

[ 22. 12. 2010 ]

Hadovka Property, s. r. o.  
*a/and*  
Technologická agentura České republiky

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**  
**LEASE AGREEMENT**

**Wilson & Partners**

Jungmannova 34  
110 00 Prague 1  
Telephone +420 277 779 211  
Fax +420 222 521 173  
info@wilsonscee.com  
www.wilsonscee.com

Tato nájemní smlouva (dále jen „Nájemní smlouva“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi

(1) **Hadovka Property, s. r. o.**, se sídlem Praha 6, Evropská 2591/33D, PSČ 160 00, Česká republika, IČ 276 33 110, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120299, jednající panem Georgem Leslieem, jednatelem (dále jen „Pronajímatel“); a

(2) **Technologická agentura České republiky**, se sídlem Praha 10, Ruská 85/2412, PSČ 100 00, IČ 720 50 365, jednající Ing. Karlem Klusáčkem, CSc., MBA, předsedou (dále jen „Nájemce“; Pronajímatel a Nájemce dále společně také „Smluvní strany“ či jednotlivě „Smluvní strana“);

*This lease agreement (the "Lease"), executed and entered into on the date set forth below, by and between*

(1) **Hadovka Property, s. r. o.**, with its registered office at Prague 6, Evropská 2591/33D, Post code 160 00, Czech Republic, identification no. 276 33 110, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, section C, insert 120299, acting through Mr George Leslie, executive director (the "Landlord"); and

(2) **Technologická agentura České republiky**, with its registered office at Prague 10, Ruská 85/2412, Post Code 100 00, ID no. 720 50 365, acting through by Mr Karel Klusáček, chairman (the "Tenant"; the Landlord and the Tenant jointly the "Parties" or separate the "Party");

#### **Smluvní strany se dohodly takto:**

#### **The Parties have agreed as follows:**

### **1 Prostory; Doba nájmu; Nájemné, Zajištění, Předání**

### **1 Premises; Term; Rent; Security; Hand-Over**

#### **1.1 Prostory**

V souladu s podmínkami a ustanoveními stanovenými v této Nájemní smlouvě, Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si tímto od Pronajímatele pronajímá určité prostory (jak jsou podrobněji popsány níže, dále jen „Prostory“), v kancelářské budově č.p. 2590 (dále jen „Budova“) umístěné na pozemku parc. č. 843/27 (dále jen „Pozemek“). Budova je součástí objektu, který sestává z Budovy a následujících budov č.p. 2591 umístěné na pozemku parc. č. 843/26 a č.p. 2588 umístěné na pozemku parc. č. 843/29 a č.p. 2589 umístěné na pozemku parc. č. 843/28, to vše v katastrálním území Dejvice, obec Praha (dále jen „Objekt“). Budova (včetně všech parkovacích stání), Pozemek a veškerá zhodnocení na Pozemku společně tvoří „Nemovitost“. Půdorysný plán Prostor tvoří Přílohu 1 této Nájemní smlouvy.

#### **1.1 The Premises**

*Subject to and upon the terms, provisions and conditions set forth in this Lease, the Landlord does hereby lease to the Tenant, and the Tenant does hereby lease from the Landlord, those certain premises (as more particularly described below, the "Premises") in the office building identified as building number (č.p.) 2590 (the "Building") that is situated on plot no. 843/27 (the "Land"). The Building forms a part of an object comprising of the Building and of building no. 2591 on plot no. 843/26, building no. 2588 on plot no. 843/29 and building no. 2589 on plot no. 843/28, all in the registration area of Dejvice, municipality of Prague (the "Object"). The Building (including all parking spaces), the Land and all improvements on the Land together comprise the "Property". A floor plan of the Premises is attached at Exhibit 1 of this Lease.*

#### **1.2 Dohodnutá plocha**

Prostory se skládají z:

#### **1.2 Agreed Areas**

*The Premises consist of:*

**1.2.1** prostor umístěných ve čtvrtém nadzem-

**1.2.1** *premises on the fourth above-ground floor*

ním podlaží Budovy označených v Příloze 1 (dále jen „Kancelář“), které budou používány pouze pro kanceláře, o pronajímatelné ploše, stanovené pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby, 907,94 m<sup>2</sup> (dále jen „Pronajímatelná plocha“); a

**2.2** jedno parkovací místo nacházející se v podzemních garážích v Objektu (dále jen „Parkovací místo“)

Pronajímatel a Nájemce potvrzují, že výměry uvedené v tomto odstavci odpovídají skutečnosti.

### **3** Právo Nájemce na užívání.

Nájemce má právo na nerušené užívání Pronajímaných prostor, za předpokladu, že bude plnit veškeré své podstatné povinnosti podle této Nájemní smlouvy.

### **4** Doba nájmu.

**4.1** Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou 84 měsíců (dále jen „Doba nájmu“) počínaje dnem 17. února 2011 (dále jen „Datum zahájení“).

### **5** Nájemné a indexace

**5.1** Nájemné. „Základní nájemné“ bude činit:

- i) 11.084,19 EUR měsíčně za užívání Kanceláře; a
- ii) 75 EUR za Parkovací místo měsíčně, celkově tedy 11.159,19 EUR měsíčně.

**5.2** Platby. Od Data zahájení bude Základní Nájemné splatné ročně předem, bez započtení nebo srážek, nejpozději vždy k 15. únoru každého kalendářního roku. Pronajímatel vystaví faktury a doručí je Nájemci alespoň čtrnáct (14) dnů předem. Den vystavení daňového dokladu považovaný za den uskutečnění zdanitelného plnění. Základní Nájemné bude splatné v CZK za použití směnného kurzu ČNB platného ke dni vystavení faktury, a to na bankovní účet Pronajímatele č. **801171-117/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic a. s., nebo na jiný účet, který může Pronajímatel písemně určit. Bez ohledu na výše uvedené bude Nájemce povinen uhradit Základní nájemné za první kalendářní rok Doby nájmu nejpozději do 28. února 2011.

of the Building further marked in Exhibit 1 (the “Office”) which shall be used solely for offices, with 907.94 square meters of leasable area determined for the purposes of calculation of the Rent and Service Charges (the “Leasable Area”); and

**1.2.2** one parking space located in the underground parking in the Object (the “Parking Space”).

The Landlord and the Tenant have confirmed that the areas set forth in this section are agreed.

### **1.3** The Tenant’s Right to Possession

The Tenant shall have the right to quiet enjoyment and peaceable possession of the Premises provided that the Tenant complies with all the Tenant’s material obligations under this Lease.

### **1.4** Lease Term

**1.4.1** The lease hereunder is concluded for a definite period of time of 84 months (the “Term”), which shall commence on 17 February 2011 (the “Commencement Date”).

### **1.5** Rent and Indexation

**1.5.1** Rent. The “Base Rent” shall amount to:

- (i) EUR 11,084.19 per month for the use of the Office; and
- (ii) EUR 75 for the Parking Space per month, i.e. totaling to EUR 11,159.19 per month.

**1.5.2** Payment. The Base Rent shall be due and payable from the Commencement Date annually in advance, without set off or abatement, by 15<sup>th</sup> February of each calendar year. The Landlord shall issue the invoices and deliver them to the Tenant no later than fourteen (14) days in advance. The date of issue of invoice shall be deemed the day of taxable supply. The Base Rent shall be payable in CZK, using the exchange rate of the Czech National Bank as at the date of the issuance of the appropriate invoice, to the Landlord’s account **801171-117/2700** maintained with UniCredit Bank Czech Republic a.s., or any other account as may be designated by the Landlord in writing. Notwithstanding the above, the Tenant shall pay the Base Rent for the initial calendar year

of the Term no later than on 28 February 2011.

**1.5.3 DPH.** Výše uvedená částka, jakož i částky uvedené v článku 2 níže (tvořící součást Poplatků za služby) nezahrnují částku daň z přidané hodnoty nebo jinou podobnou daňovou povinnost (dále jen „DPH“). DPH bude placena v případě Poplatků za služby a Základního nájemného dle článku 1.5.1(ii) výše v příslušné výši. Smluvní strany berou na vědomí, že s ohledem na status Nájemce ke dni uzavření této Smlouvy nebude Základní nájemné dle článku 1.5.2(i) výše účtováno s DPH. Pokud však příslušné právní předpisy Nájemci dovolí platit Základní nájemné spolu s DPH, Pronajímatel jej bude oprávněn Nájemci účtovat a, pokud to bude zapotřebí, Nájemce podnikne příslušné kroky k tomu, aby Pronajímatel mohl Základní nájemné účtovat s DPH.

Pro daňové účely se plnění ve formě nájmu podle této smlouvy poskytuje jako dílčí plnění, jež jsou samostatnými zdanitelnými plněními. Dílčí plnění znamená zdanitelné plnění, k němuž dochází každé kalendářní čtvrtletí.

**1.5.4 Indexace.** Počínaje dnem 1. ledna 2012 bude Základní nájemné během Doby nájmu navyšováno vždy k 1. lednu každého kalendářního roku Doby nájmu (dále jen „Den indexace“) tak, aby odráželo změny indexu životních nákladů v zemích Evropské měnové unie v předcházejícím kalendářním roce podle Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen pro Eurozónu Evropské měnové unie (dále jen „MUICP“), publikovaného Eurostatem, statistickým úřadem Evropského společenství v Lucemburku, nebo pokud tento index nebude nadále publikován, podle takového jiného srovnatelného indexu míry inflace eura pro eurozónu vyhlášený Eurostatem či jiným ústředním statistickým úřadem evropských společenství, jaký Smluvní strany v dobré víře na základě dohody vyberou. Dojde-li ke zvýšení Základního nájemného, Pronajímatel vypočte novou částku Základního nájemného a oznámí ji Nájemci. Nájemce je povinen hradit upravené Základní nájemné od pří-

**1.5.3 VAT.** The amount given above and the amounts given in Section 2 below (as part of the Service Charges) do not include the amount of the value added tax or any similar tax duty (“VAT”). The applicable rate of VAT shall be applied to the Service Charges and the Base Rent under Section 1.5.2(ii) above. The Parties acknowledge that taking into account the status of the Tenant as of the execution of this Lease, the Base Rent under Section 1.5.2(i) above shall not be subject to VAT. Provided that the applicable laws allow the application of VAT on the Base Rent, the Landlord will be entitled to charge VAT on the Base Rent and, if necessary, the Tenant shall make appropriate steps allowing the Landlord charging VAT on the Base Rent.

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 a taxable supply taking place every calendar quarter.

**1.5.4 Indexation.** Commencing on 1 January 2012, the Base Rent shall be increased as of 1 January of each calendar year during the Term (the “Indexation Date”), by the percentage of increase of the all-items index for the countries comprising the Euro Area during the previous calendar year as indicated by the Harmonized Index of Consumer Prices for the Euro Area of the European Monetary Union (“MUICP”) as reported by the Eurostat, the Statistical Office of European Communities in Luxembourg, or if it is no longer published such other comparable index of EURO inflation for the Euro Zone published by the Eurostat or any other central statistic office of the European Communities as the Parties shall select by mutual agreement in good faith. If the Base Rent is increased, the Landlord shall calculate the new amount of the Base Rent and shall advise the Tenant thereof. The Tenant shall start paying the adjusted Base Rent from the relevant Indexation Date.

slušného Dne indexace.

**1.5.5** Základní nájemné, Poplatky za služby, jak jsou definovány dále, a další částky splatné podle této Nájemní smlouvy za jakékoli neúplné čtvrtletí, resp. kalendářní rok na začátku a na konci Doby nájmu budou vypočítány poměrně.

**1.6** Stav Pronajímaných prostor, Práce Pronajímatele

**1.6.1** Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, je Nájemce povinen převzít od Pronajímatele Prostory v den a dobu stanovenou Pronajímatelem (dále jen „Den převzetí“). Pronajímatel bude Nájemce o aktuálním Dni převzetí informovat alespoň deset (10) pracovních dnů předem. Doba předání Prostor musí být v rozmezí od 8:00 do 17:00 s tím, že Prostory budou v podstatných ohledech odpovídat specifikacím dle Přílohy 6 k této Nájemní smlouvě a že Pronajímatel řádně dokončí práce specifikované v Příloze 6 této Nájemní smlouvy (dále jen „Práce Pronajímatele“). V Den převzetí podepíší Smluvní strany předávací protokol ve formě, která bude v podstatných bodech odpovídat protokolu přiloženému v Příloze 5 k této Nájemní smlouvě, ve kterém uvedou stav Prostor. Pronajímatel je povinen dokončit Práce Pronajímatele a předat Nájemci Prostory nejpozději do 17. února 2011 (dále jen „Cílový Den převzetí“). Pro odstranění veškerých pochybností se Smluvní strany dohody, že Nájemce nebude povinen podepsat předávací protokol pouze v případě, že Prostory nesplňují požadavky vyplývající ze zákonů, dalších příslušných právních předpisů a z této Nájemní smlouvy a že Práce Pronajímatele trpí podstatnými vadami, které znemožňují Nájemci užívání Prostor nebo jejich části.

Nájemce bude mít v nejkratší možné lhůtě dohodnuté mezi projektovými manažery Pronajímatele a Nájemce během provádění Prací Pronajímatele, nejpozději však do 15. února 2011, přístup do Prostor za účelem provedení instalačních prací IT vybavení, nastěhování a zkušebního provozu (dále jen „Předčasný přístup“ a „Den předčasného přístupu“). Pronajímatel je povinen dokončit své Práce Pronajímatele související se s přípravou strukturované

**1.5.5** *Base Rent, Service Charges, as defined later, and other amounts due under this Lease for any partial quarter, resp. calendar year at the beginning and the end of the Term shall be prorated.*

**1.6** Condition of the Premises, the Landlord's Works

**1.6.1** *Unless the Parties agree otherwise, the Tenant shall take over the Premises from the Landlord on the date and time set out by the Landlord (the "Handover Date"). The Landlord shall inform the Tenant of the actual Handover Date at least ten (10) business days in advance. The time of handover of the Premises must be between 8:00 and 17:00 and the Premises will in material aspect correspond to the specifications under Exhibit 6 hereto and that the Landlord duly completed works specified in Exhibit 6 hereto (the "Landlord's Works"). On the Handover Date, the Parties shall execute a handover protocol describing the condition of the Premises, which shall substantially correspond to the handover protocol attached in the form attached at Exhibit 5 hereto. The Landlord shall complete the Landlord's Works and deliver to the Tenant the Premises no later than on 17 February 2011 (hereinafter referred to as "Target Handover Date"). For avoidance of doubts, it is agreed that the Tenant is not under obligation to sign the handover Protocol only when the Premises do not meet the requirements resulting from the laws, applicable regulations and this Lease and the Landlord's Works suffer from material Defects preventing the Tenant from the use of the Premises or their part.*

*In order for the Tenant to make its installation works of IT equipment, moving in and carrying out of a test operation, the Tenant shall have the right to access the Premises on the earliest date agreed during the carrying out of the Landlord's Works in writing between the Landlord's and the Tenant's project managers, however no later than on 15 February 2011 (the "Early Access" and the "Early Access Date"). The Landlord shall complete its*

kabeláže nejpozději do Dne předčasného přístupu. Nájemce se během Předčasného přístupu zavazuje dodržovat přiměřené pokyny Pronajímatele tak, aby neovlivňoval provádění Prací Pronajímatele.

**1.6.2** V průběhu činností směřujících k vyhotovení předávacího protokolu bude Nájemce oprávněn upozorňovat na Vady prostor, kde za „Vadné“ budou považovány aspekty Prostor, které budou v rozporu s požadavky stanovenými touto Nájemní smlouvou, včetně specifikací Prostor, právních předpisů a příslušných standardů.

**1.6.3** Nájemce je oprávněn, průběžně během provádění prací Pronajímatele směřujících k předání Prostor Nájemci ve stavu a ve lhůtách dle této Nájemní smlouvy, oznamovat Pronajímateli jakékoliv případné námitky vztahující se ke kvalitě těchto prací. Pronajímatel umožní Nájemci, aby průběžně ve dnech dohodnutých mezi Smluvními stranami vstupoval do Prostor za účelem kontroly prací dle předchozí věty. Pro odstranění veškerých pochybností se Smluvní strany dohodly, že Pronajímatel není povinen zohlednit námitky Nájemce vznesené dle tohoto ustanovení.

**1.6.4** V případě, že z jakéhokoliv důvodu ležícího na straně Pronajímatele, nedojde k podpisu předávacího protokolu pro Prostory či jejich části ze strany Pronajímatele či Nájemce ke dni uvedenému v této Nájemní smlouvě, zejména z důvodu existence podstatné Vady znemožňující Nájemci užívat Prostory dle této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci náhradu, dle výlučné volby Nájemce (dále jen „Náhrada“), buď: (i) nákladů Nájemce na nájemné a poplatek za služby, které Nájemce vynaloží na pronájem v období mezi Cílovým Datem převzetí a skutečným Dnem převzetí na základě své stávající nájemní smlouvy na kancelářské prostory na adrese Kanceláře TAČR, Ruská 85/2412, Praha 10, 100 00 ve výši nepřesahující dvojnásobek denního Základního nájemného za každý den výše uvedeného období, nebo (ii) přiměřených nákladů vynaložených Nájemcem v přímé souvislosti se stěhováním Nájemce z jeho stávajících kanceláří do pře-

*Landlord's Works in respect of the structured cabling no later than on the Early Access Date. During the Early Access, the Tenant shall abide by reasonable instructions from the Landlord in order not to affect performance of the Landlord's Works.*

**1.6.2** *During the procedure aiming at the execution of the handover protocol, the Tenant shall have the right to report Defects of the Premises, save that the term "Defects" shall mean the Premises' failure to meet the requirements set out by this Lease, including specification of the Premises, the laws or applicable standards.*

**1.6.3** *The Tenant can, on an ongoing basis in the course of Landlord's execution of works aimed at delivering the Premises to the Tenant in a condition and on a date compliant herewith, report to the Landlord any possible objections related to the quality of those works. The Landlord shall enable the Tenant, on an ongoing basis, on dates agreed between the Parties, the access to the Premises to inspect the works referred to in the precedent sentence. For avoidance of any doubts, the Parties agree that the Landlord is not obliged to reflect Tenant's objections or comments raised under this provision.*

**1.6.4** *If – for any reasons attributable to the Landlord – the Landlord's or the Tenant's signing of the handover protocol for the Premises, or a portion thereof, is delayed in relation to the date specified in this Lease, in particular because of discovery of a material Defect preventing the Tenant from using the Premises hereunder, the Landlord shall pay to the Tenant, at the Tenant's sole choice and discretion, either (the "Compensation"): (i) Tenant's costs of the rent and the service charges, which the Tenant has incurred by leasing for the period from the Target Handover Date and the actual Handover Date under its current lease agreement for the office premises the Office of TAČR, at Ruská 85/2412, Prague 10, Post Code 100 00, which shall however not exceed the amount of the double daily Base Rent for each day of the said period or (ii) reasonable costs incurred by the Tenant directly in relation to the moving of its current office into a temporary office space in the*

chodných kanceláří v Objektu, s tím, že takové přechodné prostory musí být způsobilé k výkonu činnosti Nájemce a s tím, že v takovém případě Pronajímatel nebude po Nájemci požadovat za užívání takových přechodných prostor nájemné. Na základě výzvy Pronajímatele Nájemce Pronajímateli poskytne informace a/nebo dokumenty prokazující výši Náhrady a umožní Pronajímateli účast na jednáních ohledně podmínek prodloužení stávajícího nájmu dle bodu (i) výše.

Smluvní strany se dohodly, že Náhrada odpovídá výši předvídatelné škody v souladu s § 379 obchodního zákoníku a bude tak výlučnou náhradou poskytnutou Nájemci v souvislosti s prodlením s předáním Prostor Nájemci, a dále že v této souvislosti Nájemce nebude oprávněn vznášet nárok na náhradu škody převyšující škodu předvídatelnou či další nároky vůči Pronajímateli. Nájemce rovněž nebude mít nárok na slevu ze Základního nájemného a/nebo Poplatku za služby.

V případě, že prodlení s předáním Prostor Nájemce ve vztahu k Cílovému Dni převzetí přesáhne tři (3) měsíce, je Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět.

**1.6.5** Pronajímatel bude provádět Práce Pronajímatele v Prostorech výlučně na vlastní odpovědnost a náklady Pronajímatele. Pronajímatel je povinen opatřit si veškeré nezbytné souhlasy či povolení k provádění Prací Pronajímatele a po jejich dokončení rovněž k jejich užívání.

**1.6.6** V případě, že se Pronajímatel rozhodne pronajmout jakoukoliv část prostor umístěných v Budově a vyznačené v plánu tvořícím přílohu 4 k této Nájemní smlouvě, je Pronajímatel povinen nabídnout bez zbytečného odkladu, tyto prostory k pronájmu Nájemci na Dobu nájmu za podmínek dohodnutých touto Nájemní smlouvou. Každé takové oznámení (dále jen „Nabídka“) bude obsahovat aktuální podstatné obchodní podmínky (včetně navrhovaného data uzavření, které bude přiměřeně odpovídat navržených podmínkám stanoveným v Nabídce, nicméně vždy nejpozději dva (2) měsíce po datu doručení Nabídky Nájemci (dále jen „Ob-

*Object, provided that such alternative temporary premises must be capable for performing of the Tenant's activity, in which case the Landlord shall not charge the Tenant with any rent for the use of such temporary premises. Upon the Landlord's request, the Tenant shall provide the Landlord with information and/or documents evidencing the amount of the Compensation and shall allow the Landlord to participate during negotiation of the terms of extension of the current lease under (i) above.*

*The Parties have agreed that the Compensation corresponds to the estimated amount of damage in line with Sec. 379 of the Commercial Code and will be the exclusive compensation of the Tenant in relation to the delay in handing over the Premises to the Tenant and that the Tenant shall not claim compensation for damage or other claims against the Landlord in this respect. In addition, the Tenant will not be entitled to any reductions in the Base Rent and/or Service Charges.*

*If the delay in delivery of the Premises to the Tenant in relation to the Target Hand-over Date exceeds three (3) months, the Tenant may terminate this Lease.*

**1.6.5** *The Landlord shall carry out Landlord's Works in the Premises entirely at its cost and risk. The Landlord shall obtain any and all consents and permits of public authorities necessary to carry out the Landlord's Works and to operate the Premises after their completion.*

**1.6.6** *If the Landlord shall determine to lease any part of the premises located in the Building and marked in a plan attached at Exhibit 4 hereto, the Landlord shall offer the same in writing to the Tenant for the lease Term without undue delay under the terms as agreed in this Lease. Any such notice (the "Offer Notice") shall state the then current major economic terms and conditions (including a proposed signing date, which shall be reasonable given the terms and conditions set forth in the Offer Notice, but which in no event shall be later than two (2) months after the date of delivery of such Offer Notice to the Tenant (the "Offer Period")) on which*

**dobí Nabídky**"), za jakých je Pronajímatel ochoten prostory pronajmout.

Na základě výše poskytnuté Nabídky je Nájemce oprávněn, na základě písemného oznámení (dále jen „**Přijetí Nabídky**“) poskytnutého Pronajímateli nejpozději do dvou (2) měsíců po doručení příslušné Nabídky, přijmout prostory do nájmu za podmínek stanovených v takové Nabídce.

Pokud Nájemce oznámí Pronajímateli Přijetí Nabídky, pak za podmínky, že Nájemce splní veškeré podmínky dle příslušné Nabídky, Pronajímatel na konečném jednání s Nájemcem uzavře a předá Nájemci příslušnou nájemní smlouvu.

Pokud Nájemce nevyužije svého práva na další nájem dle tohoto článku, nebo oznámí Pronajímateli, že Nabídku odmítá nebo, v případě, že Nájemce poruší svou povinnost uzavřít nájemní smlouvu během příslušné lhůty a za podmínek stanovených tímto článkem, je Pronajímatel oprávněn během šesti (6) měsíců po uplynutí Období Nabídky uzavřít nájemní smlouvu s jakoukoliv třetí osobou, a to za podmínek, které nejsou jako celek výhodnější než podmínky dle Nabídky. Pokud by však taková nájemní smlouva nebyla uzavřena během šesti (6) měsíců po uplynutí Období Nabídky, práva Nájemce dle tohoto článku se plně obnoví do stavu, jako by nabídka dle Nabídky nebyla vůbec učiněna.

## **2 Poplatky za služby**

### **2.1 Poplatky za služby**

Kromě Základního nájemného bude Nájemce Pronajímateli hradit po celou dobu nájmu svůj poměrný podíl na celkových nákladech, výdajích a výlohách Pronajímatele vynaložených v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Nemovitosti (dále jen „Poplatek za služby“), jak jsou dále definovány v Příloze 2 (dále jen „Provozní náklady“) (pokud nejsou měřeny a účtovány samostatně dle článku 2.5 níže), s tím, že služby tvořící Provozní náklady mohou být průběžně měněny Pronajímatelem. Poměrným podílem se

*the Landlord is willing to lease the premises.*

*Upon the giving of the Offer Notice pursuant to the above, the Tenant shall have the option, exercisable by written notice (the "**Offer Acceptance Notice**") given to the Landlord within two (2) months after receipt of the applicable Offer Notice, to lease the premises on the terms and conditions set forth in such Offer Notice.*

*If the Tenant shall so deliver an Offer Acceptance Notice, then at the closing with respect to the lease covered thereby, upon full compliance by the Tenant with the terms and conditions of the applicable Offer Notice, the Landlord shall execute and deliver to the Tenant the relevant lease agreement.*

*If the Tenant shall fail to exercise its option to lease pursuant to this Section, shall inform the Landlord of its refusal to the Offer Notice or if, after exercise of such option, the Tenant shall fail to close the lease within the required time period and in compliance with the terms and conditions of this Section, the Landlord may, within six (6) months after expiration of the Offer Period, effect such lease to any person or entity upon overall terms and conditions generally no more favorable to the tenant than those in the applicable Offer Notice. If, however, such proposed lease is not contracted for within said six (6) months after expiration of the Offer Period, the rights of the Tenant under this Section shall be fully restored and reinstated as if the offer made in such Offer Notice had never been made.*

## **2 Service Charges**

### **2.1 Service Charges**

*In addition to the Base Rent, the Tenant shall pay to the Landlord during the entire Term its pro-rata share in the overall costs, expenses and outgoings of the Landlord incurred in relation to the operation, use, management and maintenance of the Property (the "Service Charges") as identified in Exhibit 2 (the "Operating Costs") (to the extent not metered separately and charged separately pursuant to Section 2.5 hereof), provided that the services forming the Operating Costs may be modified by the Landlord from time to*

rozumí, dle případu: (i) poměr celkové Pronajímatelné plochy a celkových pronajímatelných ploch v Budově, který činí ke dni uzavření této Nájemní smlouvy 18,49 %, nebo (ii) poměr celkové Pronajímatelné plochy a celkových pronajímatelných ploch v Objektu, který činí ke dni uzavření této Nájemní smlouvy 4 % s tím, že ke dni uzavření této Nájemní smlouvy činí výměra celkových pronajímatelných ploch v Objektu 23 808 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Odhadovaný Poplatek za služby**

**2.2.1** Vždy do 1. ledna Doby nájmu Pronajímatel přiměřeně odhadne výši Poplatku za služby („Odhadovaný Poplatek za služby“) na základě jeho ročního rozpočtu a odhadovaných Provozních nákladech pro daný kalendářní rok. Odhadovaný Poplatek za služby se pro kalendářní rok 2011 stanovuje ve výši:

- (a) 108,50 Kč za m<sup>2</sup> Pronajímatelné plochy měsíčně (plus DPH).
- (b) 360 Kč za Parkovací místo měsíčně (plus DPH). Pro odstranění všech pochybností Poplatek za služby související s Parkovacími místy bude stanoven v pevné výši s tím, že tuto výši pro každý kalendářní rok určí Pronajímatel.

**2.2.2** Pronajímatel je oprávněn upravit výši Odhadovaného Poplatku za služby v souladu se změnami v rozpočtu zohledňujícím tržní ceny příslušných služeb a médií a takové částky oznámit Nájemci písemně.

## **2.3 Platba Poplatků za služby**

Poplatky za služby budou splatné v Kč čtvrtletně předem prostřednictvím plateb Odhadovaného Poplatku za služby bez možnosti započtení nebo srážek nejpozději vždy k patnáctému (15.) dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na bankovní účet Pronajímatele č. **801171-002/2700** vedený u Unicredit Bank Czech Republic, a. s. nebo na jiný účet, který Pronajímatel případně písemně určí. Bez ohledu na výše uvedené se Smluvní strany dohodly, že Nájemce uhradí Odhadovaný Poplatek za služby za první kalendářní čtvrtletí Doby nájmu nejpozději do deseti (10) dnů od Data zahájení.

*The Tenant's pro-rata Share shall mean, as the case may be: (i) the proportion of the total Leasable Area to the total rentable areas of the Building and equals to 18.49 % as at the conclusion hereof or (ii) the proportion of the total Leasable Area to the total rentable areas of the Object and equals to 4 % as at the conclusion hereof, provided that as at the conclusion hereof, the overall rentable areas of the Object amount to 23,808 sqm.*

## **2.2 Estimated amount of Service Charges**

**2.2.1** *No later than on each January 1 of the Term, the Landlord shall reasonably estimate the amount of the Service Charges (the "Service Charge Allocation") based on its annual budget for estimated Operating Costs for that calendar year. The Service Charge Allocation for the calendar year 2011 shall be in the amount of:*

- (a) *CZK 108.50 per sqm of the Leasable Area per month (plus VAT).*
- (b) *CZK 360 for the Parking Space per month (plus VAT). For avoidance of any doubts, the Service Charge related to the Parking Places shall be a fixed amount determined by the Landlord for each calendar year.*

**2.2.2** *The Landlord may adjust the amount of the Service Charge Allocation in accordance with changes in its budget reflecting market prices of relevant services and utilities and notify such amounts to the Tenant in writing.*

## **2.3 Payment of Service Charges**

*The Service Charges shall be payable in CZK quarterly in advance payments by means of the Service Charge Allocation, without set off or abatement, by the fifteenth (15<sup>th</sup>) day of each second month of the appropriate calendar quarter to the Landlord's Account No. **801171-002/2700** maintained with UniCredit Bank Czech Republic a.s. or to other account as may be designated by the Landlord, in writing, from time to time. Notwithstanding the above, the Parties have agreed that the Tenant shall pay the Service Charge Allocation for the initial calendar quarter of the Term no later than within ten (10) days following the Com-*

## **2.4** Vyrovnaní vždy do 1. června

**2.4.1** Pronajímatel je povinen určit vždy do 1. června každého kalendářního roku Doby nájmu výši Poplatků za služby za předchozí kalendářní rok a Poplatky za služby, které bude Pronajímatel účtovat Nájemci. Pronajímatel takovou částku písemně sdělí Nájemci, přičemž příslušné oznámení bude rovněž obsahovat nebo k němu bude přiložen výkaz skutečné výše Poplatků za služby.

**2.4.2** Pokud bude skutečný podíl Nájemce na Poplatku za služby za takový rok vyšší než částka zaplacená Nájemcem jako Odhadovaný Poplatek za služby, zaplatí Nájemce Pronajímateli částku rovnající se tomuto rozdílu (s celou výší příslušné DPH) do třiceti (30) dnů po obdržení takového oznámení. Pokud bude částka, kterou Nájemce Pronajímateli zaplatil podle této Nájemní smlouvy jako Odhadovaný Poplatek za služby vyšší než skutečný Podíl Nájemce na Poplatku za služby, bude mít Nájemce právo dle svého rozhodnutí buď na (i) započtení přeplatku na další platbu částky Odhadovaného Poplatku za služby či na jiné platby Nájemce dle této Nájemní smlouvy anebo na (ii) vrácení tohoto přeplatku ze strany Pronajímatele do třiceti (30) dnů.

**2.4.3** Nájemce je oprávněn provést do třiceti (30) dnů od převzetí výpisu skutečného Poplatku za služby, na základě oznámení zaslaného Pronajímateli v přiměřené době předem, kontrolu účetních knih a záznamů Pronajímatele, týkajících se položek ovlivňujících Poplatek za služby za předchozí kalendářní rok. Pokud Nájemce zašle do patnáctého (15.) dne od konce období, na které byla provedena tato kontrola, Pronajímateli písemné oznámení prokazující, že kontrola dokázala, že skutečné Poplatky za služby za daný kalendářní rok byly nadhodnoceny, Pronajímatel Nájemci tento rozdíl započte do patnácti (15) dnů po obdržení prokazujícího oznámení o tomto rozdílu.

## **2.5** Veřejné služby

Pronajímatel zajistí, aby byly Prostory vybaveny samostatnými přístroji pro měření spotřeby elektrické energie. Veškeré sa-

mencement Date.

## **2.4** Reconciliation each June 1

**2.4.1** *The Landlord shall, by each June 1 after the end of each calendar year of the Term, ascertain the value of the Service Charges for the preceding calendar year and the Service Charges to be charged by the Landlord to the Tenant. The Landlord will give written notice thereof to the Tenant, which notice shall also contain or be accompanied by a statement of the actual value of the Service Charges.*

**2.4.2** *If the actual payments of the Service Charge for that year is greater than the amount paid by the Tenant as the Service Charge Allocation, the Tenant shall pay to the Landlord a sum equal to the difference (with the full amount of applicable VAT) within a period of thirty (30) days after receipt of such notice. If the amount the Tenant has paid the Landlord as the Service Charge Allocation is more than the actual Service Charges, the Tenant shall be entitled, at its sole discretion, to either (i) a credit in the amount of such overpayment against the Tenant's next due payment of the Tenant's Service Charges Allocation, or (ii) such overpayment shall be reimbursed by the Landlord to the Tenant within thirty (30) days.*

**2.4.3** *The Tenant may, within thirty (30) days of receipt of the statement of actual Service Charges, upon reasonable prior written notice to the Landlord, inspect the Landlord's books and records relating to items affecting the Service Charges for the previous calendar year. If the Tenant gives the Landlord written notice, on or before the fifteenth (15<sup>th</sup>) day following the end of the period of inspection, the Landlord shall credit to the Tenant the amount the Tenant was overcharged within fifteen (15) days after the notification of such demonstrated difference.*

## **2.5** Utilities

*The Landlord shall arrange that the Premises are supplied with separately metered electricity. All separately metered services*

mostatně měřitelné služby poskytované do Prostor budou účtovány Nájemci a budou splatné na základě faktur vydaných Pronajímatelem ve stejných datech jako platby Poplatků za služby v souladu s článkem 2.3 výše. Pokud služby nebudou měřeny samostatně, ale budou poskytovány jako součást Provozních nákladů, budou tyto služby účtovány Nájemci jakou součástí Poplatku za služby. Nájemce si zajistí svou vlastní dodávku telekomunikačních služeb a je zodpovědný za řádné hrazení nákladů a poplatků za tyto služby (včetně poplatků za spojení a dalších poplatků spojených s telefonními linkami Nájemce) příslušným dodavatelům. Provoz ústředny bude zajišťován Pronajímatelem s tím, že náklady na její provoz budou účtovány Nájemci poměrným způsobem jako součástí Poplatku za služby.

## **2.6** Přerušení dodávky služeb

Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí k tomu, aby zajistil, že dodávky kterékoli ze služeb uvedených v článku 2.5 nebo v Příloze 2 této Nájemní smlouvy nebudou přerušeny nebo zastaveny. Jakékoli takové přerušeni nebo zastavení nebude Nájemce osvobozovat od jakékoliv povinnosti podle této Nájemní smlouvy ani jej opravňovat ke slevě na Nájemném nebo náhradě škod, s výjimkou případu, kdy bude přerušeni dodávky takových služeb způsobeno zaviněním Pronajímatele a Pronajímatel nezajistí, aby (i) byla jejich dodávka obnovena do dvou (2) pracovních dnů po oznámení Pronajímateli ve vztahu k dodávkám elektřiny, plynu, tepla a vody, resp. odvodu odpadních vod (dále jen „Média“) a aby (ii) byla jejich dodávka obnovena do pěti (5) dnů po oznámení Pronajímateli ve vztahu k veškerých dalších službám s výjimkou Médií.

## **2.7** Úklid Prostor

Úklid Prostor není součástí poskytovaných služeb a není zahrnut ani v Poplatku za služby.

## **3** Účel nájmu, užívání, povinnosti stran

*provided to the Premises shall be charged to the Tenant and payable based on invoices issued by the Landlord at the same times as the payments of Service Charges in accordance with Section 2.3 hereof. Should such services not be metered separately but provided as part of the Operating Costs, then such services shall be calculated and charged to the Tenant as a part of the Service Charges. The Tenant shall arrange their own supply of telecommunication services and shall pay the costs and fees thereof (including the connection fees and other charges connected with the telephone lines of the Tenant) directly to the telecommunications suppliers. The operation of a central switchboard shall be undertaken by the Landlord and the costs relating to the operation of the switchboard itself shall be charged to the Tenant on a pro-rata basis as a part of the Service Charges.*

## **2.6** Interruption in Services

*The Landlord shall exert its reasonable effort to ensure that all of the services defined in Section 2.5 or Exhibit 2 hereof will be free from interruptions or cessation. Any such interruption or cessation shall not relieve the Tenant from fulfilment of any covenant under this Lease or entitle the Tenant to any claim for a rebate of Rent or damages save for the event of an interruption of such services is due to the fault of the Landlord and the Landlord fails to cause (i) the interrupted service to be restored within two (2) business days after notice is given to the Landlord in respect of provision of electricity, gas, heating and water and/or sewage disposal (the "Utilities") and (ii) the interrupted service to be restored within five (5) days after notice is given to the Landlord in respect of provision of other services than Utilities.*

## **2.7** Cleaning of Premises not included in Services

*Cleaning of the Premises is not included in the scope of services provided and shall not be part of the Service Charge.*

## **3** Purpose of the Lease; Use; Responsibilities of the Parties

### **3.1** Účel nájmu, užívání

Nájemce bude užívat Kancelář pouze pro účely kanceláře. Nájemce je povinen provozovat v Prostorech pouze činnosti v rámci povoleného užívání popsaného výše.

**3.2** Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy a povolení vydané pro Prostory. Nájemce nebude Prostory užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívány pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit užívání Budovy jinými nájemci a uživateli nebo Pronajímatelem. Nájemce bude dodržovat stávající pravidla a předpisy Nemovitosti, které tvoří Přílohu 3 této Nájemní smlouvy (dále společně jen „Řád“) a bude dodržovat dodatečná pravidla a předpisy, jaké mohou být průběžně přijaty nebo pozměněny Pronajímatelem v zájmu bezpečnosti, péče, udržování dobré pověsti a čistoty Prostor a Nemovitosti a udržování pořádku v Prostorech a v Nemovitosti. Jakékoli změny původního Řádu a jakákoli dodatečná pravidla a předpisy přijaté Pronajímatelem budou Pronajímatelem zaslány Nájemci písemně, Nájemce je povinen je provádět a dodržovat. Znění této Nájemní smlouvy bude mít v případech nesouladu této Nájemní smlouvy a Řádu přednost.

### **3.3** Nutné opravy a technická zhodnocení

Pronajímatel bude odpovídat za údržbu a opravy Budovy a Prostor ve stavu původně vybudovaném s ohledem na běžné opotřebení, pokud škodu nezpůsobí Nájemce, jeho zaměstnanci, návštěvníci či jiní smluvní partneři, kdy v takovém případě bude oprava provedena na náklady Nájemce. Bez ohledu na výše uvedené, Pronajímatel nemá žádné povinnosti spočívající v údržbě či opravách jakéhokoli vybavení či zhodnocení instalovaného Nájemcem v Pronajímaných prostorech, či za které Nájemce zaplatil, vždy včetně Prací Pronajímatele; veškerá tato údržba a opravy jsou povinností Nájemce.

### **3.4** Úpravy

Nájemce nebude (i) provádět žádné změny nebo úpravy Prostor, (ii) nebude insta-

### **3.1** The Purpose of the Lease. Use

*The Tenant shall use the Office solely for the purposes of the office space. The Tenant is obliged to conduct its activity in the Premises within the scope of the permitted use as described above.*

**3.2** *The Tenant shall comply with all laws and permits issued for the Premises. The Tenant will not use, permit or allow to be used, the Premises for any disorderly or unlawful purpose and shall not interfere with the use and enjoyment of any other tenant, other users or the Landlord of the Building. The Tenant shall comply with and observe current Rules and Regulations of the Property attached hereto as Exhibit 3 (collectively, the "Rules") and shall comply with such additional rules and regulations as may be adopted or altered by the Landlord from time to time for the safety, care, reputation, and cleanliness of the Premises and/or the Property and for preservation of good order therein. All modifications of the initial Rules and all additional rules and regulations adopted by the Landlord will be sent by the Landlord to the Tenant in writing and shall thereafter be carried out and observed by the Tenant. The wording of the Lease shall prevail in case of any discrepancy between this Lease and the Rules.*

### **3.3** Necessary Repairs and Improvements

*The Landlord shall be responsible for the maintenance and repair of the Building and the Premises in the condition originally constructed excepting ordinary wear and tear, unless damage is caused by the Tenant, its employees, visitors or contractual parties in which case the repair shall be done at the Tenant's expenses. Notwithstanding the above, the Landlord shall have no obligation with respect to the maintenance and repair of any equipment or improvements installed in the Premises by the Tenant or paid for by the Tenant and including the Landlord's Works, all such maintenance and repair being the obligation of the Tenant.*

### **3.4** Alterations.

*The Tenant shall not (i) make any changes or alterations to the Premises or*

lovat žádná zařízení, která by měla za následek změny nebo doplňky, přetížení nebo zvláštní užívání jakéhokoliv technického vybavení nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů instalovaných v Prostorech bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ, který nebude bezdůvodně odepřen. Tento souhlas je podmíněn tím, že Nájemce bude dodržovat pravidla a předpisy stanovené Pronajímatelem ohledně jakýchkoliv prací prováděných Nájemcem v Prostorách. Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je Nájemce oprávněn odepisovat si veškerá povolená technická zhodnocení provedená a zaplacená Nájemcem. Pokud nebude písemně dohodnuto jinak, budou jakékoli úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení (společně dále jen „Zhodnocení Nájemce“) v Prostorách Nájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této Nájemní smlouvy, pokud Pronajímatel nesvolí, aby určitá Zhodnocení Nájemce zůstala v Prostorech. V tomto případě, bez ohledu na jakákoli protichůdná ustanovení § 667 zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění, občanského zákoníku České republiky (dále jen „občanský zákoník“) se Zhodnocení Nájemce stanou majetkem Pronajímatele bez jakékoli náhrady a povinnosti platby Pronajímatele Nájemci.

S výjimkou Zhodnocení nájemce, k jehož ponechání v Prostorech Pronajímatel svolil, Nájemce Prostory uvede do jejich původního stavu, v němž mu byly předány Pronajímatelem, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Nájemce tímto bere na vědomí, že by Pronajímateli mohla vzniknout vážná daňová odpovědnost z důvodu nedodržení požadavků uvedených v tomto článku ze strany Nájemce. V případě, že Nájemce neodstraní a nepřestěhuje z Prostor jakékoli Zhodnocení Nájemce, které je Nájemce z Prostor povinen odstranit a vystěhovat, má Pronajímatel právo odstranit a vystěhovat z Prostor jakýkoli takový prvek a náklady s tím spojené ponese Ná-

*(ii) install any equipment which may necessitate any changes or addition to, or overload or require the extraordinary use of, any utilities or any electrical, plumbing, or mechanical systems serving the Premises, without in each case first obtaining the written consent of the Landlord, which consent shall not unreasonably withheld. As a condition of such consent, the Tenant shall abide by the rules and regulations determined by the Landlord concerning any work performed by the Tenant in the Premises. The Landlord agrees that in accordance with Section 28(3) of the Income Taxes Act No. 586/1992 Coll., as amended, all permitted technical improvements made and paid for by the Tenant may be depreciated by the Tenant. Unless otherwise agreed in writing, any alterations, technical improvements, finishes and fixtures (collectively the "Tenant's Improvements") in the Premises shall be removed by the Tenant at the Tenant's expense prior to termination of this Lease, unless the Landlord grants permission for certain of the Tenant's Improvements to remain in Premises in which case, notwithstanding any provisions to the contrary in Section 667 of Act 40/1964 Coll., as amended, of the Civil Code of the Czech Republic (the "Civil Code"), the Tenant's Improvements shall become the property of the Landlord without payment therefore by the Landlord.*

*Except for the Tenant's Improvements approved by the Landlord to remain in the Premises, the Tenant shall by the termination date of this Lease reinstate the Premises back to the condition in which they were delivered by the Landlord to the Tenant on the Handover Date, subject to the ordinary wear and tear.*

*The Tenant hereby acknowledges that the Landlord could incur a substantial tax liability if the Tenant does not comply with the requirements set forth in this Section. In the event that the Tenant shall fail to remove and transfer from the Premises any of the Tenant's Improvements which the Tenant is obliged to remove and transfer from the Premises, the Landlord shall be entitled to remove and transfer from the Premises any such item, the cost*

jemce. Nájemce také nahradí Pronajímateli náklady jakýchkoli daní, které mohou být předepsány Pronajímateli v důsledku Zhodnocení Nájemce s tím, že takové náklady musí být Pronajímatelem prokázány.

### **3.5 Pojištění**

**3.5.1 Pojištění Nájemce.** Nájemce se zavazuje, že pokud kdykoliv v průběhu Doby nájmu bude dle příslušných právních předpisů oprávněn plnit povinnosti týkající se pojištění Nájemce uvedené níže v článku 3.5.2 až 3.5.4, splní tyto povinnosti bez zbytečného prodlení. Pro vyloučení pochybností Pronajímatel bere na vědomí, že ke dni uzavření této Smlouvy Nájemce oprávněně plnit povinnosti týkající se pojištění Nájemce uvedené níže v článku 3.5.2 až 3.5.4 nemá.

**3.5.2** Za podmínek uvedených výše v článku 3.5.1 je Nájemce povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v Prostorách a/nebo v souvislosti s jejich užíváním jakož i pojištění veškerého svého majetku, včetně obchodního inventáře, umístěného v Prostorech a majetku Nájemce v Nemoovitosti mimo Prostory. Pojistné smlouvy budou uzavřeny s pojišťovnou či pojišťovnami, které jsou držiteli příslušné licence v eurozóně.

**3.5.3** Výše limitu pojistného plnění dle pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu, musí být minimálně 5 000 000 Kč za každou škodu a škodní událost. Výše limitu pojistného plnění dle pojištění majetku Nájemce, musí činit minimálně 1 000 000 Kč za každou škodu a škodní událost a musí zahrnovat zejména pojištění veškerých zařízení, instalací a majetku Nájemce nacházejících se v Prostorách. Případná spoluúčast Nájemce na pojistném plnění, je-li sjednána, nesmí činit více než 2 500 EUR. Výše limitu pojistného plnění škod krytých příslušným pojištěním Nájemce činí 2 000 000 EUR ročně.

**3.5.4** Nájemce se zavazuje, že na žádost Pronajímatele předloží Pronajímateli písemné potvrzení pojistitele o tom, že výše uve-

*of which shall be borne by the Tenant. In such a case of failure by the Tenant, the Tenant shall also reimburse the Landlord the cost of any tax which may be levied on the Landlord as a result of the Tenant's Improvements remaining in the Premises provided that such costs must be evidenced by the Landlord.*

### **3.5 Insurance**

**3.5.1 The Tenant's Insurance.** *Provided that the applicable laws allow the Tenant to fulfil its obligations related to the Tenant's insurance under Sections 3.5.2 through 3.5.4, the Tenant shall comply with these obligations without undue delay. For the avoidance of doubt, the Landlord acknowledges that as of the execution date of this Lease, the Tenant is not allowed to fulfil its obligations related to the Tenant's insurance under Sections 3.5.2 through 3.5.4.*

**3.5.2** *Under the terms specified above in Article 3.5.1, at all times after the execution of this Lease, the Tenant shall carry and maintain valid at the Tenant's expense third party liability for damage caused by its activity in the Premises and/or in connection with their use and property insurance with respect to its assets, including trade fixtures located in the Premises and any the Tenant's property outside the Premises and within the Property. The insurance policies evidencing such insurance shall be issued by a licensed insurance company in the Euro Zone.*

**3.5.3** *The minimum amount of the damages to be covered by a third party liability insurance of the Tenant is CZK 5,000,000 per each loss and event. The minimum amount of the damages to be covered by the Tenant's property insurance is CZK 1,000,000 per each loss and event and shall include, in particular, the insurance of all of the Tenant's equipment, installations and assets located in the Premises. Any deductible of the Tenant on the insurance benefit, if any, shall not exceed EUR 2,500. The maximum amount of the damages to be covered by the insurance of the Tenant is EUR 2,000,000 per year.*

**3.5.4** *Upon request by the Landlord, the Tenant shall deliver to the Landlord a written confirmation from the insurer that each such*

dené pojištění zůstává v platnosti.

**3.5.5** Po dobu, po kterou Nájemce neuzavře příslušné pojištění dle článků 3.5.2 a 3.5.3 výše (avšak vždy za podmínek uvedených výše v článku 3.5.1), se Smluvní strany dohodly, že Pronajímatel nebude odpovídat Nájemci za vznik jakékoliv škody na majetku či další škodu v Prostorech či v Objektu, kterou by Nájemce byl oprávněn nahradit z příslušného pojištění dle výše uvedených článků, kdyby takové pojištění uzavřel.

**3.5.6 Pojištění Pronajímatele.** Pronajímatel prohlašuje, že před uzavřením této Nájemní smlouvy Budovu pojistil proti obvyklým pojistným rizikům a proti odpovědnosti za způsobenou škodu.

### **3.6 Přístup**

Za předpokladu, že Pronajímatel Nájemce v přiměřené době předem upozorní, nejméně však jeden (1) pracovní den předem, a bude dodržovat přiměřená bezpečnostní opatření (kromě výjimečných situací), bude mít Pronajímatel či jeho zástupce přístup do Prostor kdykoli a v jakoukoli rozumnou dobu za účelem jejich prohlídky a ochrany, provedení nezbytných oprav a provádění jakýchkoli nutných prací.

### **3.7 Nebezpečné materiály**

Nájemce v Prostorech neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Nemovitosti žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů) (společně dále jen „Nebezpečné materiály“).

### **3.8 Škody způsobené nahodilou událostí**

V případě, že bude Budova poškozena požárem, přírodními živly, nehodou nebo jinou neodvratitelnou událostí (každý takový případ dále jen „Nahodilá událost“), avšak Prostory se tímto nestanou zcela nebo částečně neúživatelnými, Pronajíma-

*policy is in effect.*

**3.5.5** *In the period during with the Tenant does not conclude the appropriate policy under Sections 3.5.2 and 3.5.3 above (but always under the terms specified above in Article 3.5.1), the Parties have agreed that the Landlord will not be liable to the Tenant for any damage on asset or any other damage caused in the Premises or in the Object, which the Tenant would otherwise be able to recover under the appropriate policy, should it have concluded these.*

**3.5.6 The Landlord's Insurance.** *The Landlord declares that it has concluded all risk property insurance on the Building common at the market and third party liability insurance.*

### **3.6 Access**

*Provided the Landlord gives the Tenant reasonable prior written notice, but not less than one (1) business day in advance, and observes reasonable security precautions (except in case of emergency), the Landlord or its agent shall have access to the Premises at any and all reasonable times for the purposes of inspecting and protecting the Premises, making any necessary repairs thereto and performing any work therein that may be necessary.*

### **3.7 Hazardous Materials**

*The Tenant will not place or permit to be placed, will not use or permit to be used, will not maintain or permit to be maintained within the Premises, and will not bring or permit to be brought onto the Property any hazardous substances, contaminants or pollutants, toxic substances or wastes, infectious materials, petroleum products, asbestos or asbestos containing materials (except immaterial amounts of ordinary cleaning materials) (collectively the "Hazardous Materials").*

### **3.8 Casualty Damage**

*If the Building shall be damaged by fire, the elements, accident or other unavoidable casualty (any of such causes being referred to herein as a "Casualty"), but the Premises shall not be thereby rendered wholly or partially untenable,*

tel tyto škody opraví a Základní nájemné nebude jakkoliv snižováno. Pokud se následkem Nahodilé události nebo v důsledku zavinění Pronajímatele Prostory stanou zcela nebo částečně neužitelnými, bez ohledu na ustanovení § 680 Občanského zákoníku, tato Nájemní smlouva automaticky nezanikne a bude, pokud odstranění následků Nahodilé události provedeno do patnácti (15) dnů, nebudou platby dle této Nájemní smlouvy jakkoliv snižovány. Pokud odstraňování následků Nahodilé události bude probíhat po dobu delší než patnáct (15) dnů, bude Základní nájemné sníženo poměrně části Prostor, která bude neužitelná po dobu ode dne Nahodilé události do dne, kdy budou příslušné opravy dokončeny. Nebude-li dle rozumného uvážení Pronajímatele nebo nezávislého znalce jmenovaného oběma Smluvními stranami možné takové poškození opravit nebo nebude opraveno do šesti (6) měsíců od Nahodilé události, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna nájem podle této Nájemní smlouvy ukončit na základě písemného oznámení o jeho okamžitém ukončení zaslaného druhé Smluvní straně. V případě, že Smluvní strany nedosáhnou dohody ohledně osoby znalce, pak každá ze Smluvních stran jmenuje svého znalce a tito znalci společně jmenují příslušného konečného znalce. V případě, že posouzení ohledně oprav následků Nahodilé události bude činěno nezávislým znalcem, budou veškeré lhůty dle tohoto článku prodlouženy o dobu, po kterou bude příslušný znalec jmenován.

Nejpozději do dvou (2) měsíců od Nahodilé události bude Pronajímatel písemně informovat Nájemce o tom, že může být poškození napraveno během výše uvedené lhůty. Pokud Pronajímatel Nájemce neinformuje v souladu s tímto odstavcem, je Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět.

V případě, že v důsledku Nahodilé události se stanou Prostory zcela nebo částečně neužitelnými, zavazuje se Pronajímatel vyvinout veškeré úsilí k zajištění dočasných prostor pro Nájemce v rámci portfolia svých nemovitostí a/nebo portfolia nemovitostí ve vlastnictví společností ze skupiny společností Pronajímatele s tím,

*then the Landlord shall cause such damage to be repaired and there shall be no abatement of Base Rent. If as the result of a Casualty or due to the fault of the Landlord, the Premises shall be rendered wholly or partially untenable, then, notwithstanding Section 680 of the Civil Code, this Lease shall not automatically terminate and, provided that the repair of the Casualty takes less than fifteen (15) days, there shall be no abatement of payments hereunder. In the case when the repair of the Casualty takes more than fifteen (15) days the Base Rent shall be decreased proportionally with respect to the part of the Premises rendered untenable for the period from the occurrence of such Casualty until the date such repairs are completed. However, if repair of such damage is not or cannot be completed within six (6) months from the Casualty as reasonably determined by the Landlord or by an independent expert appointed by both Parties, then the Parties have the right to terminate this Lease by giving written notice of immediate termination to the other Party. Provided that the Parties do not reach agreement on the expert, each Party shall nominate its expert and these experts shall jointly appoint the final expert. In any case, when the determination of the repairs of the Casualty hereunder is to be made by the independent experts, all periods under this Section shall be prolonged for the period of the appointment of the expert.*

*No later than within two (2) months of the Casualty, the Landlord shall inform the Tenant in writing of whether repair of the damage cannot be completed within the said term. Should the Landlord fail to inform the Tenant in line with this paragraph, the Tenant will be entitled to terminate this Lease.*

*If, due to the Casualty, the Premises are rendered wholly or partially untenable, the Landlord shall exert its best effort to ensure for the Tenant temporary alternative premises from its property portfolio, and/or from the property portfolio of the Group of companies to which it belongs, of similar location, size and standard of office premises' quality as the Premises and under the same or not less advantageous*

že tyto prostory budou v obdobné lokalitě, obdobné výměry a standardní kvality pro kancelářské prostory obdobné Prostorům, a s tím, že podmínky takového nájmu nebudou méně výhodné (zejména s ohledem na výši nájemného) než podmínky dle této Nájemní smlouvy.

Pokud se Pronajímatel rozhodne Prostory opravit, a tato Nájemní smlouva nebude jinak ukončena, bude tato oprava provedena do úrovně, v jaké byly Prostory původně Pronajímatelem vybudovány s ohledem na pozdější běžné opotřebení a s výjimkou jakýchkoliv Zhodnocení Nájemce. V případě, že v důsledku Nahodilé události stanou Prostory zcela nebo částečně neuživatelnými v důsledku zavinění Pronajímatele, ponese dále Pronajímatel odpovědnost za přerušení činnosti Nájemce a za škody nebo výměny nebo opravy jakéhokoli movitého majetku (včetně avšak nikoliv výlučně zboží, zásob, obchodního inventáře, podlahových krytin, nábytku a ostatního majetku) nebo jakýchkoliv zhodnocení instalovaných v Prostorách Nájemcem či pro něj, jejichž poškození, výměny a opravy budou převzaty a bezodkladně provedeny Nájemcem. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností, neponese Pronajímatel, s výjimkou výše uvedeného, odpovědnost za přerušení obchodní činnosti Nájemce, za škody nebo opravy jakéhokoli movitého majetku ve vztahu k jakýmkoliv Nahodilým událostem.

### **3.9 Označení Prostor Nájemce**

Pronajímatel se zavazuje poskytnout a instalovat na náklady Nájemce veškerá písmena či číslovky na vstupní dveře do Prostor, a dále jiná vhodná označení schválená Pronajímatelem, kterýžto souhlas nebude bezdůvodně odpírán. Veškerá taková písmena a číslice budou provedena ve standardní grafické úpravě používané v Budově a v Prostorách se nepoužije ani nebude povolena žádná jiná grafická úprava. Obsah a délka takových grafických označení bude s výjimkou názvu Nájemce podléhat přiměřenému souhlasu ze strany Pronajímatele.

### **3.10 Náhrada škody**

Jestliže v důsledku jakéhokoli jednání,

*terms (mainly as to the rent) than the terms hereunder.*

*If the Landlord elects to repair the Premises, and this Lease is not otherwise terminated, then such restoration shall be to the level of finish originally constructed by the Landlord, less subsequent wear and tear and excluding any the Tenant's Improvements. If the Premises are rendered wholly or partially untenable due to the fault of the Landlord, then the Landlord shall be liable for interruption to the Tenant's activity and for damage to or replacement or repair of any movables property (including but not limited to goods, inventory, trade fixtures, floor coverings, furniture and other property) and/or to any leasehold improvements installed in the Premises by or for the Tenant, all of which damage, replacement and repairs shall be undertaken and promptly completed by the Tenant. For avoidance of any doubts, save for the above mentioned event, the Landlord shall not be liable for interruption to the Tenant's business or for damage to or replacement or repair of any movables property in relation to any Casualty.*

### **3.9 The Tenant's Graphics**

*The Landlord agrees to provide and install, at the Tenant's cost, all letters or numerals on entrance doors for the Premises and other appropriate signage approved by the Landlord which approval shall not be unreasonably withheld. All such letters and numerals shall be in the Building standard graphics, and no other graphics shall be used or permitted on the Premises. The content and length of such graphics, other than the name of the Tenant, shall be subject to the reasonable approval of the Landlord.*

### **3.10 Indemnity**

*If any act, omission or neglect of the Ten-*

opomenutí či nedbalosti ze strany Nájemce nebo kteréhokoli z jeho zaměstnanců, zástupců a představitelů vznikne jakákoli škoda osobě či škoda na majetku, nebude za takovou škodu Nájemci nebo kterémukoli z jeho zástupců, pracovníků, hostů, zaměstnanců, podnájemců, postupníků a jejich právních nástupců a postupníků, zákazníků či návštěv či jakýchkoli osob jednajících za Nájemce a jeho jménem odpovídat Pronajímatel a Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele za veškeré nároky vůči němu vznesené v souvislosti s takovou škodou.

### **3.11 Terasa**

Nájemce je dále oprávněn, na základě dohody s Grantovou agenturou České republiky, se sídlem Praha 1, Národní 1009/3, PSČ 110 00, IČ 485 49 037 (dále jen „**Grantová agentura**“), užívat prostory umístěné v pátém nadzemním podlaží Budovy B, tedy budovy č.p. 2589 na pozemku parc. č. 843/28, označené v Příloze 1 (dále jen „**Terasa**“) o výměře 252,45 m<sup>2</sup>.

### **3.12 Ventilační šachty**

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel bude oprávněn až do Dne zahájení, provést stavební a další práce v Prostorech souvisejících s výstavbou ventilačních šachet v místech vyznačených na plánu v příloze 7 této Nájemní smlouvy, a to dle technických specifikací dohodnutých mezi Smluvními stranami v dobré víře (dále jen „**Šachty**“).

Poté, co se Smluvní strany dohodnou na technických specifikacích Šachet, Pronajímatel bude povinen: (i) oznámit Nájemci v předstihu svůj záměr započít provádění stavebních prací a (ii) provádět stavební práce mimo běžnou pracovní dobu Nájemce během pracovního týdne a o víkendech.

## **4 Různá ustanovení**

### **4.1 Postoupení a podnájem**

Bez předchozího Pronajímatelova písemného souhlasu Nájemce není oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit

*ant or any of its employees, agents, and representatives causes any damage to person or property, the Landlord shall not be liable to the Tenant, or to its agents, servants, employees, invitees, subtenants, assignees and their successors and assigns, customers, or visitors and anyone acting by, through or under the Tenant for such damage and the Tenant agrees to indemnify and hold the Landlord harmless from any liability and claims for any such damage.*

### **3.11 Terrace**

*In addition, the Tenant will be entitled to use, upon an agreement with Grantová agentura České republiky, with its registered office at Prague 1, Národní 1009/3, Post Code 110 00, ID no. 485 49 037 (“**Grantová agentura**”), premises located on the fifth above-ground floor of Building B, i.e. building no. 2589 on plot no. 843/28, further marked in Exhibit 1 with an area of 252.45 sqm (the “**Terrace**”).*

### **3.11 Ventilation Shafts**

*The Parties agree that the Landlord will be entitled, until the Commencement Date, to carry out construction and other works in the Premises implementing the construction of ventilation shafts in a location marked in a plan forming Exhibit 7 hereto, according to technical specifications to be agreed in good faith between the Parties (the “**Shafts**”).*

*After agreement has been reached on the technical specifications of the Shafts, when constructing the Shafts, the Landlord shall: (i) inform the Tenant in advance about the intention to commence carrying out the construction works and shall (ii) carry out the construction works outside common business hours of the Tenant during the workweek and through weekends.*

## **4 Additional Provisions**

### **4.1 Assignment and Subletting**

*The Tenant may not transfer or assign any of its rights and obligations under this Lease, in whole or in part, or sublet all or*

žádná ze svých práv a povinností podle této Nájemní smlouvy, ani pronajmout celé či část Pronajímaných prostor (jakýkoli takový převod, postoupení nebo podnámjem dále jen „Převod“). Žádný Převod uskutečněný Nájemcem jej nezprošťuje od žádných závazků podle této Nájemní smlouvy. Jakýkoli pokus o Převod ze strany Nájemce, porušující podmínky tohoto odstavce, bude znamenat Případ neplnění. Pronajímatel může postoupit a/nebo převést práva a povinnosti z této Nájemní smlouvy na kteroukoli třetí osobu a Nájemce tímto souhlasí s takovým převodem a/nebo postoupením. Takový převod/postoupení je povinen Pronajímatel oznámit Nájemci nejméně 10 dní před jeho uskutečněním.

Pronajímatel tímto souhlasí, že je Nájemce oprávněn na základě uzavřené písemné dohody povolit užívání zasedacích místností v rámci Pronajímaných prostor Grantové agentuře.

#### **4.2** Překročení doby nájmu

V případě, že si Nájemce ponechá Prostor nebo kteroukoli jejich část v držení po zániku této Nájemní smlouvy bez výslovného souhlasu Pronajímatele, zaplatí Nájemce Pronajímateli dohodnutou smluvní pokutu ve výši dvojnásobku stávajícího denního Základního nájemného za každý den prodlení.

#### **4.3** Potvrzení, změna právního postavení

Kdykoli a průběžně během Doby nájmu, do deseti (10) dnů po žádosti, Nájemce podepíše, potvrdí a předá Pronajímateli a takové další straně, která může být stanovena, potvrzení ve formě rozumně přijatelné pro Pronajímatele nebo takovou jinou stranu, potvrzující záležitosti požadované Pronajímatelem vztahující se k plnění povinností smluvních stran podle této Nájemní smlouvy. Nájemce bude Pronajímatele neprodleně informovat o jakýchkoli zásadních změnách ve svém právním postavení nebo schopnosti provozovat svoji činnost v souladu s příslušnými předpisy.

#### **4.4** Zákaz zápočtu

Žádná ze Smluvních stran není oprávněna: (i) započítávat proti jakýmkoli platbám dle této Nájemní smlouvy své pří-

*any part of the Premises (any such transfer, assignment or subletting being hereinafter referred to as a "Transfer"), unless the Tenant first obtains the Landlord's written consent. No Transfer by the Tenant shall relieve the Tenant of any obligation under this Lease and any attempt of the Transfer on the Tenant's part shall be deemed to be an Event of Default. The Landlord may assign and/or transfer the rights and obligations under this Lease to any third person and the Tenant is hereby consenting to any such transfer and/or assignment. The Landlord shall inform the Tenant of such transfer and/or assignment at least 10 days in advance.*

*The Landlord hereby agree, that the Tenant is entitled to conclude a written agreement with Grantová agentura allowing it to use meeting rooms within the Premises.*

#### **4.2** Holdover Tenancy

*If the Tenant shall retain possession of the Premises or any part thereof, after the termination of this Lease, and if such retention shall be without the Landlord's express consent, the Tenant shall pay the Landlord, a contractual penalty two times the current daily Base Rent for each day of delay.*

#### **4.3** Confirmation Certificate; Change in Status

*At any time and from time to time, within ten (10) days after request, the Tenant will execute, acknowledge and deliver to the Landlord and to such other party as may be designated, a confirmation certificate in form reasonably acceptable to the Landlord or such other party, certifying as to such matters as may be requested by the Landlord, relating to the status of performance of the obligations of the parties under this Lease. The Tenant shall immediately inform the Landlord in writing of any material change in the legal status of the Tenant or its ability to legally conduct its activity.*

#### **4.4** No Set-off

*The Parties shall not be entitled to: (i) set off counterclaims against any payments to be paid under this Lease, (ii) to exercise*

padné pohledávky, (ii) uplatňovat jakékoli zadržovací právo vůči těmto částkám, případně (iii) provádět jakékoli srážky proti takovým platbám včetně srážek bankovních poplatků. Bez ohledu na výše uvedené se toto ustanovení nepoužije na práva Pronajímatele dle článku 2 výše. Dále, v případě prodlení Pronajímatele je Nájemce oprávněn započíst platby Základního nájemného a/nebo Odhadovaného Poplatku za služby proti platbě Náhrady ze strany Pronajímatele dle článku 1.6.4.

**4.5** Pokud tato Nájemní smlouva nestanoví jinak, nemá uhrazení jakékoli smluvní pokuty kteroukoliv Smluvní stranou vliv na nárok druhé Smluvní strany na náhradu škody, která může být vymáhána samostatně ve výši přesahující takovou smluvní pokutu.

#### **4.6** Prohlášení Pronajímatele

Pronajímatel tímto prohlašuje, že ke dni uzavření této Nájemní smlouvy:

- je společností, která je plně způsobilá řádně plnit své povinnosti dle této Nájemní smlouvy a disponuje pro tyto účely dostatečnými prostředky;
- proti Pronajímateli nebylo zahájeno řízení o likvidaci;
- osoby podepisující tuto Nájemní smlouvu za Pronajímatele jsou řádně zmocněné k uzavření této Nájemní smlouvy a podpis této Nájemní smlouvy ze strany těchto osob bude představovat účinné převzetí povinností a nabytí práv Pronajímatelem dle této Nájemní smlouvy;
- uzavření a plnění této Nájemní smlouvy Pronajímatelem nebude bránit ve výkonu práv třetích osob;
- s výjimkou zástavního práva zřízeného ve prospěch Pronajímatelovo financující banky, Prostory jsou prosty práv třetích osob, které by omezovaly jejich užívání Nájemcem dle této Nájemní smlouvy a za podmínek v ní a v Řádu uvedených, a že Prostory jsou bez omezení přístupné 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu.

*any right of retention against such payments and/or (iii) make any deductions against such payments, including the deductions of the bank charges. Notwithstanding the above, this provision shall not apply to the Landlord's rights under Section 2 above. In addition, in case of default by the Landlord the Tenant is entitled to set off the payment of the Base Rent and/or Service Charge Allocation against the payment by the Landlord of the Compensation to the Tenant under Section 1.6.4.*

**4.5** *Unless agreed otherwise herein, the payment of any contractual penalty by either Party hereunder shall not affect the other Party's right to claim compensation for damages exceeding the contractual penalty.*

#### **4.6** Representations of the Landlord

*The Landlord represents that, as at the signing hereof:*

- *It has a company which is fully capable to duly fulfil its obligations hereunder and has sufficient funds therefor;*
- *There are no liquidation proceedings pending against the Landlord;*
- *The signatories hereof on Landlord's behalf are duly authorised to execute this Lease and the signing of this Lease by those signatories shall form an effective assumption of obligations and acquisition of rights hereunder by the Landlord;*
- *The execution and performance of this Lease by the Landlord shall not prevent or hinder the execution of any claims of third parties;*
- *Except for the lien established in favour of the Landlord's financing bank, the Premises are free of any third parties' rights that would restrict their use by the Tenant under this Lease and, under the terms stipulated hereunder and in the Rules, the Premises are accessible without any restrictions on the 24/7 basis.*

#### **4.7 Prohlášení Nájemce**

Nájemce tímto prohlašuje, že se seznámil s kapacitou stávající vzduchotechniky v části Pronajímaných prostor, které Nájemce hodlá užívat jako zasedací místnosti a shledává ji dostatečnou pro zamýšlené využití. Nájemce souhlasí s tím, že pokud bude Nájemce s ohledem na zamýšlené využití výše uvedených prostor požadovat navýšení kapacity vzduchotechniky, zajistí provedení takových úprav, a ponese rovněž související náklady formou dohodnutou mezi oběma Smluvními stranami, výlučně Nájemce; případné nároky Nájemce na slevu z jakýchkoliv plateb dle této Nájemní smlouvy jsou vyloučeny.

### **5 Neplnění**

#### **5.1 Neplnění**

Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za případ neplnění (dále jen „Případ neplnění“) ze strany Nájemce podle této Nájemní smlouvy:

- (a) Nájemce do patnácti (15) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení neuhradí jakoukoli splátku Základního nájemného nebo jakoukoli jinou částku nebo finanční závazek, který má podle této Nájemní smlouvy zaplatit, a který Nájemcem nebyl uhrazen k jeho datu splatnosti;
- (b) Nájemce nesplní jakýkoli jiný ze svých podstatných závazků podle této Nájemní smlouvy, zejména závazků dle článků 1.5.4, 1.6, 3.1, 3.5 a 4.1 výše, do patnácti (15) pracovních dnů od obdržení písemného oznámení od Pronajímatele, nebo pokud toto porušení nelze rozumně odstranit v této lhůtě, poté v takové potřebné rozumně prodloužené lhůtě za předpokladu, že Nájemce neprodleně začne s odstraňováním a nepřetržitě v odstraňování pokračuje až do jejího odstranění, v každém případě však do třiceti (30) dnů od obdržení písemného oznámení od Pronajímatele.

- 5.2** V případě, že dojde k některému Případu neplnění Nájemcem, je Pronajímatel oprávněn, vedle jakýchkoliv prostředků, které má k dispozici na základě českých právních předpisů:

#### **4.7 Representations of the Tenant**

*The Tenant hereby declares that it has made familiar with the capacity of the current air-condition equipment in the part of the Premises to be used by the Tenant as meeting rooms and that it considers it to be sufficient for the intended use. The Tenant agrees that should the Tenant require an increase in the capacity of the air-condition equipment, considering the intended use, any modifications shall be procured by the Tenant at its costs which shall be payable in the form agreed between the Parties; the Tenant will also not be entitled to any reduction of any payment hereunder.*

### **5 Default**

#### **5.1 Default**

*The happening of any of the following shall be deemed to be an event of default (the "Event of Default") by the Tenant under this Lease:*

- (a) *failure of the Tenant to pay within fifteen (15) business days after receipt of written notice from the Landlord any instalment of Base Rent, or other charge or money obligation herein required to be paid which was not paid by the Tenant when due;*
- (b) *failure of the Tenant to perform any other of its material obligations under this Lease, in particular obligations under Sections 1.5.4, 1.6, 3.1, 3.5 and 4.1 above, within fifteen (15) business days after receipt of written notice from the Landlord, or if such default cannot reasonably be cured within such period, then such longer period as may be reasonably necessary provided that the Tenant promptly commences to cure and continuously prosecutes same to completion, however in any case within thirty (30) days of the receipt of the Landlord's written notice.*

- 5.2** *Upon the occurrence of an Event of Default by the Tenant the Landlord may, at its option and in addition to pursuing any remedies available to it under the laws of the Czech Republic:*

- (a) požadovat, aby Nájemce Pronajímateli zaplatil (a Nájemce bude mít povinnost zaplatit neprodleně po obdržení takové žádosti) smluvní pokutu ve výši součtu (i) Základního nájemného, (ii) Odhadovaného Poplatku za Služby a (iii) DPH, to vše za období dvanácti (12) měsíců, nebo v případě nižší částky, ve výši odpovídající násobku počtu měsíců zbývajících do uplynutí původních sedmi (7) let Doby nájmu bez přihlédnutí k případným prodloužením a souhrnu součtu (i) Základního nájemného, (ii) Odhadovaného Poplatku za Služby a (iii) DPH,
- (b) požadovat, aby Nájemce Pronajímateli nahradil (a Nájemce bude mít povinnost poskytnout takovou náhradu neprodleně po obdržení takové žádosti) dodatečné náklady spojené s předčasným ukončením této Nájemní smlouvy ve výši celkových nákladů na provedení Prací Pronajímatele s tím, že náhrada dle tohoto článku (b) bude snižována o 20 % za období každých uplynulých dvanácti (12) měsíců Doby nájmu;
- (c) oprávněně okamžitě ke dni ukončení nájmu nebo kdykoli později, bez dalšího oznamování nebo žádosti, vstoupit do Prostor nebo kterékoli jejich části, Nájemce vyklidit a odstranit Nájemcův majetek s výslovným souhlasem Nájemce, který Nájemce tímto uděluje; a/nebo
- (d) ukončit tuto Nájemní smlouvu zasláním písemné výpovědi Nájemci o ukončení této Nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou jednoho (1) měsíce ode dne doručení výpovědi Nájemci.
- (a) *request the Tenant to pay (and the Tenant shall make the payment immediately upon the receipt of such a request) the Landlord a contractual penalty amounting to the aggregate of twelve (12) months' (i) Base Rent, (ii) Service Charge Allocation and (iii) VAT thereon, or if lower amount, the multiple of number of months remaining to the original seven (7) years Term without any extensions and the amounts of (i) Base Rent, (ii) Service Charge Allocation and (iii) VAT thereon,*
- (b) *request the Tenant to compensate the Landlord (and the Tenant shall provide such compensation immediately upon the receipt of such a request) with additional costs related to the premature termination of the Lease amounting to the overall costs of the Landlord's Works, provided that the compensation under this Subsection (b) shall be decreased by 20% for each complete twelve (12) months of the Term,*
- (c) *lawfully immediately at the termination hereof, or at any time thereafter, and without any further notice or demand, enter into and upon the Premises or any part thereof, and expel the Tenant and remove the Tenant's property with explicit the Tenant's consent which is hereby given, and/or*
- (d) *terminate the Lease by sending written notice to the Tenant of the termination of this Lease with one (1) month termination period commencing on the day of delivery of the notice to the Tenant.*

### **5.3 Právo Pronajímatele na nápravu**

V případě, že Nájemce nesplní jakoukoliv povinnost nebo dohodu uvedenou v této Nájemní smlouvě a jestliže takové neplnění trvá třicet (30) dní po doručení oznámení Pronajímatele Nájemci (nebo bez oznámení, jestliže se jedná o stav nouze), je Pronajímatel oprávněn, pokud je to přiměřené, zjednat nápravu veškerých takových porušení smlouvy jménem Nájemce a na jeho náklady a provést veškeré potřebné práce a zaplatit veškeré potřebné platby v této souvislosti. Jestliže bude Pronajímatel mít jakékoli výdaje, za

### **5.3 The Landlord's Option to Cure**

*If the Tenant fails to perform any of its covenants or agreements in this Lease, then the Landlord, after the continuance of such failure for thirty (30) days after notice thereof is given to the Tenant (or without notice in case of emergency) may, if reasonable, cure all such defaults on behalf of and at the expense of the Tenant and do all necessary work and make all necessary payments in connection therewith. If the Landlord shall make any expenditure for which the Tenant is liable under this Lease, the amount*

keré je Nájemce odpovědný podle této Nájemní smlouvy, bude Nájemce povinen s další splátkou Základního nájemného (pokud nebude touto Nájemní smlouvou vysloveně uvedeno jiné datum pro uhrazení takové částky) uhradit částku těchto výdajů zvýšenou o příplatek 10% z celkové částky těchto výdajů.

#### **5.4 Porušení Pronajímatele**

V případě, že Pronajímatel nesplní jakýkoli ze svých podstatných závazků podle této Nájemní smlouvy do třiceti (30) pracovních dnů od obdržení písemného oznámení od Nájemce nebo, pokud toto porušení nelze rozumně odstranit v této lhůtě, poté v takové potřebné rozumně prodloužené lhůtě za předpokladu, že Pronajímatel neprodleně začne s odstraňováním a nepřetržitě v odstraňování pokračuje až do jejího odstranění, bude to považováno za „Případ neplnění“ Pronajímatele dle této Nájemní smlouvy. V případě, že nastane jakýkoliv případ Neplnění Pronajímatele a nebude se jednat o případ Nahodilé události dle článku 3.8, je Nájemce oprávněn ukončit tuto Nájemní smlouvu zasláním písemné výpovědi Pronajímateli s výpovědní lhůtou jednoho (1) měsíce ode dne doručení Pronajímateli.

**5.5** Bez ohledu na výše uvedené je Pronajímatel oprávněn tuto Nájemní smlouvu ukončit zasláním písemné výpovědi Nájemci o ukončení této Nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou jednoho (1) měsíce ode dne doručení výpovědi Nájemci v případě, kdy Nájemce ztratí svůj status organizační složky státu dle příslušných právních předpisů.

### **6 Práva Pronajímatele**

**6.1** Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Nemovitosti právo provádět níže uvedená opatření bez oznámení, aniž by mu vznikla odpovědnost vůči Nájemci za způsobenou škodu na majetku nebo poškození činnosti nebo za zranění osob, a aniž by byl Nájemce zproštěn svých závazků podle této Nájemní smlouvy: (i) změnit jméno Nemovitosti; (ii) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a/nebo uvnitř Nemovitosti (s výjimkou interiéru Prostor); (iii) na zákla-

*thereof plus a surcharge of 10% of total amount of such expenditure shall be due and payable by the Tenant with the succeeding installment of Base Rent (unless such other date is expressly provided herein for payment of such amount).*

#### **5.4 *The Landlord's Default***

*Any event, when the Landlord fails to perform any of its material obligations under this Lease within thirty (30) business days after receipt of written notice of such failure from the Tenant, or, if such default cannot reasonably be cured within such period, then such longer period as may be reasonably necessary provided that the Landlord promptly commences to cure and continuously prosecutes same to completion, shall be deemed to be an "Event of Default" by the Landlord under this Lease. Upon the occurrence of an Event of Default by the Landlord, save for events of Casualty under Section 3.8, the Tenant may terminate the Lease by sending written notice to the Landlord of the termination of this Lease with one (1) month termination period commencing on the day of delivery to the Landlord.*

**5.5** *Notwithstanding the above, the Landlord is entitled to terminate this Lease by sending written notice to the Tenant of the termination of this Lease with one (1) month termination period commencing on the day of delivery of the notice to the Tenant, if the Tenant loses its status of governmental agency under the appropriate laws.*

### **6 *Rights of the Landlord***

**6.1** *To ensure the proper operation of the Property, the Landlord shall have the right to do the following, without notice, without any liability to the Tenant for damage or injury to person, property or Tenant's activity and without relieving the Tenant from its obligations under this Lease: (i) to change the name of the Property; (ii) to install, affix and maintain any and all graphics on the exterior and/or interior of the Property (excluding the interior of the Premises); (iii) upon reasonable prior no-*

dě oznámení předaného Nájemci v přiměřené lhůtě předem předvádět v rozumné době Prostory potenciálním nájemcům, věřitelům a kupujícím; (iv) změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo ostatních veřejných částí Nemovitosti; (v) uzavřít Nemovitost po obvyklých pracovních hodinách, o sobotách, nedělích a státních svátcích s tím, že Nájemce, jeho zaměstnanci a pozvané osoby mají právo na vstup kdykoliv při dodržení předpisů předepsaných Pronajímatelem pro účely kontroly vstupů; a (vi) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a zhodnocení Prostor nebo Nemovitosti podle potřeby nebo vhodnosti pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a ochranu zájmů Pronajímatele, vždy s tím, že Pronajímatel bude povinen zajistit v nejvyšší možné míře právo Nájemce na nerušené užívání nájmu Prostor, a neomezené užívání Prostor a přístup k nim.

## **7 Různé**

### **7.1 Oznámení**

Veškerá oznámení podle této Nájemní smlouvy budou činěna písemně a budou doručena osobně, doporučenou poštou se zaplaceným poštovním nebo doručena uznávanou kurýrní službou, ve všech případech Smluvním stranám této Nájemní smlouvy na jejich příslušné adresy uvedené níže nebo na takové adresy, které si Smluvní strany sdělí podle ustanovení této Nájemní smlouvy. Jakékoli oznámení, které má být podle této Nájemní smlouvy učiněno, se bude považovat za doručené jeho převzetím nebo odmítnutím převzetí. Za doručenu se považuje také doporučená zásilka, kterou si příjemce nevyzvedl na příslušné úřadovně pošty nebo jiného držitele poštovní licence ani patnáctý den po jejím uložení, a to tímto dnem. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

#### **Pronajímatel:**

Hadovka Property, s. r. o.

Evropská 2591/33D

*tice to the Tenant, to display the Premises to prospective tenants, lenders, and purchasers at reasonable hours; (iv) to change the arrangement and/or location of entrances, doors, corridors, elevators, stairs, toilets or other public parts of the Property; (v) to close the Property after regular working hours, on Saturdays, Sundays and national holidays except that the Tenant and its employees and invitees shall be entitled to admission at all times under such regulations as the Landlord prescribes for access control purposes; and (vi) to take any and all reasonable measures, including inspections, repairs, alterations, decorations, additions and improvements to the Premises or to the Property, as may be necessary or desirable in the operation thereof or for the safety, protection or preservation thereof or the Landlord's interest therein, provided however, that the Landlord shall ensure to the maximum extent the Tenant's quiet enjoyment of the lease of the Premises and unlimited use of and access to the Premises.*

## **7 Miscellaneous**

### **7.1 Notices**

*All notices hereunder shall be made in writing and shall be hand delivered, sent by registered mail, postage prepaid, or delivered by a recognized courier service, in all cases to the parties hereto at their respective addresses set forth below, or at such other address of which either Party shall notify the other in accordance with the provisions hereof. Any notice required to be given hereunder shall be deemed to have been given when received or refused. Registered post shall also be deemed delivered if it is not collected by the addressee from the appropriate post office, or other holder of a postal service licence, within fifteen (15) calendar days of it being deposited there, with the delivery date being that fifteenth day. Notices shall be addressed as follows:*

*If to the **Landlord:***

*Hadovka Property, s. r. o.*

*Evropská 2591/33D*

160 00 Praha 6

K rukám: George Leslie

Na vědomí:

Resolution Capital Management Kft

Sas Center

10-12. Sas utca

Budapešť 1054

Maďarsko

K rukám: George Leslie

**Nájemce:**

Sídlo uvedené v záhlaví a dále od Data zahájení:

Technologická agentura České republiky

Evropská 2590

160 00 Praha 6

Česká republika

K rukám: Ing. Karel Klusáček, CSc., MBA

Prague 6, Post Code 160 00

Attention: George Leslie

With a copy to:

Resolution Capital Management Kft

Sas Center

10-12. Sas utca

Budapest 1054

Hungary

Attention: George Leslie

If to the **Tenant**:

Registered office set forth in the heading and since the Commencement Date:

Technologická agentura České republiky

Evropská 2590

160 00 Prague 6

Czech Republic

Attention: Mr Karel Klusáček

**7.2** Výklad Nájemní smlouvy

Tato Nájemní smlouva a práva a povinnosti Smluvních stran podle ní se budou řídit a budou vykládány podle právního řádu České republiky, zejména obchodním zákoníkem. Pronajímatel a Nájemce tímto souhlasí, že ukončení této Nájemní smlouvy se bude řídit výhradně podmínkami v ní uvedenými. Pro účely této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení §§ 345 - 348, 356 a 357 obchodního zákoníku.

**7.3** Vyloučení prominutí

Žádný odkaz v této Nájemní smlouvě na jakékoli konkrétní právo nebo opravný prostředek nebude Smluvním stranám bránit v uplatňování jakéhokoli jiného práva nebo opravného prostředku nebo v podniknutí jakýchkoli opatření, na která má jinak nárok ze zákona nebo podle uznávaných zvyklostí. Žádné opominutí kterékoliv ze Smluvních stran trvat na důsledném uplatnění opravného prostředku v důsledku takového porušení nebo žádné přijetí plného nebo částečného Nájemného nebo jiného plnění dle této Nájemní smlouvy v průběhu trvání tohoto porušení nebude znamenat prominutí takového po-

**7.2** Interpretation of Lease

*This Lease and the rights and obligations of the parties hereunder shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Czech Republic and the Commercial Code in particular. The Landlord and the Tenant agree that the termination of this Lease shall be governed exclusively by the terms of this Lease. For the purposes of this Lease Sections 345 through 348 and 356 and 357 of the Commercial Code shall not apply.*

**7.3** Non-Waiver

*No reference in the Lease to any specific right or remedy shall preclude the Parties from exercising any other right, or from having any other remedy, or from maintaining any action to which the Party may otherwise be entitled, at law or in equity. No failure by either Party to insist upon the strict remedy consequent upon a breach thereof, and no acceptance of full, or partial Rent or other performance hereunder during the continuance of any such breach, shall operate as a waiver of any such breach, or covenant, or any subsequent breach thereof.*

rušení Nájemní smlouvy nebo úmluvy či prominutí jakéhokoli dalšího porušení této Nájemní smlouvy.

#### **7.4** Platnost

V případě, že se jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným nebo nevymahatelným, nedotkne se neplatnost takového ustanovení platnosti zbývajících ustanovení, která zůstanou platná a vymahatelná v plném zákonem povoleném rozsahu a obě Smluvní strany se neprodleně dohodnou na náhradním ustanovení, které bude mít co možná nejbližší účinek.

#### **7.5** Zpracovávání a archivování dat

Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel a správce/i Nemovitosti využívají pro účely správy nemovitosti elektronické a/nebo počítačové zpracovávání dat. Pronajímatel a jeho správce mohou archivovat a zpracovávat informace týkající se Nájemce a této Nájemní smlouvy elektronickou cestou.

#### **7.6** Spory a rozhodčí řízení

Veškeré spory, které případně vzniknou na základě této Nájemní smlouvy a v souvislosti s ní, budou s konečnou platností vyřešeny rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen „Soud“) v souladu s řádem Soudu pro vnitrostátní spory (dále jen „Rozhodčí pravidla“), a to třemi rozhodci jmenovanými podle těchto Rozhodčích pravidel (s výjimkou případů, kdy je výslovně uvedeno jinak). Rozhodčí řízení se bude konat v Praze. Obě smluvní strany, Nájemce i Pronajímatel, tímto výslovně souhlasí v souladu s článkem 3 a článkem 27 Rozhodčích pravidel a článkem 3 Pravidel o nákladech rozhodčího řízení pro vnitrostátní spory, že v případě, že předmětem sporu bude částka nepřesahující 3 000 000,00 Kč (slovy: tři miliony korun českých), rozhodčí výrok bude řešen jedním rozhodcem a bude vydán do 1 měsíce od platby registračních poplatků; spor bude rozhodnut bez jakéhokoli projednávání na základě písemné dokumentace a písemných argumentů. Jakýkoliv rozhodčí nález učiněný podle této Nájemní smlouvy je konečný a strany se zavazují výrok

#### **7.4** Validity

*If any provision of this Lease shall to any extent be invalid or unenforceable, the remainder of this Lease shall not be affected thereby and each other provision of this Lease shall be valid and enforceable to the fullest extent permitted by law and both Parties shall promptly agree on enforceable replacement provisions that gives as near as possible the same result.*

#### **7.5** Data Processing and Data Storage

*The Tenant acknowledges that the Landlord and the manager(s) of the Property use electronic and/or computer data processing for building management purposes. The Landlord and its managing agent may electronically store and process information related to the Tenant and this Lease.*

#### **7.6** Disputes and Arbitration

*Any disputes arising under or out of this Lease shall be finally settled by arbitration at the Arbitration Court of the Economic Chamber of the Czech Republic and Agrarian Chamber of the Czech Republic (the "Court") under the rules of the Court for domestic disputes ("Arbitration Rules"), by three arbitrators appointed in accordance with the Arbitration Rules (except for when explicitly provided otherwise). The arbitration proceedings shall take place in Prague. Both the Tenant and the Landlord explicitly hereby agree in accordance with Section 3 and 27 of the Arbitration Rules and Section 3 of the rules of the Court on costs of an arbitration in domestic disputes (Pravidel o nákladech pro vnitrostátní spory) that in the event that the amount in dispute is up to 500,000 CZK (in words: five hundred thousand Czech crowns), the arbitration award shall be decided by one arbitrator and shall be issued within 1 month from the payment of the filing fees, the dispute shall be decided without any hearing, based on the written documentation and written arguments. No translation of any submitted English language documents*

bezodkladně splnit. Každý rozhodčí nález učiněný podle této Smlouvy může být za účelem jeho výkonu předložen u soudu příslušné jurisdikce.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že smluvní strana, v jejíž prospěch bude rozhodnuto při jakémkoli rozhodčím řízení, má vždy právo na úhradu svých veškerých nákladů smluvní stranou, v jejíž neprospěch bylo rozhodnuto, včetně veškerých poplatků za rozhodčí řízení, jakýchkoli zvláštních nákladů Soudu a veškerých nákladů smluvní strany, v jejíž prospěch bylo rozhodnuto (dále jen „výlohy a vlastní výdaje“), včetně jakýchkoli nákladů na právní zastoupení, vzniklých v souvislosti s rozhodčím řízením v částkách skutečně vynaložených bez ohledu na to, zda jsou veškeré takové poplatky vyšší než poplatky vypočítané podle ustanovení vyhlášek č. 484/2000 Sb., v platném znění, a č. 177/1996 Sb., v platném znění, nebo jakéhokoli jiného příslušného zákona. Rozhodci proto rozhodnou v souladu s touto dohodou stran o úhradě nákladů smluvní strany, v jejíž prospěch je rozhodnuto, a výrok o povinnosti zaplatit veškeré takové poplatky smluvní straně, v jejíž prospěch se rozhodlo, bude uveden v rozhodnutí rozhodce. Nehledě na výše uvedené je Pronajímatel oprávněn žádat u českých soudů o vydání předběžného opatření, kterým by zabránil jakékoli události, okolnosti či jakémukoli jednání, které by mohlo mít nepříznivé dopady na Budovu, Nemovitost či jakéhokoli jiného nájemce v Budově.

## **8 Závěrečná ustanovení**

- 8.1** Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 8.2** Tato Nájemní smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden stejnopis. V případě jakéhokoli rozporu mezi jazykovými verzemi, je rozhodující česká jazyková verze.
- 8.3** Tuto Nájemní smlouvu lze měnit pouze

*shall be required by the Court and/or by the arbitrators. Any arbitral award made hereunder shall be final and the parties agree to carry out such award without delay. Any arbitral award made hereunder may be entered into the court of competent jurisdiction for execution thereof.*

*The Parties expressly agree, that in any arbitration arising hereunder, the prevailing party shall be always entitled to recover all of its costs from the losing party including all filing fees, any special Court costs and any and all costs of the prevailing party ("výlohy a vlastní výdaje") including any legal fees, incurred in connection with the arbitration in the actual amount expended, regardless of whether all such fees were higher than the fees calculated in accordance with decrees no. 484/2000 Coll., as amended, and no. 177/1996 Coll., as amended, or any other applicable law. The arbitrators therefore shall decide in accordance with this agreement between the parties about the payment of the costs of the prevailing party and an award of the payment of all such fees to a prevailing party shall be included in the arbitrator's findings. Notwithstanding the above, the Landlord may seek an injunction in the Czech courts to prevent any event, condition or action that could have an adverse effect on the Building, the Property or any other tenant thereof.*

## **8 Final Provisions**

- 8.1** *This Lease becomes valid and comes to force as on the date of its signature by both Parties.*
- 8.2** *This Lease is executed in two (2) counterparts of whom each Party shall receive one counterpart. In the event of any discrepancies between the language versions, the Czech version shall prevail.*
- 8.3** *This Lease may be changed only by writ-*

písemnou dohodou podepsanou oběma Smluvními stranami. Veškeré přílohy tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy.

**8.4** Smluvní strany tímto prohlašují, že se řádně seznámily s touto Nájemní smlouvou před jejím podpisem a porozuměly jejímu obsahu a že tato Nájemní smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy připojenými níže.

*ten agreement signed by both Parties hereto. All annexes and exhibits hereto form an integral part of this Lease.*

**8.4** *The Parties declare having duly been acquainted herewith prior to this Lease signing and that they do understand its content which is the expression of their true and free will which fact they confirm by their signatures attached below.*

<b>Příloha 1</b>	Půdorysný plán Pronajímaných prostor	<b>Exhibit 1</b>	<i>Floor Plan of Premises</i>
<b>Příloha 2</b>	Poplatek za služby a Provozní náklady	<b>Exhibit 2</b>	<i>Service Charges and Operating Costs</i>
<b>Příloha 3</b>	Pravidla a předpisy	<b>Exhibit 3</b>	<i>Rules and Regulations</i>
<b>Příloha 4</b>	Plán dodatečných prostor	<b>Exhibit 4</b>	<i>Plan of additional premises</i>
<b>Příloha 5</b>	Vzor předávacího protokolu	<b>Exhibit 5</b>	<i>Form of Hand-Over Protocol</i>
<b>Příloha 6</b>	Popis standardu Prostor dodávaného Pronajímatelem	<b>Exhibit 6</b>	<i>The Landlord's Works</i>
<b>Příloha 7</b>	Plán umístění Šachet	<b>Exhibit 7</b>	<i>Plan of the Shafts</i>

V [ Prague ] dne [ 27.12.2010 ]

In [ \_\_\_\_\_ ] on [ \_\_\_\_\_ ]

**Pronajímatel / The LANDLORD:**

**Hadovka Property, s. r. o.**



**George Leslie**

Jednatel/Executive director

**Nájemce / The TENANT:**

**Technologická agentura České republiky**



Ing. Karel Klusáček, CSc., MBA  
Předseda / Chairman