting of the rooms 126, 127, 128 and 130 light orange
- painting of all the other rooms white
- inspection and repair of electric installations and lighting
- repair of the existing vertical shutters

b) on the 3rd overground floor:

- removal of the partition between the rooms 201 and 201a
- removal of wooden cabinets from corridors; PVC flooring will remain unchanged
- replacement of carpets with PVC
- painting of all the premises white
- inspection and repair of electric installations and lighting
- repair of the existing vertical shutters

3. The Tenant shall, at his own expense, introduce the telephone and computer networks based on his own operating needs.

4. The Tenant shall pay reasonable costs to remedy the damages to the Subject Matter of the Lease Premises caused by his employees, employees of the direct user, visitors etc., and also for damages caused by incorrect handling of the equipment in the premises of the Subject Matter of the Lease, such as water pipes, sewerage, lighting, electric installation, heating etc.

5. Provided the Tenant violates his obligations set in the paragraph 3, even after he has been delivered a written request from the Lessor stating a reasonable period of time to remedy the damages, then the Lessor shall be entitled to provide for necessary repairs or maintenance at Tenant's expense.

6. The Lessor shall maintain, clean and repair the Common premises, except that the need for such a repair or maintenance was caused by the Tenant.

7. In case that the Building or the Subject Matter of the Lease are damaged and such damage was not caused by the Tenant or direct user then the Contractual parties shall proceed in a manner to minimize the scope of damage on property of both the parties and, if possible, keep this Lease Contract in force and in effect. If this is the case the Tenant



případě povinen, pokud to není v rozporu s platnými právními předpisy, pokračovat v užívání Předmětu nájmu v rozsahu a způsobem, který odpovídá poškození. Pokud nebude možno Předmět nájmu užívat bez zavinění Nájemce bude Nájemné a ostatní platby po dobu odstraňování škod upraveny v poměru k možnosti užívání Předmětu nájmu. Pokud Nájemce provede práce směřující k zabránění vzniku škody nebo zmírnění jejich následků, zavazuje se Pronajímatel uhradit Nájemci za tyto práce doložené výdaje. Pronajímatel je oprávněn provést v Předmětu nájmu změny, které jsou nutné k odstranění škod a Nájemce je povinen umožnit na výzvu Pronajímatele vstup do Předmětu nájmu za účelem provedení takových nezbytných prací.

8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli potřebu oprav, které ohrožují provoz jeho činnosti a umožnit provedení těchto i jiných oprav. Jinak Nájemce odpovídá za škody, které nesplněním jeho povinností vznikly. V případě výskytu havárie se Pronajímatel zavazuje nastoupit do 24 hod. od uplatnění požadavku Nájemce na její odstranění nebo zahájit odstraňování vady v co nejkratší technicky možné lhůtě. Pokud pronajímatel z vlastního zavinění neodstraní havárii, neodpovídá Nájemce za vznik škody na majetku Pronajímatele a Pronajímatel se zavazuje nahradit doloženou škodu způsobenou Nájemci průtahy v odstranění havárie. Za dobu nutnou na odstraňování havárie bude Nájemci přiměřeně sníženo nájemné a zálohy za služby. Odstranění závady potvrdí Nájemce Pronajímateli písemným zápisem.

11. Další práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je zejména povinen:
- udržovat budovu a společné prostory v podmínkách způsobilých k řádnému užívání a vytvářet podmínky k řádnému užívání Předmětu nájmu Nájemcem a přímým uživatelem;
 - umožnit Nájemci po celou dobu pronájmu užívat příjezdové a přístupové cesty k

shall, unless this is in conflict with valid legal regulations, continue to use the Subject Matter of the Lease in a scope and in a manner which reflects the damage. If the Subject Matter of the Lease cannot be used without the Tenant's fault then the Rent and the other payments shall be adjusted during the period of time before the damages are remedied, in proportion to the possibility to use the Subject Matter of the Lease. Provided the Tenant performs works aimed at prevention of damage or mitigation of its consequences then the Lessor undertakes to pay the documented expenses to the Tenant for such works. The Lessor shall be entitled to perform changes in the Subject Matter of the Lease, as necessary to remedy the damages and the Tenant shall on a Lessor's request enable access into the Subject Matter of the Lease so that such necessary works can be performed.

8. The Tenant shall promptly inform the Lessor in written about the needed repairs which threaten his activities and enable that such and other repairs can be performed. Otherwise the Tenant shall be liable for damages resulting from his failure to meet his obligations. In case of an accident the Lessor undertakes to set to work within 24 hours after the Tenant requests remedy of the accident or to start remedying the defect within the shortest time technically possible. Provided the Lessor through his own fault fails to remedy the accident then the Tenant shall not be liable for damages to the Lessor's property and the Lessor undertakes to compensate the Tenant for the documented damages incurred due protraction in remedying of the accident. Throughout the time necessary to remedy the accident the Rent and advance payments for the Services to be paid by the Tenant shall be reduced accordingly. The Tenant shall confirm to the Lessor in written that each particular defect has been remedied.

11. Other Lessor's Rights and Obligations

1. Lessor shall perform particularly the following activities:
- maintain the Building and the Common premises in the condition fit for proper use and to create conditions for the proper use of the Subject Matter of the Lease by the Tenant and by the direct user;
 - make it possible for the Tenant throughout the



budově a to zejména pro přístup zaměstnanců Nájemce a přímého uživatele, cizinců a všech dalších partnerů dle potřeby Nájemce. Režim vstupu a vjezdu do areálu Bohdalec a do Budovy je dán provozním a požárním řádem areálu Bohdalec v platném znění.

2. Pronajímatel je zejména oprávněn:

- a) po příslušném předchozím oznámení a za doprovodu pracovníka Nájemce či přímého uživatele vstoupit do Předmětu nájmu či jeho části za účelem kontroly jejich užívání;
- b) po dohodě s Nájemcem provádět opravy a stavební úpravy Předmětu nájmu;
- c) realizovat další práva stanovená touto Nájemní smlouvou nebo právním řádem;
- d) rekonstruovat a/nebo zlepšovat budovu;
- e) přestěhovat na náklady Pronajímatele Nájemce do jiných přiměřených nebytových prostor v případě okolností vzniklých nezávisle na vůli Pronajímatele nebo Nájemce (havárie) se zachováním stávajících telefonních linek;
- f) umístit označení "For Rent" – "K pronájmu" na Nebytové prostory šest měsíců před skončením nájmu a ukázat po předchozí dohodě s Nájemcem Předmět nájmu možným zájemcům o pronájem, pokud Nájemce nevyužije právo opce.

12. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen

- a) platit řádně a včas všechny platby vyplývající z této Nájemní smlouvy;
- b) chovat se v souladu se všemi požadavky státních nebo správních orgánů vztahujícími se k Nájemci nebo jeho užívání Předmětu nájmu;
- c) udržovat Předmět nájmu čistý a neskladovat žádný odpad ani předměty, které by mohly vytvořit překážku na jiných místech než jsou ta, která jsou určena ke skladování;
- d) udržovat Předmět nájmu bez zápachu;
- e) dodržovat provozní a požární řád, tyto předpisy budou Nájemci předány a jsou nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jako příloha č.5;

Lease to use access roads to the Building, particularly to allow access for employees of the Tenant and the direct user, strangers and all other partners, as needed by the Tenant. The regulations for entry into the Bohdalec complex and into the Building are defined in the Operating and Fire Safety Rules of the Bohdalec complex, as amended.

2. The Lessor shall be entitled particularly to the following:

- a) subject to a previous notice and if accompanied by an employee of the Tenant or the direct user, enter the Subject Matter of the Lease or a part thereof in order to inspect the use of the premises;
- b) subject to an agreement with the Tenant, perform repairs and construction adjustments of the Subject Matter of the Lease;
- c) exercise other rights established in this Contract or by the legislation;
- d) refurbish and/or improve the Building;
- e) remove the Tenant, at Lessor's expense, to other reasonable non-residential premises in case or circumstance which were beyond the Lessor's or Tenant's control (accident) while the existing telephone lines shall be maintained;
- f) place the sign "For Rent" – "K pronájmu" on the Non-residential premises six months before the end of the Lease and show the Subject Matter of the Lease to potential future tenants, subject to a previous agreement with the Tenant and provided the Tenant fails to exercise his right of option.

12. Tenant's Rights and Obligations

1. The Tenant shall perform the following

- a) pay properly and in time all payments hereunder;
- b) act in conformity with all requirements of governmental and administrative bodies applicable to the Tenant or to the use of the Subject Matter of the Lease by the Tenant;
- c) maintain the Subject Matter of the Lease clean and not store any waste or items, which may create barriers, in other places than those dedicated for storage;
- d) maintain the Subject Matter of the Lease free of odor;
- e) maintain the Operating and Fire Safety Rules, which will be handed over to the Tenant and which form an integral part of this Lease Contract as Appendix No.5;

- | | |
|--|---|
| <p>f) nepoužívat ani neprovozovat přístroje, které dle názoru Pronajímatele poškozují budovu nebo ruší klidné užívání budovy ostatními osobami;</p> <p>g) nerušit další nájemce, kteří také užívají budovu a nechovat se v rozporu s dobrými mravy;</p> <p>h) neskladovat nebezpečné, jedovaté nebo zdraví a životnímu prostředí škodlivé látky v Předmětu nájmu;</p> <p>i) umožnit Pronajímateli vstup v doprovodu zaměstnance Nájemce nebo zaměstnance přímého uživatele do Předmětu nájmu za účelem prohlídky možnými dalšími nájemci v případě, že Nájemce nevyužije právo opce;</p> <p>j) neumísťovat jakéhokoli označení, tabuli, zprávu apod. na budovu Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele, s výjimkou uvedenou v čl. 12 odst.2 písm.c;</p> <p>k) oznámit nejméně 2 pracovní dny předem termín tj. den a přibližný začátek stěhování do Předmětu nájmu</p> <p>l) oznámit nejpozději do 7 dnů každou změnu která se týká jednání a/nebo zastupování společnosti;</p> <p>m) nemontovat a nepoužívat slaboproudá zařízení (koncová jako je např. telefon, fax apod.) jiná, než ta, která jsou schválena příslušným orgánem pro užívání v ČR v souladu s platnými právními předpisy.</p> | <p>f) not use or operate devices which in the Lessor's opinion damage the Building or interfere with quiet enjoyment of the Building by other persons;</p> <p>g) not disturb the other tenants who use the Building and not act in conflict with good manners;</p> <p>h) not store substances which are hazardous, toxic or harmful to health or environment in the Subject Matter of the Lease;</p> <p>i) enable to the Lessor to enter, if accompanied by an employee of the Tenant or the direct user, the Subject Matter of the Lease so that potential future tenants may inspect it, provided the Tenant fails to exercise his right of option;</p> <p>j) not place any signs, boards, messages etc. on the Building / Subject Matter of the Lease without a previous Lessor's approval, with the exception stated in Article 12, paragraph 2, letter c;</p> <p>k) notify at least 2 working days in advance the date and approximate hour of moving-in into the Subject Matter of the Lease;</p> <p>l) notify within 7 days at the latest any change in the acting on behalf of the company and/or representation of the company;</p> <p>m) not install or use any weak current devices (terminal units such as telephone, fax etc.) other than those approved by the respective bodies for the use in the Czech Republic, in agreement with applicable legal regulations.</p> |
|--|---|

2. Práva Nájemce

- a) Nájemce je, za předpokladu, že řádně a včas platí nájemné a všechny platby vyplývající z této Nájemní smlouvy oprávněn užívat nerušeně Předmět nájmu a společné prostory.
- b) Nájemce má přístup do Předmětu nájmu a společných prostor dvacet čtyři hodiny denně.
- c) Nájemce je oprávněn na své náklady umístit v a na objektu, v němž je Předmět nájmu označení přímého uživatele a potřebné informační tabule. Obdobně je oprávněn umístit toto označení u přímého vstupu k objektu. Nejpozději posledním dnem trvání nájmu je Nájemce povinen tato informační zařízení odstranit a uvést místo, na němž byla umístěna, do původního stavu.

2. Tenant's Rights

- a) The Tenant shall be entitled, subject to proper and timely payment of the Rent and all other amounts hereunder, to quiet enjoyment of the Subject Matter of the Lease and Common premises.
- b) The Tenant shall be granted access to the Subject Matter of the Lease and Common premises 24 hours a day.
- c) The Tenant shall be entitled to place, at his own expense, inside and on the Building of the Subject Matter of the Lease identification of the direct user and necessary information boards. Similarly, he shall be entitled to place such identification at the direct entrance into the Building. By the last day of the Lease at the latest the Tenant shall remove such information signs and reinstate the place where they had been placed.

13. Podnájem Předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn podnajíťmout Předmět nájmu ani žádnou jejich část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, vyjma umístění přímého uživatele podle čl.4 odst.2.
2. Souhlas Pronajímatele nebude v takovém případě bezdůvodně odmítán nebo zdržován.

14. Zánik práv a povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy

1. Práva a povinnosti zanikají výpovědí Nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět písemně před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.
3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Nájemní smlouvu z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. a dále v případě, pokud by přímý uživatel na základě změn obecně závazných předpisů přestal vykonávat svou činnost. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
4. Nájemce je povinen vrátit nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu Předmět nájmu ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že Nájemce poruší zde stanovenou povinnost je povinen uhradit škody vzniklé tím, že Předmět nájmu nevyklidil a nepředal.
5. Smluvní strany se dohodly na vyhotovení písemného předávacího protokolu při skončení nájmu.

15. Závěrečná ujednání

1. Nájem založený touto Nájemní smlouvou se

13. Sub-lease of the Subject Matter of the Lease

1. The Tenant shall not be allowed to sub-lease the Subject Matter of the Lease or any part thereof to a third person without a previous written approval of the Lessor, except placement of the direct user in agreement with Article 4, paragraph 2.
2. If requested, the Lessor's approval shall not be unreasonably denied or withheld.

14. Extinction of the Rights and Obligations hereunder

1. The rights and obligations shall extinct by the termination hereof.
2. The Lessor shall be entitled to terminate this Lease Contract in written before the expiry of the agreed duration for reasons stated in provisions of Section (§) 9, paragraph 2 of the Act No. 116/1990 Coll. The period of notice shall be three months and it shall start running on the first day of the month following after the termination notice is delivered to the Tenant.
3. The Tenant shall be entitled to terminate this Lease Contract in written for reasons stated in provisions of Section (§) 9, paragraph 3 of the Act No. 116/1990 Coll. and also in case the direct user, as a result of changes in generally binding regulations, ceases to perform its activities. The period of notice shall be three months and it shall start running on the first day of the month following after the termination notice is delivered to the Lessor.
4. Within 14 days at the latest after the end of the Lease the Tenant shall return the Subject Matter of the Lease in the same condition in which it was taken over, with regard to usual wear. In case the Tenant violates the obligation set in this clause he shall compensate the damages resulting from his failure to vacate and return the Subject Matter of the Lease.
5. The Contractual parties have agreed to draw a written handover protocol at the end of the Lease.

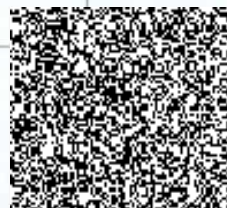
15. Final Provisions

1. The Lease established hereunder shall be

<p>sjednává na dobu určitou, a to od 1. 11. 2008 na dobu 3 let, přičemž Nájemce má právo opce na uzavření nájemní smlouvy na dobu podle potřeby Nájemce, nejdéle však vždy na dobu dalších 3 let, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.</p>	<p>agreed for a definite period of time, from 1st of November 2008 for 3 years, while the Tenant shall have the right of option to extend this Lease Contract for a time needed by the Tenant, however, up the period of the following 3 years at most, unless the Contractual parties agree otherwise.</p>
<p>2. Jestliže Nájemce minimálně 6 měsíců před ukončením nájmu Pronajímateli oznámí, že uplatňuje opční právo, prodlouží se nájem v souladu s odst.1.</p>	<p>2. Provided the Tenant notifies the Lessor at least 6 months before the end of the Lease about his exercising of the right of option then the Lease shall be extended in agreement with the paragraph 1.</p>
<p>3. Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma Smluvními stranami.</p>	<p>3. This Lease Contract shall come into force and effect after its signing by both the Contractual parties.</p>
<p>4. Nájemce tímto prohlašuje, že si prohlédl Budovu a Předmět nájmu a obé vyhovuje jeho záměrům a nemá proti nim námitek.</p>	<p>4. The Tenant hereby represents that he has inspected the Building and the Subject Matter of the Lease and that both of them suit to his plans and he has no objections against them.</p>
<p>5. Nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jsou tyto přílohy:</p>	<p>5. The following Appendices shall be integral parts of this Lease Contract:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • č. 1 – plánec s vyznačením objektu 12a a výpis z katastru nemovitostí • č. 2 - plánec s vyznačením jednotlivých prostor Předmětu nájmu • č. 3 - předávací protokol • č. 4 – Provozní a požární řád • č. 5 - plná moc pana Yishaye Furmana • č. 6 – zřizovací listina Nájemce 	<ul style="list-style-type: none"> • No. 1 – Schematic drawing with the marked out Building 12a and abstract of title • No. 2 - Schematic drawing with the individual marked out premises in the Subject Matter of the Lease • No. 3 - Handover protocol • No. 4 – Operating and Fire Safety Rules • No. 5 – Power of attorney for Mr. Yishay Furman • No. 6 – Tenant 's foundation deed
<p>6. Všechna oznámení, požadavky a další písemný styk bude doručován druhé Smluvní straně písemnou formou a to buď osobně nebo poštou na adresu níže uvedenou. Písemné oznámení může být také doručeno faxem, faxová zpráva bude do pěti dnů poslána také poštou nebo doručena osobně, pokud tak některá ze smluvních stran neučiní bude považována za nedoručenou a proto neúčinnou. V případě pochyb bude za den doručení považován den, kdy byla doručena osobně, poštou, nebo faxem do 15,00. Pokud je doručena později než v 15,00 je za den doručení považován den následující. V případě doručování poštou s doručenkou je za den doručení považován den uvedený na</p>	<p>6. Any notices, requests and other written communications shall be delivered to the other Contractual party in written, either in person or by mail to the address specified below. Written notices may be also delivered by fax and the fax message shall be subsequently delivered also by mail or in person; if either Contractual party fails to do so the notice shall be deemed not delivered and therefore invalid. In case of doubt the date of delivery shall be the day on which the notice is delivered in person, by mail or by fax before 15:00. If the notice is delivered after 15:00 the delivery date shall be the following day. In case of delivery by mail with an advice of delivery the date of</p>



<p>doručence. Při změně adresy pro doručování je ta smluvní strana, která ji mění povinna ohlásit změnu nejpozději do 15 dnů druhé smluvní straně.</p> <p>7. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o všech záležitostech spojených s Předmětem nájmu a za tímto účelem ustanoví kontaktní osoby oprávněné jednat za ně ve věcech týkajících se této smlouvy</p> <p>8. Smluvní strany podepíší o předání Předmětu nájmu předávací protokol, který se stane přílohou č.3 této Nájemní smlouvy.</p> <p>9. Tato Nájemní smlouva může být změněna jen formou písemného dodatku podepsaného oběma Smluvními stranami</p> <p>10. Tato Nájemní smlouva se řídí platným právním řádem České republiky, zejména zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění.</p> <p>11. Tato Nájemní smlouva je podepisována ve třech vyhotoveních s platností originálu. Pronájemce obdrží jedno vyhotovení a Nájemce vyhotovení dvě.</p> <p>12. V případě rozdílů mezi českou a anglickou verzí této Nájemní smlouvy je rozhodné její české znění.</p> <p>13. Smluvní strany tímto prohlašují, že tato Nájemní smlouva se zakládá na vzájemném souhlasu, projev vůle Smluvních stran je učiněn určitě, vážně a nikoli pod nátlakem a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho Smluvní strany připojují své podpisy.</p> <p>V Praze 20. 11. 2008</p>	<p>delivery shall be the date stated on the advice of delivery. In case the address of one party changes then the affected Contractual party shall inform the other Contractual party about the change within 15 days at the latest.</p> <p>7. Both the Contractual parties undertake to inform each other of all matters relating to the Subject Matter of the Lease and for this purpose they shall appoint contact persons authorized to act on their respective behalves in matters of this Contract.</p> <p>8. The Contractual parties shall sign a handover protocol about the handover of the Subject Matter of the Lease, which shall become the Appendix No. 3 hereto.</p> <p>9. This Lease Contract may be modified only through written amendments signed by both the Contractual parties .</p> <p>10. This Lease Contract shall be governed by the valid law of the Czech Republic, particularly by the Act No. 116/ 1990 Coll., as amended.</p> <p>11. This Lease Contract has been signed in triplicate and all the counterparts shall have the force of the original. The Lessor and the Tenant shall receive one and two counterparts hereof, respectively.</p> <p>12. In case of discrepancy between the Czech and English versions of this Lease Contract the Czech version shall prevail.</p> <p>13. The Contractual parties hereby represent that this Lease Contract is based on their mutual understanding and that the manifestation of will of the Contractual parties has been made definitely, seriously and not in distress or under conspicuously disadvantageous conditions. In witness whereof the Contractual parties have attached their respective signatures.</p>
---	---



Pronajímatel - BesTen s.r.o.

Yishay



BesTen s.r.o.
zmocněnec
Nad Vršovskou horou 88/4
101 00 Praha 10
IČ: 26208946
DIČ: 010-26208946

Nájemce/Česká republika - Správa
uprchlických zařízení Ministerstva vnitra



Mgr. Miloslav Koudelný



In Prague 20.11.2008

BesTen s.r.o.



BesTen s.r.o.
Nad Vršovskou horou 88/4
101 00 Praha 10
IČ: 26208946
DIČ: 010-26208946
(3)

Tenant/Ceska republika - Správa uprchlických
zařízení Ministerstva vnitra (Refugee Facility
Administration of the Ministry of Interior of
the Czech Republic – RFAMI)



Mgr. Miloslav Koudelný

