

# CERIT Science Park

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

### SMLUVNÍ STRANY

#### Masarykova univerzita

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

zastoupená Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou

bankovní spojení: XXXXXXXXXXX, č. ú.: XXXXXXXXXXX

korespondenční adresa: Masarykova univerzita, Fakulta informatiky, CERIT Science Park,  
Botanická 68a, 602 00 Brno

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou podle zákona č. 111/1998 Sb., nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsána do živnostenského rejstříku na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

#### Red Hat Czech s.r.o.

IČ: 27690016, DIČ: CZ27690016

se sídlem Purkyňova 71/99, Královo Pole, 612 00 Brno

zastoupená panem Michael O'Neill, jednatelem

bankovní spojení:

Název účtu: XXXXXXXXXXX

Číslo účtu: XXXXXXXXXXX

IBAN: XXXXXXXXXXX

SWIFT: XXXXXXXXXXX

Název banky: XXXXXXXXXXX

Adresa banky: XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp. zn. C 52185

kontaktní osoba pro řešení provozních záležitostí: XXXXXXXXXXX, tel. XXXXXXXXXXX

kontaktní osoba pro řešení technických záležitostí: XXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXX

na straně druhé jako nájemce (dále jen „**Nájemce**“)

**UZAVÍRAJÍ TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU:**

## OBSAH SMLOUVY

Obsah smlouvy .....	2
Výklad pojmů.....	2
I. Předmět smlouvy .....	3
II. Doba nájmu.....	3
III. Účel nájmu .....	3
IV. Nájemné a platby za služby.....	3
V. Platební podmínky .....	5
VI. Zvyšování nájemného a plateb za služby .....	6
VII. Jistota .....	6
VIII. Předání a převzetí Pronajatého prostoru.....	6
IX. Užívání Pronajatého prostoru a Budovy .....	7
X. Vstup do Budovy a Pronajatého prostoru.....	9
XI. Označení nájemce .....	10
XII. Pojištění Pronajatého prostoru .....	10
XIII. Opravy a stavební úpravy .....	10
XIV. Sankce .....	11
XV. Ukončení nájmu .....	12
XVI. Odstoupení od smlouvy .....	13
XVII. Závěrečná ustanovení .....	13

## VÝKLAD POJMŮ

Pro účely této smlouvy se níže uvedenými pojmy rozumí:

**Pronajímatel** – osoba uvedená jako pronajímatel v záhlaví této smlouvy.

**Nájemce** – osoba uvedená jako nájemce v záhlaví této smlouvy.

**Budova** – budova specifikovaná v čl. I. odst. 1 této smlouvy.

**Pronajatý prostor** – pronajatý prostor specifikovaný v čl. I. odst. 2 této smlouvy.

**Parkovací místo** – parkovací místo specifikované v čl. I. odst. 4 pro případ, že je jeho nájem sjednán.

**Úpravy** – stavební úpravy Pronajatého prostoru specifikované v čl. XIII. odst. 2.

**Občanský zákoník** – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

**Podpora *de minimis*** – veřejná podpora malého rozsahu, která nesmí spolu s ostatními podporami „*de minimis*“ poskytnutými jednomu příjemci za období předchozích tří let přesáhnout výši odpovídající částce 200 000 EUR. Pro potřeby výpočtu se za období považují fiskální roky stanovené podle účetního období používaného Nájemcem.

**Centrální registr podpor malého rozsahu (*de minimis*)** – vznikl k 1. lednu 2010 na základě ustanovení § 3a zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů. Cílem registru je vytvořit centrální systém pro evidenci podpor malého rozsahu (*de minimis*) poskytnutých na základě přímo použitelných předpisů EU - nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu *de minimis*.

**Poskytovatel podpory *de minimis*** – osoba uvedená jako Pronajímatel v záhlaví této smlouvy.

**Příjemce podpory *de minimis*** – osoba uvedená jako Nájemce v záhlaví této smlouvy.

**Den poskytnutí podpory** – den nabytí účinnosti právního aktu, kterým poskytovatel rozhodl o poskytnutí podpory malého rozsahu konkrétnímu příjemci. Dnem poskytnutí podpory je den platnosti a účinnosti této nájemní smlouvy.

## I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 554, část obce Ponava, na adrese Botanická 554/68a, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku p. č. 228/5 v katastrálním území Ponava, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 90, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Budova**“).
2. V Budově, v jejím 5. nadzemním podlaží, se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 72,55 m<sup>2</sup>, které sestávají z místností uvedených v příloze č. 2 této smlouvy a jejich příslušenství (dále jen „**Pronajatý prostor**“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pronajatý prostor. Nájemce bude za užívání Pronajatého prostoru platit nájemné a platby za služby dle této smlouvy.
4. Pronajímatel dále Nájemci přenechává do užívání Parkovací místo č. 66, které je umístěno v 1. PP Budovy (dále jen „**Parkovací místo**“). Nájemce bude za Parkovací místo platit Pronajímateli nájemné sjednané v této smlouvě.
5. Ustanovení této smlouvy, týkající se Pronajatého prostoru, se přiměřeně vztahují i na Parkovací místo.
6. Nájemce přijímá Pronajatý prostor do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

## II. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. března 2018 do **28. února 2021**.

## III. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor za účelem provozování kanceláře.
2. Nájemce je oprávněn užívat Parkovací místo výlučně pro účely parkování vozidla, jehož rozměry, technické určení a stav odpovídají rozměru Parkovacího místa a příjezdové cesty k tomuto místu.

## IV. NÁJEMNÉ A PLATBY ZA SLUŽBY

1. Nájemné a paušální platba za služby

Nájemné za užívání Pronajatého prostoru je ve výši uvedené v tabulce č. 1 v řádku A, obsažené níže v tomto článku IV. odst. 1.

Vedle nájemného bude Nájemce platit paušální platbu za služby, které jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy, ve výši uvedené v řádku B tabulky č. 1, obsažené níže v tomto článku IV. odst. 1.

Nájemné za užívání Parkovacího místa je v níže uvedené tabulce č. 2 v řádku C. V souvislosti s nájmem Parkovacího místa bude Pronajímatel poskytovat Nájemci veškeré obvyklé služby včetně osvětlení a úklidu místnosti, v níž se Parkovací místo nachází. Platba za tyto služby je zahrnuta v platbě za služby, které jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.

**Tabulka č. 1**

Řádek	Základní cena v Kč za m <sup>2</sup> a rok	Pronajímaná plocha	Cenové zvýhodnění v Kč za m <sup>2</sup> a rok	Výše podpory <i>de minimis</i> v Kč za m <sup>2</sup> a rok	Cena v Kč za m <sup>2</sup> a rok	Celková částka v Kč za měsíc (bez DPH)
<b>A</b> Nájemné	3 500,00	72,55 m <sup>2</sup>	1 100,00	1 331,00	2 400,00	<b>14 510,00</b>
<b>B</b> Služby	4 033,33	72,55 m <sup>2</sup>	3 233,33	3 912,33	800,00	<b>4 836,67</b>

**Tabulka č. 2**

Řádek	Základní cena v Kč za jednotlivé Parkovací místo za měsíc	Počet parkovacích míst	Cenové zvýhodnění v Kč za měsíc za jednotlivé Parkovací místo za měsíc	Výše podpory <i>de minimis</i> v Kč za jednotlivé Parkovací místo za měsíc	Celková částka v Kč za měsíc (bez DPH)
<b>C</b> Nájemné za Parkovací místo	2 000,00	1	800,00	968,00	<b>1 200,00</b>

2. Platba za služby placené dle skutečné spotřeby

Vedle nájemného a paušální platby za služby, uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, platí Nájemce dle skutečné spotřeby náklady na tyto služby poskytované výhradně do Pronajátého prostoru:

- a) elektrická energie,
- b) teplo,
- c) telekomunikační poplatky spojené s užíváním pobočkové telefonní stanice Nájemcem dle výpisu uskutečněných hovorů provedeného Pronajímatelem a případně poplatků za pronájem telefonních přístrojů,
- d) platby za tisk a služby související s tiskem na tiskárnách Pronajímatele.

Nájemce bude platby za výše uvedené služby platit Pronajímатели měsíčně, na základě vyúčtování Pronajímatele.

3. Smluvní strany se mohou dohodnout na poskytnutí mimořádných služeb spojených s nájmem (např. služby spojené s úpravou Pronajátého prostoru). Náklady vynaložené Pronajímatelem na poskytnutí těchto mimořádných služeb spojených s nájmem budou hrazeny Nájemcem na základě samostatně vystaveného daňového dokladu se splatností třicet (30) kalendářních dnů od data vystavení dokladu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu.
4. Zvýhodnění uvedená v odst. 1 tohoto článku jsou podporou malého rozsahu, která podléhá režimu *de minimis* dle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu *de minimis*.
5. Nájemce souhlasí s poskytnutím cenového zvýhodnění v režimu *de minimis*, které mu bude zaregistrováno po podpisu této nájemní smlouvy do Centrálního registru podpor *de minimis*. Výše cenového zvýhodnění odpovídá rozdílu mezi tržní výší nájemného vč. služeb spojených s nájmem a výší nájemného vč. služeb spojených s nájmem dohodnutou v této smlouvě po dobu trvání nájemní smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tržní ceny nájemného vč. služeb spojených s nájmem byly pro potřeby určení výše cenového zvýhodnění v režimu *de minimis* stanoveny na základě znaleckého posudku a průzkumu trhu.

6. Nájemce se zavazuje mít po dobu platnosti této smlouvy dostatečnou rezervu v Centrálním registru podpor *de minimis* pro poskytnutí zamýšlené podpory *de minimis*. V případě nedodržení tohoto závazku je Nájemce povinen platit nájemné a paušální platbu za služby ve výši bez zvýhodnění.

## V. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné a paušální platba za služby budou hrazeny měsíčně bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem vždy nejpozději pátý pracovní den kalendářního měsíce, jehož se platby týkají, se splatností třicet (30) kalendářních dnů od data vystavení dokladu s tím, že splatnost v každém případě nastane nejdříve k pátému pracovnímu dni měsíce, jehož se platby týkají. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první kalendářní den měsíce, jehož se platby týkají.
2. V případě, že nájem nebude sjednán od prvního kalendářního dne měsíce, bude daňový doklad na aliquotní část nájemného a paušálních služeb vystaven ke dni započetí sjednané doby nájmu se splatností třicet (30) kalendářních dnů od data vystavení dokladu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den započetí sjednané doby nájmu.
3. Vystavení daňového dokladu na úhradu služeb spojených s nájmem placených Nájemcem dle skutečné spotřeby provede Pronajímatel bez zbytečného odkladu po uplynutí příslušného kalendářního měsíce po obdržení veškerých podkladů od přímých a nepřímých dodavatelů služeb, které jsou ke zpracování vyúčtování nutné. Daňový doklad bude se splatností třicet (30) kalendářních dnů ode dne jeho vystavení. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí poslední kalendářní den příslušného měsíce, jehož se platby týkají.
4. Výše uvedené platby Nájemce hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Povinnost Nájemce zaplatit nájemné či platbu za služby je splněna připsáním celé finanční částky na účet Pronajímatele.
6. K veškerému nájemnému a platbám za služby se bude připočítávat DPH ve výši dle platných právních předpisů. Nájemce dokládá přílohou č. 3 Osvědčení o registraci plátce DPH.
7. Daňové doklady (faktury) vystavené smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů.
8. Daňové doklady (faktury) vystavené Pronajímatelem v souvislosti s touto smlouvou budou vyhotoveny v elektronické verzi jako kopie originálního dokumentu a budou v den vystavení zaslány Nájemci za účelem dodržení lhůty splatnosti ze strany Nájemce.

Kopie daňového dokladu bude zaslána paní XXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) and XXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX).

Originál daňového dokladu (faktury) bude odeslán na adresu sídla Nájemce pro účely účetnictví.

## **VI. ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY**

1. Výši nájemného je možné změnit pouze na základě vzájemné dohody stran.
2. Výše paušální platby za služby může být ze strany Pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pokud dojde ke změně cen příslušných služeb. Zvýšení cen služeb, na jejichž základě má být Nájemci zvýšena paušální platba za služby, musí Pronajímatel před jejich zvýšením Nájemci na vyžádání prokázat.
3. Změna výše nájemného a plateb za služby nemá vliv na výši finanční podpory *de minimis*, pokud nebude uvedeno jinak.

## **VII. JISTOTA**

1. Nájemce složí do třiceti (30) kalendářních dnů po podpisu této smlouvy na účet Pronajímatele číslo XXXXXXXXXX, s užitím variabilního symbolu XXXXXXXXXX, jistotu v celkové výši 40 000,00 Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých).
2. Pronajímatel je oprávněn jistotu kdykoliv v průběhu nájemního vztahu použít k úhradě veškerých pohledávek za Nájemcem z této smlouvy.
3. V případě čerpání jistoty Pronajímatelem, je Nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o čerpání jistoty, v němž Pronajímatel uvede výši čerpané jistoty a pohledávku za Nájemcem, na jejíž úhradu byla jistota započtena.
4. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty. Případné úroky z peněžních prostředků složených jako jistota na účtu Pronajímatele za dobu, po kterou bude jistota uložena na účtu Pronajímatele, náleží Pronajímateli.
5. Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci jistotu, pokud nebyla čerpána v souladu s tímto článkem, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od vyrovnání všech závazků Nájemce vyplývajících z této smlouvy.

## **VIII. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Pronajímatel předá Nájemci Pronajatý prostor do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak; o předání Pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol, který po úspěšném předání podepíše obě smluvní strany.
2. Nejpozději v poslední den nájmu do 12.00 hodin je Nájemce povinen předat Pronajatý prostor zpět Pronajímateli vyklizený, bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a účelu nájmu a s přihlédnutím ke změnám Pronajatého prostoru dohodnutým s Pronajímatelem.
3. Nájemce předá Pronajímateli Pronajatý prostor včetně všech klíčů, listin a dalších věcí vázících se k Pronajatému prostoru, které od Pronajímatele obdržel. O předání Pronajatého prostoru po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol.
4. Předmětem předávacího a přebíracího protokolu bude popis skutečného stavu Pronajatého prostoru v den jeho předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace. Stav Pronajatého prostoru bude při předání a převzetí zdokumentován

pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí. Nedílnou součástí předávacího a přebíracího protokolu bude zaznamenání stavu všech měřidel médií, která jsou součástí služeb poskytovaných dle této smlouvy.

5. V případě, že Nájemce po skončení nájmu nevyklidí a nepředá Pronajatý prostor v poslední den nájmu Pronajímateli a neučiní tak ani dodatečně v náhradní lhůtě pěti (5) dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit Pronajatý prostor za účasti nezaujaté osoby na náklady Nájemce a vyklizené věci Nájemce uskladnit na jeho náklady na jiném místě, které je vhodné k uskladnění těchto věcí.
6. Nájemce je v případě prodlení s předáním Pronajatého prostoru po skončení nájmu povinen platit Pronajímateli alikvotní část nájemného, paušální platby za služby a platby za služby placené dle skutečné spotřeby za každý den prodlení.

## **IX. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY**

### **A. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Nájemce souhlasí a zavazuje se užívat Pronajatý prostor způsobem obvyklým a pouze v souladu se sjednaným rozsahem a účelem nájmu. Nájemce není oprávněn změnit účel užívání Pronajatého prostoru.
2. Nájemce je povinen Pronajatý prostor udržovat v řádném stavu a předcházet vzniku škod či jiných závad. Nájemce nesmí provozovat v Pronajatém prostoru jiný předmět podnikání, než je uveden v této smlouvě, ledaže by s tím Pronajímatel písemně souhlasil, a nesmí Pronajatý prostor užívat způsobem, který by byl v rozporu nebo by přesahoval jeho stavebnětechnické a stavebněprávní vymezení.
3. Nájemce nesmí chovat v Pronajatém prostoru jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele ani s nimi do tohoto prostoru vstupovat, s výjimkou vodících a asistenčních psů.
4. Nájemce je oprávněn vybavit Pronajatý prostor způsobem a vybavením odpovídajícím účelu nájmu a tak, aby nedošlo k poškození Pronajatého prostoru a Budovy (stěn, stropů, podlah, dveří, oken, apod.). Nájemce obzvláště nesmí vzhledem k použité technologii BKT zasahovat do stropů bez Pronajímatelem schválené detailní specifikace.
5. Porušení kterékoliv povinnosti Nájemce uvedené v přechozích odstavcích tohoto článku je hrubým porušením této smlouvy.
6. Nájemce bude při užívání Pronajatého prostoru dodržovat předpisy požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienické předpisy a další předpisy související s touto smlouvou a činností Nájemce v Pronajatém prostoru. Nájemce je na vyzvu Pronajímatele povinen prokázat plnění těchto předpisů a je povinen předat Pronajímateli všechny potřebné dokumenty, osvědčení a informace z tohoto vyplývající. Nájemce bere na vědomí, že za rozsah, obsah a kvalitu zpracované dokumentace odpovídá osoba odborně způsobilá.
7. Nájemce je povinen kontrolovat stav Pronajatého prostoru a informovat Pronajímatele o veškerých škodách na něm.
8. Nájemce si ke své činnosti zajistí vlastním nákladem všechna potřebná povolení a revize všech zařízení v jeho vlastnictví umístěných v Pronajatém prostoru, a to i za eventuální

součinnosti Pronajímatele. O revizích bude Nájemce na vyžádání informovat Pronajímatele formou předání kopie revizních zpráv.

9. V případě, kdy Nájemce se souhlasem Pronajímatele požádal příslušný stavební úřad o změnu účelu užívání Pronajatého prostoru a této žádosti bylo ze strany úřadu vyhověno, je Nájemce povinen zajistit ke dni ukončení nájmu změnu účelu užívání Pronajatého prostoru zpět na jeho původní účel užívání a tuto změnu doložit Pronajímateli písemně do deseti (10) kalendářích dnů od ukončení nájmu, nedohodnou-li se Pronajímatel s Nájemcem jinak. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn tuto povinnost splnit místo Nájemce na náklady Nájemce.

## **B. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY**

10. Nájemce je oprávněn užívat nevýhradně spolu s ostatními uživateli Budovy v míře obvyklé a způsobem šetrným společné prostory Budovy a jejich vybavení. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, výtahy, sociální zařízení, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené Pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem uživatelům Budovy. Pronajímatel je oprávněn změnit vymezení společných prostor a jejich vybavení určených k užívání Nájemcem, v takovém případě jej o tom bude písemně informovat.
11. Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor Budovy nebo pozemků okolo Budovy, která způsobil a nejde o znečištění v rámci obvyklého opotřebení. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do Budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění Pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.

## **C. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ PRO UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY**

12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Pronajatý prostor a uvádět adresu Budovy jako své sídlo, místo podnikání, provozovnu, či sídlo nebo provozovnu jakékoliv jiné osoby. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
13. Nájemce je povinen Pronajatý prostor a společné prostory Budovy užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy okolí. Nájemce zejména nesmí zatěžovat své okolí nadměrným hlukem a nadměrným znečišťováním Pronajatého prostoru a Budovy. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
14. Nájemce je povinen užívat Pronajatý prostor a společné prostory Budovy v souladu s dobrými mravy, způsobem, který nebude nad míru obvyklou rušit ostatní nájemce či jiné uživatele Budovy nebo jejího okolí a v souladu s hygienickými předpisy.
15. Nájemce odpovídá za přímé škody, které způsobil v Pronajatém prostoru a za veškeré škody na věcech Nájemce a třetích osob, nacházejících se v Pronajatém prostoru a v Budově, v souvislosti s činností Nájemce, včetně škod způsobených návštěvníky a zákazníky Nájemce, vyjma případů, kdy takovou škodu způsobil Pronajímatel nebo třetí osoba nebo vada na Budově, Pronajatém prostoru nebo na zařízení ve vlastnictví Pronajímatele. Nájemce nebude za žádných okolností odpovědný za nepřímé, vedlejší a následné škody.
16. Nájemce není oprávněn umísťovat, odkládat či skladovat mimo Pronajatý prostor jakékoliv věci.



17. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád areálu Botanická 68a, jehož znění tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.
18. Pokud je sjednán nájem Parkovacího místa, platí, že Nájemce není oprávněn umístit na Parkovací místo jinou věc než vozidlo v souladu s touto smlouvou. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu na vozidle, ani na věcech nacházejících se v tomto vozidle.
19. Nájemce je povinen dodržovat v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy zákaz kouření a je povinen zajišťovat dodržování této povinnosti i ve vztahu ke svým zaměstnancům, zákazníkům či návštěvám.
20. Nájemce je povinen zajistit, aby zástupci Nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci a návštěvy, které se pohybují v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy, dodržovali podmínky této smlouvy. V případě porušení podmínek této smlouvy osobou dle předchozí věty se takové jednání považuje za porušení podmínek této smlouvy Nájemcem s veškerými důsledky s tím spojenými.
21. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Pronajatého prostoru a Parkovacího místa.
22. Pronajímatel je povinen před převodem vlastnického práva k předmětu nájmu dle této smlouvy prokazatelně obeznámit nabyvatele vlastnického práva s existencí a obsahem této smlouvy a doručit Nájemci doklad o takovém obeznámení do tří (3) dnů po obdržení jeho žádosti.

## **X. VSTUP DO BUDOVY A PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Pronajímatel umožní zákazníkům a návštěvníkům Nájemce vstup do Budovy a Pronajatého prostoru podle požadavků Nájemce souvisejících s užíváním Pronajatého prostoru v provozní době dle provozního řádu areálu Botanická 68a, jehož znění tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.
2. Za účelem vstupu do Pronajatého prostoru odevzdá Nájemce Pronajímateli seznam pracovníků Nájemce (zaměstnanců, statutárních orgánů a externích spolupracovníků). V seznamu budou uvedena jména, příjmení a data narození těchto osob.  

Nájemce je povinen zajistit písemný souhlas osob uvedených v seznamu se zpracováním osobních údajů ze strany Pronajímatele za účelem evidence oprávnění ke vstupu do Budovy (souhlas bude udělen do dřívějšího z: (a) ukončení užívání Pronajatého prostoru ze strany Nájemce nebo (b) oznámení Pronajímateli o ukončení smluvního vztahu mezi Nájemcem a konkrétní osobou) a tento souhlas předat spolu se seznamem těchto osob Pronajímateli. Nájemce bude v průběhu nájmu seznam osob aktualizovat. Ostatní osoby, včetně návštěvníků a zákazníků Nájemce, budou mít umožněn vstup do Budovy v doprovodu osoby uvedené v seznamu, nebo na základě telefonického souhlasu paní XXXXXXXXXXXX, tel.: XXXXXXXXXXXX.
3. Nájemce je povinen bezodkladně po předchozím oznámení umožnit osobám pověřeným Pronajímatelem přístup do Pronajatého prostoru za účelem provedení prací nezbytných pro údržbu, revizi a rekonstrukci Pronajatého prostoru, nebo za účelem zjištění jeho technického stavu v případě, že takové práce nesnesou odkladu.
4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nejméně 48 hodin předem, a to za účelem kontroly Pronajatého prostoru, provedení

oprav Pronajatého prostoru, kontroly dodržování povinností Nájemce vyplývajících mu z obecně závazných právních předpisů a z této smlouvy.

5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčují-li okolnosti, že takový stav či situace může nastat. Pronajímatel musí Nájemce bezodkladně uvědomit a informovat jej o důvodech vstupu.

## **XI. OZNAČENÍ NÁJEMCE**

1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umísťovat na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru jakékoliv štíty, návěští, či jiná označení. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
2. Pronajímatel nebude odmítat umístění takového označení, které je Nájemce povinen na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru umístit na základě zákona. O konkrétním umístění a podobě označení Nájemce rozhoduje Pronajímatel.

## **XII. POJIŠTĚNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o vzniku pojistné události vztahující se k Pronajatému prostoru.
2. Nájemce se zavazuje sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v souvislosti s touto smlouvou, vč. škody způsobené třetím osobám, a pojištění majetku Nájemce v rozsahu věcí jím umístěných v Pronajatém prostoru pro případ jejich ztráty, zničení, poškození a vzniku škody způsobené přírodními živly nebo trestným činem a udržovat je v platnosti po celou dobu smluvního vztahu tak, aby pojištění vždy krylo škody na věcech umístěných Nájemcem v Pronajatém prostoru. Minimální limit pro pojištění odpovědnosti za škodu v rámci tohoto pojištění bude 2 000 000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých). Nájemce předloží pojistný certifikát k uvedené pojistné smlouvě na žádost Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.

## **XIII. OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY**

1. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškeré opravy a běžnou údržbu Pronajatého prostoru v rozsahu nepřevyšujícím 1 000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za jednotlivou opravu a 10 000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za rok.
2. Bez písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn provádět jakékoliv:
  - a) stavební úpravy
  - b) opravy či jiné změny Pronajatého prostoru představující zásah do svislých a vodorovných konstrukcí nebo technického vybavení Budovy, včetně vrtání do zdí, ani cokoli jiného, co by vyžadovalo povolení nebo oznámení orgánu veřejné moci nebo čehož výsledkem by byla změna Pronajatého prostoru, kterou by nebylo možné navrátit do původního stavu, (společně dále jako „**Úpravy**“),

a to ani na svůj náklad, s tím, že nutnost souhlasu Pronajímatele není vyžadovaná v případech, kdy platí předchozí odstavec 1 tohoto článku XIII. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude výslovná specifikace Úprav vč. jejich popisu a seznamu a písemné dohody o jejich financování.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou (2) pracovních dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu těch Úprav Pronajatého prostoru, které má provést Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení. Havarijní stavy a potřebu oprav, které nesnesou odkladu, oznámí Nájemce Pronajímateli bezodkladně.
4. V případě porušení odstavce 2 této smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené Úpravy bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce Úpravy neodstraní, je Pronajímatel oprávněn je odstranit sám na náklady Nájemce.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou (2) pracovních dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu provedení těch Úprav Pronajatého prostoru, které má provést Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení. Havarijní stavy a potřebu oprav, které nesnesou odkladu, oznámí Nájemce Pronajímateli bezodkladně.
6. Pronajímatel odstraní závady v Pronajatého prostoru (včetně provedení jakýchkoli oprav, za které Nájemce neodpovídá) v přiměřené lhůtě poté, co byl na takové závady nebo nutnost oprav upozorněn Nájemcem. V každém případě Pronajímatel:
  - a) zahájí odstraňování jakýchkoli závad, které brání Nájemci v řádném užívání Pronajatého prostoru nebo ohrožují výkon práva Nájemce podle této smlouvy, do 48 hodin od jejich ohlášení Nájemcem, bude řádně pokračovat v jejich odstraňování a tyto závady odstraní nejpozději do čtyř (4) dnů od jejich ohlášení Nájemcem,
  - b) zahájí odstraňování jakýchkoli jiných závad, než těch, které jsou uvedeny v bodě a) výše, do tří (3) dnů od jejich ohlášení Nájemcem a bude řádně pokračovat v jejich odstraňování (pro odstranění těchto závad platí obecná přiměřená časová lhůta),s tím, že v případě jakéhokoli přerušování odstraňování závady musí Pronajímatel prokázat Nájemci, že v odstraňování nemohl pokračovat a předložit Nájemci informaci o datu, kdy odstraňování bude opět pokračovat.
7. Nesplní-li Pronajímatel svou povinnost odstranit závady v příslušné lhůtě dle této smlouvy, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytném rozsahu a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů. V takovém případě se souhlas Pronajímatele podle odstavce 2 tohoto článku XIII. nevyžaduje. Neodstraní-li Pronajímatel řádně a včas závady znemožňující řádné užívání Pronajatého prostoru, jedná se o hrubé porušení této smlouvy.
8. Provádění Úprav Nájemcem bez písemného souhlasu Pronajímatele je hrubým porušením této smlouvy.

#### **XIV. SANKCE**

1. V případě prodloužení Nájemce se zaplacením splatného nájemného nebo kterékoliv platby za služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

2. V případě, že Nájemce Pronajatý prostor nepředá Pronajímateli ve stanovené lhůtě po skončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti.
3. Pokud v případě ukončení nájmu neprovede Nájemce všechny úkony potřebné k tomu, aby byla bez zbytečného odkladu příslušným obchodním rejstříkem a živnostenským úřadem registrována změna sídla, místa podnikání nebo adresy provozovny z adresy Budovy na jinou adresu, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000,00 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý započatý kalendářní měsíc, v němž měl Nájemce v obchodním nebo živnostenském rejstříku zapsáno sídlo společnosti, místo podnikání nebo adresu provozovny na adrese Budovy. Povinnost Nájemce podle předchozí věty bude považována za splněnou vždy, pokud Nájemce podá příslušnou žádost u příslušného orgánu veřejné moci do (7) dnů od ukončení této smlouvy.
4. V případě, že Nájemce dá Pronajatý prostor či jeho část do užívání či podnájmu 3. osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 000,00 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ.
5. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno případné právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.
6. Smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení na účet uvedený v této výzvě.

## **XV. UKONČENÍ NÁJMU**

1. Nájem Pronajatého prostoru je možné ukončit před vypršením sjednané doby nájmu jen z důvodů stanovených dále v této smlouvě.
2. Nájem Pronajatého prostoru zaniká:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
  - b) písemnou dohodou smluvních stran;
  - c) písemnou výpovědí, danou z důvodu výslovně uvedeného dále v odst. 3 a 4 tohoto článku;
  - d) písemnou výpovědí podle odst. 5 tohoto článku;
  - e) písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany bez uvedení důvodu s výpovědní dobou tří (3) měsíců.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem s výpovědní dobou dva (2) měsíce, jestliže Nájemce přes písemné upozornění Pronajímatele v určené přiměřené lhůtě k nápravě, ne kratší než pět (5) pracovních dnů, nezjednal nápravu:
  - a) Nájemce opakovaně porušil svou povinnost dle této smlouvy, ačkoli byl na porušení stejné povinnosti za období posledních 12 měsíců písemně upozorněn Pronajímatelem;
  - b) Nájemce hrubě porušil tuto smlouvu;
  - c) Nájemce nebo osoby, které jej navštěvují v Budově, hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - d) Nájemce užívá Pronajatý prostor k jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě bez písemného souhlasu Pronajímatele;a dále s výpovědní dobou dva (2) měsíce, jestliže:
  - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež trvale brání užívání Pronajatého prostoru;
  - f) bylo-li insolvenčním soudem vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku Nájemce jakožto dlužníka.

Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Nájemce může vypovědět nájem s výpovědní dobou dva (2) měsíce, jestliže:
  - a) Pronajatý prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
  - b) Pronajímatel opakovaně porušil svou povinnost dle této smlouvy, ačkoli byl na porušení stejné povinnosti za období posledních 12 měsíců písemně upozorněn Nájemcem.Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět také v případě, že Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti spočívající v závazku odevzdat Pronajatý prostor Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, není-li k tomu na základě této smlouvy povinen Nájemce, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Pronajatého prostoru spojeno, a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem, nebo jinak hrubě porušuje tuto smlouvou a toto porušení neodstraní ani do pěti (5) pracovních dnů od doručení výzvy k takové nápravě ze strany Nájemce. V takovém případě uplyne výpovědní doba k poslednímu dni kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli.
6. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět také v případě, že Nájemce bude déle než třicet (30) dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného nebo jakékoli platby za služby. V takovém případě uplyne výpovědní doba k poslednímu dni kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena Nájemci.
7. Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.
8. Po skončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.

## **XVI. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

1. V případě, že Nájemce nezaplatí první platbu nájemného ve lhůtě dle této smlouvy, není Pronajímatel povinen předat Pronajatý prostor Nájemci až do splnění výše uvedené platební povinnosti a je oprávněn do jednoho (1) týdne od uplynutí této lhůty odstoupit od této smlouvy za podmínky, že do odstoupení nedojde k předání Pronajatého prostoru Nájemci.

## **XVII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že Pronajatý prostor zná a shledal jej ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu Pronajatého prostoru, protože Pronajatý prostor užíval na základě předcházející nájemní smlouvy od roku 2015.
2. Nájemce není oprávněn přenechat Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu či užívání třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímateli může vzhledem k dotačním programům vzniknout značná škoda porušením předchozí věty tohoto odstavce.
3. Nájemce a Pronajímatel se zavazují všechny informace a údaje o druhé smluvní straně nebo o osobách, které získají v souvislosti s touto smlouvou, zpracovávat a využívat jen v souladu s obecně závaznými právními předpisy (zejména zákonem o elektronických komunikacích,

- zákonem č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), nebo s dohodou smluvních stran.
4. Každá smluvní strana se zavazuje oznámit bez zbytečného odkladu jakékoliv změny týkající se její identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této smlouvy.
  5. Pronajímatel má na zajištění plnění veškerých závazků a povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy, zejména nájemného a plateb za služby, zákonné zadržovací právo k movitým věcem, které se nacházejí v/na Pronajatém prostoru a patří Nájemci.
  6. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zavazuje se Pronajímateli poskytnout nezbytnou součinnost při plnění jeho povinností vyplývajících z tohoto zákona.
  7. Nájemce se za podmínek stanovených touto smlouvou v souladu s pokyny Pronajímatele a při vynaložení veškeré potřebné péče zavazuje:
    - a) strpět zveřejnění obsahu této smlouvy poskytovateli dotace a orgánům státní správy provádějícím kontrolu;
    - b) jako osoba povinná dle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, ve znění pozdějších předpisů, spolupůsobit při výkonu finanční kontroly, mj. umožnit řídicímu orgánu Ministerstvu průmyslu a obchodu, Ministerstvu financí jako auditnímu orgánu a platebnímu a certifikačnímu orgánu, pověřeným auditním subjektům, finančním úřadům, orgánům Evropské komise, Evropského účetního dvora a Evropského úřadu pro potírání podvodného jednání, státním zastupitelstvím, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu, Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a dalším orgánům, které ke kontrole opravňují příslušné právní předpisy přístup k informacím a dokumentům vyhotoveným v souvislosti s touto smlouvou včetně přístupu i k těmto informacím a dokumentům, které podléhají ochraně podle zvláštních právních předpisů (např. obchodní tajemství, utajované skutečnosti), a to za předpokladu, že budou splněny požadavky kladené příslušnými právními předpisy (např. § 11 písm. c) a d), § 12 odst. 2 písm. f) zákona č. 552/1991 Sb., o státní kontrole, ve znění pozdějších předpisů). Nájemce je povinen poskytnout výše uvedeným orgánům součinnost při prováděných kontrolách.
  8. Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku § 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
  9. Pronajímatel ani Nájemce nejsou oprávněni postupovat pohledávky za druhou smluvní stranou z této smlouvy bez písemného souhlasu druhé strany.
  10. Nájemce nese odpovědnost za daňové ošetření veškerých svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.
  11. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.
  12. Pronajímatel předal Nájemci před podpisem této smlouvy originál průkazu energetické náročnosti Budovy vypracovaný Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D. Průkaz energetické náročnosti Budovy je dostupný v elektronické podobě na webové stránce [www.cerit.cz/sp](http://www.cerit.cz/sp).
  13. Tato smlouva je uzavřena v českém jazyce a řídí se právem České republiky.

14. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a je účinná uveřejněním v registru smluv.
15. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost změny této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to poté, co bylo započato s plněním.
16. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- 1) Seznam služeb poskytovaných Nájemci
  - 2) Seznam místností Pronajatého prostoru
  - 3) Osvědčení o registraci plátce DPH
  - 4) Čestné prohlášení k podpoře malého rozsahu (*de minimis*)
  - 5) Provozní řád areálu Botanická 68a
  - 6) Anglická verze dokumentů
17. Provozní řád areálu Botanická 68a je přílohou této smlouvy v aktuální verzi platné a účinné ke dni podpisu této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn tento provozní řád podle potřeby měnit. O novém znění provozního řádu bude Pronajímatel Nájemce informovat e-mailem adresovaném Nájemci.
18. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v úvodu této smlouvy s tím, že každá smluvní strana je oprávněna druhé písemnou formou sdělit jinou písemnou adresu, kam mají být písemnosti doručovány; ode dne doručení takového písemného sdělení budou písemnosti doručovány této smluvní straně na tuto nově oznámenou adresu.
19. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
20. Tato smlouva je uzavřena v českém jazyce a řídí se právem České republiky. Zástupce Nájemce, pan Michael O'Neill prohlašuje, že byl seznámen se všemi podmínkami této smlouvy a plně jim rozumí a dále, že byl seznámen s právní úpravou České republiky, která se vztahuje na tuto smlouvu. Za účelem odstranění veškerých pochybností nechal Nájemce na své náklady a odpovědnost vypracovat anglický předklad této smlouvy a souvisejících dokumentů, který tvoří přílohu č. 6 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že pro účely kontroly a konzultace podmínek této smlouvy využil služeb českých právníků a realitních poradců.
21. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dvě (2) vyhotovení.
22. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv, který je zřízen na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu zveřejní Pronajímatel, za řádné zveřejnění však odpovídají obě smluvní strany.

V Brně dne 28.2.2018

Pronajímatel:

.....  
**Masarykova univerzita**

Mgr. Marta Valešová, MBA

kvestorka

V 22.2.2018 dne

Nájemce:

.....  
**Red Hat Czech s.r.o.**

Michael O'Neill

jednatel

## Seznam služeb poskytovaných Nájemci

**V ceně vybraných služeb spojených s nájmem je zahrnuto:**

- **Společný marketing a PR** – zveřejnění loga objednatele na reklamních plochách VTP, propagace VTP prostřednictvím videosmyčky na fakultních zobrazovačích a další publicita.
- **Využití plně vybavené konferenční místnosti s rezervací** (do paušálu zahrnuto 68 hod/rok, každá další započatá hodina bude účtována zvýhodněnou cenou dle platného ceníku ve složení platba + podpora *de minimis*).
- **Využití plně vybavené konferenční místnosti s rezervací** (do paušálu zahrnuto 68 hod/rok, každá další započatá hodina bude účtována zvýhodněnou cenou dle platného ceníku ve složení platba + podpora *de minimis*).
- **Využití určených zasedacích místností nebo meeting pointu dle dostupnosti** (za účelem výpočtu podpory *de minimis* zahrnuto 81 hod/rok).
- **Využití unikátní infrastruktury „kybernetického polygonu“** (do paušálu zahrnuto 68 hod / rok - Každá další započatá hodina bude účtována zvýhodněnou cenou dle platného ceníku ve složení platba + podpora *de minimis*) zahrnující:
  - školící, vývojovou a prezentační místnost (12x12x8 m),
  - přístup ke cloudovému prostředí „kybernetického polygonu“ pro školící, testovací a výzkumné a vývojové účely.
- **Přístup do Velké infrastruktury CESNET** (*nájemce je povinen využívat tento přístup pro činnost výhradně v souvislosti s vědeckými, výzkumnými a inovačními projekty.*)
- **Využití služeb 24 hod. recepce Pronajímatele;** vč. přebírání poštovních zásilek.
- **Zastřežování Pronajatých prostor systémem EZS.**
- **Přístupový systém na bezdotykové čipové karty.**
- **Úklid pronajatých a společných prostor. Spotřeba energie ve společných prostorech.**
- **Zajištění odpadového hospodářství.**
- **Instalace a provoz bezdrátového internetového připojení s certifikací WPA2, které bude poskytovat stejnou službu jako kabelové internetové připojení v Pronajatém prostoru.**

- Nároky na využití infrastruktury a služeb se mezi ročními obdobími nepřesouvají.
- Rozsah poskytnutých služeb je poměřován a validován přiděleným rozsahem práce pro celý VTP/PI a výpočet podpory *de minimis* bude každoročně revidován.



## Seznam místností Pronajatého prostoru

Číslo místnosti	Místnost	Podlaží	Výměra v m <sup>2</sup>
S505	Kancelář	5. NP	72,55

PŘÍLOHA č. 3

## **Osvědčení o registraci plátce DPH**

Finanční úřad Brno I  
Příkop 25  
604 23 BRNO-STŘED  
Čj.: 190296/06/288901/2071  
Vyřizuje: [redacted]  
Telefon: [redacted] linka: [redacted]  
Fax: [redacted] č.dveří: [redacted]

V Brně  
dne 21.08.2006

Daňový subjekt:

Red Hat Czech s.r.o.  
Bezručova 17a/81  
BRNO-STŘED, STARÉ BRNO  
656 73 BRNO

### O S V Ě D Ě N Í o registraci

Podle § 33 odst. 11 a 12 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o správě daní"), jste u shora uvedeného správce daně zaregistrován s účinností od 21.08.2006 a je Vám přiděleno toto daňové identifikační číslo:

DIČ: CZ27690016

Podle § 95 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů jste plátcem daně z přidané hodnoty s účinností od 23.08.2006

Daňové identifikační číslo musíte uvádět ve všech případech komunikace se správcem daně a v dalších případech, pokud tak stanoví zvláštní zákon (§ 33 odst. 11 zákona o správě daní). Při všech platbách, poukazovaných správci daně, použijte jako variabilní symbol kmenovou část DIČ (tj. číslo za kódem CZ).

Veškeré změny údajů, týkající se Vaší registrace, jste povinen oznámit shora uvedenému správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastaly (§ 33 odst. 7 zákona o správě daní).

Proti tomuto rozhodnutí se můžete odvolat do 30 dnů ode dne, který následuje po jeho doručení, písemně nebo ústně do protokolu u shora uvedeného správce daně. Odvolání nemá odkladný účinek (§ 48 zákona o správě daní).

[redacted]  
[redacted]  
registračního a evidence daní  
[redacted]

## Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu *de minimis*

<b>Obchodní jméno / Jméno žadatele</b>	Red Hat Czech s.r.o.
<b>Sídlo / Adresa žadatele</b>	Purkyňova 71/99, Královo Pole, 612 00, Brno
<b>IČ / Datum narození</b>	27690016

1. Žadatel prohlašuje, že jako účetní období používá

**kalendářní rok.**

**hospodářský rok** (začátek ....., konec .....

V případě, že během předchozích dvou účetních období došlo k přechodu z kalendářního roku na rok hospodářský anebo opačně, uveďte tuto skutečnost vypsáním účetních období, která byla použita (např. 1. 4. 2012 - 31. 3. 2013; 1. 4. 2013 - 31. 12. 2013):

2. **Podniky<sup>1</sup> propojené s žadatelem o podporu**

**Žadatel o podporu se považuje za propojený<sup>2</sup> s jinými podniky, pokud i tyto subjekty mezi sebou mají některý z následujících vztahů:**

- a) jeden subjekt vlastní více než 50 % hlasovacích práv, která náležejí akcionářům nebo společníkům, v jiném subjektu;
- b) jeden subjekt má právo jmenovat nebo odvolat více než 50 % členů správního, řídicího nebo dozorčího orgánu jiného subjektu;
- c) jeden subjekt má právo uplatňovat více než 50% vliv v jiném subjektu podle smlouvy uzavřené s daným subjektem nebo dle ustanovení v zakladatelské smlouvě nebo ve stanovách tohoto subjektu;
- d) jeden subjekt, který je akcionářem nebo společníkem jiného subjektu, ovládá sám, v souladu s dohodou uzavřenou s jinými akcionáři nebo společníky daného subjektu, více než 50 % hlasovacích práv, náležejících akcionářům nebo společníkům, v daném subjektu.

Subjekty, které mají s žadatelem o podporu jakýkoli vztah uvedený pod písm. a) až d) prostřednictvím jednoho nebo více dalších subjektů, se také považují za podnik propojený s žadatelem o podporu.

<sup>1</sup> Za podnik lze považovat podnikatele definovaného v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>2</sup> Bližší informace o propojeném podniku naleznete v METODICKÉ PŘÍRUČCE k aplikaci pojmu „jeden podnik“ z pohledu pravidel podpory *de minimis*.

Do výčtu podniků propojených přímo či zprostředkovaně se žadatelem o podporu se zahrnují osoby zapsané v základních registrech v souladu se zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.

Žadatel prohlašuje, že

- není** ve výše uvedeném smyslu propojen s jiným podnikem.
- je** ve výše uvedeném smyslu propojen s následujícími podniky:

Obchodní jméno podniku/ Jméno a příjmení	Sídlo/Adresa	IČ/Datum narození

3. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích:

- nevznikl** spojením podniků či nabytím podniku.
- vznikl spojením** (fúzí splynutím<sup>3</sup>) níže uvedených podniků:
- nabytím** (fúzí sloučením<sup>4</sup>) **převzal jmění** níže uvedeného/ých podniku/ů:

Obchodní jméno podniku	Sídlo	IČ
------------------------	-------	----

<sup>3</sup> Viz § 62 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>4</sup> Viz § 61 zákona č. 125/2008 Sb.


Výše uvedené změny spočívající ve spojení či nabytí podniků

**jsou** již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

**nejsou** zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

4. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

**nevznikl** rozdělením (rozštěpením nebo odštěpením<sup>5</sup>) podniku.

**vznikl** rozdělením níže uvedeného podniku:

Obchodní jméno podniku	Sídlo	IČ

a převzal jeho činnosti, na něž byla dříve poskytnutá podpora *de minimis* použita<sup>6</sup>. Podniku (žadateli) byly přiděleny následující (dříve poskytnuté) podpory:

Datum poskytnutí	Poskytovatel	Částka v Kč

<sup>5</sup> Viz § 243 zákona č. 125/2008 Sb.

<sup>6</sup> Pokud by na základě převzatých činností nebylo možné dříve poskytnuté podpory *de minimis* rozdělit, rozdělí se podpora poměrným způsobem na základě účetní hodnoty vlastního kapitálu nových podniků k datu účinku rozdělení (viz čl. 3 odst. 9 nařízení č. 1407/2013, č. 1408/2013 a nahrazujícího nařízení č. 875/2007).

Výše uvedené změny spočívající v rozdělení podniků

jsou již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

nejsou zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

5. Žadatel níže svým podpisem

- potvrzuje, že výše uvedené údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně;
- se zavazuje k tomu, že v případě změny předmětných údajů v průběhu administrativního procesu poskytnutí podpory *de minimis* bude neprodleně informovat poskytovatele dané podpory o změnách, které u něj nastaly;
- souhlasí se zpracováním svých osobních údajů obsažených v tomto prohlášení ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění p. p., za účelem evidence podpor malého rozsahu v souladu se zákonem č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p. Tento souhlas uděluji správci a zpracovateli<sup>7</sup>, kterým je ....., pro všechny údaje obsažené v tomto prohlášení, a to po celou dobu 10 let ode dne udělení souhlasu. Zároveň si je žadatel vědom svých práv podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

<b>Datum a místo podpisu</b>	
------------------------------	--

<b>Jméno a podpis osoby oprávněné zastupovat žadatele</b>		<b>Razítko</b> (pokud je součástí podpisu žadatele)	
---	--	--	--

<sup>7</sup> Správce je koordinační orgán ve smyslu zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p., zpracovatelem je poskytovatel podpory *de minimis*.

## **Provozní řád areálu Botanická 68a**

**Směrnice děkana č. 2/2015**

### ***Provozní řád areálu Botanická 68a***

*(ve znění účinném od 1. 5. 2015)*

*Podle § 28 odst. 1 zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), vydávám tuto směrnici:*

#### **Článek 1**

##### **Předmět úpravy**

- (1) Provozní řád stanovuje pravidla provozu areálu Masarykovy univerzity (dále jen MU), Botanická 68a, Brno (dále jen „areál“). Obsahuje souhrn pokynů a pravidel, které upravují organizaci a provoz areálu, dodržování pořádku, bezpečnosti a ochranu majetku v areálu. Provozní řád je závazný pro všechny zaměstnance MU ve všech druzích pracovněprávních vztahů, pro všechny studenty MU a zaměstnance externích firem pracujících v areálu a pro všechny fyzické osoby, které se v areálu pohybují. Všechny výše uvedené osoby jsou povinny se s tímto provozním řádem seznámit.

#### **Článek 2**

##### **Vymezení pojmů**

- (1) Areálem se pro účely této směrnice rozumí budova Botanická 68a a přilehlé pozemky ve vlastnictví Masarykovy univerzity. Správcem areálu je Fakulta informatiky (dále jen FI). Další součástí MU, která má své sídlo v areálu, je Ústav výpočetní techniky (dále jen ÚVT). Část areálu slouží provozu vědeckotechnického parku FI (dále jen CERIT Science Park nebo též CSP).
- (2) Budovou se pro účely této směrnice rozumí budova Botanická 68a – její části A, B, C, D, S, včetně podzemního parkoviště.
- (3) Recepce se rozumí stanoviště řízení bezpečnostních, přístupových, požárních a technologických zařízení areálu se stálou službou 24 hodin denně. Recepce zajišťuje také funkci ohlašovny požárů. Recepce se nachází v hlavním vestibulu budovy A.

#### **Článek 3**

##### **Vstup do budovy a pobyt v budově**

- (1) Hlavní vchod do budovy je z ulice Botanická.
- (2) Provozní doba budovy je od 6:00 do 22:00 hodin v pracovní dny.



- (3) Pobyt v budově mimo provozní dobu je umožněn - pomocí elektronické kontroly vstupu – čtečka čipových karet u hlavního vstupu do budovy - těmto osobám:
- zaměstnancům součástí MU, které mají své sídlo v budově (FI a ÚVT),
  - studentům prezenční formy doktorského studia FI,
  - bakalářským a magisterským studentům zapojeným do práce ve specializovaných laboratořích FI (seznam specializovaných laboratoří FI viz příloha č. 3),
  - zaměstnancům nájemců CERIT Science Parku.
- (4) Pobyt v budově mimo provozní dobu je mimořádným pobytem a platí pro něj tyto podmínky:
- Při vstupu do budovy mimo provozní dobu jsou všechny osoby povinny na požádání pracovníků recepce prokázat svou identitu recepční službě. Osobám, kterým přístup do budovy mimo provozní dobu není povolen na základě elektronické kontroly vstupu, má recepční služba právo odmítnout umožnění vstupu do budovy.
  - Při vstupu do budovy mimo provozní dobu, jakož i při setrvání na pracovišti po ukončení provozní doby, jsou všechny osoby povinny se zaevidovat na recepci.
  - Návštěvy v mimoprovazní době jsou evidovány na recepci a jejich vstup do budovy je umožněn pouze v doprovodu zaměstnance oprávněného k pobytu.
  - Uskutečnění organizovaných hromadných akcí pro mimouniverzitní veřejnost je podmíněno povolením tajemníka FI, resp. ÚVT v případě akcí pořádaných ÚVT. Stejně ustanovení se týká akcí pro univerzitní veřejnost v pracovní dny po 20.00 hodině nebo ve dnech pracovního klidu či pracovního volna. Pořadatel akce je kromě toho povinen ohlásit konání akce recepční službě a stanovit zodpovědnou osobu – garanta akce, který zodpovídá za průběh akce v souladu s předpisy MU a tímto provozním řádem areálu.
  - Také konání mimořádné hromadné akce v pracovní dny v provozní době do 20.00 hodin nahlásí pořadatel recepční službě, která zajistí správné směrování návštěvníků akce.
- (5) Krátkodobé užívání prostor FI jinými subjekty se řídí vnitřními normami MU a příslušným pokynem tajemníka FI.
- (6) Pracovníci servisních a dodavatelských externích firem, s výjimkou externí firmy zajišťující úklid prostor užívaných FI, jsou povinni se nahlásit na recepci. Počátek, jakož i ukončení pobytu eviduje recepční směna ve Směnovém deníku.
- (7) Do budovy nesmí vstupovat ozbrojené osoby s výjimkou příslušníků bezpečnostních složek, kteří jsou pověřeni k výkonu služby v budově.
- (8) Do budovy nesmí vstupovat a pobývat v ní osoby pod vlivem alkoholu nebo omamných látek, a osoby v nedostatečném, znečištěném nebo zapáchajícím oděvu.
- (9) Do budovy není povoleno vodit, ani vnášet zvířata s výjimkou asistenčních psů osob s omezenou schopností pohybu a orientace.
- (10) V celé budově platí zákaz podomního prodeje, vč. nabídky pojišťovacích služeb, rozmísťování reklamních předmětů a letáků, politická nebo obchodní agitace a prezentace, prodejní nebo reklamní akce apod. Osoby provozující tyto aktivity budou z budovy vykázány. Výjimku tvoří akce předem projednané a schválené vedením FI, příp. tajemníkem FI.

#### Článek 4 Vjezdový režim do areálu

- (1) V areálu Botanická je možné parkovat v podzemním parkovišti, resp. na parkovacích plochách podél budov B a C.
- (2) Vjezd do podzemního parkoviště je povolen:
  - a) zaměstnancům součástí MU se sídlem v budově s úvazkem ve výši alespoň 0,5,
  - b) nájemcům CSP, kteří mají pronajatá parkovací stání v podzemním parkovišti,
  - c) na dobu nezbytně nutnou dodavatelům zajišťujícím dovoz a odvoz materiálu a servisní služby, na základě souhlasu vedoucího Správy budov FI.
- (3) Vjezd na parkovací stání za budovou B je povolen:
  - a) zaměstnancům součástí MU se sídlem v budově s úvazkem ve výši alespoň 0,5,
  - b) externím spolupracovníkům FI na základě povolení vedoucího příslušné katedry,
  - c) na dobu nezbytně nutnou dodavatelům zajišťujícím dovoz a odvoz materiálu a servisní služby, na základě souhlasu vedoucího Správy budov FI.
- (4) Vjezd na parkovací stání u budovy C je povolen externím subjektům, kteří mají s FI uzavřenou smlouvu o pronájmu parkovacího stání – seznam předává recepční službě tajemník FI, seznam musí být pravidelně (alespoň 2x ročně aktualizován).
- (5) Vedoucí součásti MU se sídlem v budově může předat vedoucímu správy budov FI písemný seznam spolupracujících subjektů (dodavatelské a servisní firmy apod.), které mají oprávnění krátkodobě vjet vozidlem do podzemního parkoviště nebo na parkoviště za budovou B.
- (6) Řidiči servisních a dodavatelských externích firem vjíždějící do podzemních garáží nebo na parkoviště za budovou B se prostřednictvím hlásky u závory ohlásí recepční službě, sdělí své jméno, název firmy a SPZ vozidla a účel vjezdu. Recepční služby tyto údaje včetně doby vjezdu zapíše do směnového deníku a dálkovým zvednutím závory umožní vjezd. Při výjezdu řidič opět u závory prostřednictvím hlásky ohlásí svůj odjezd, následně recepční služba zvednutím závory umožní odjezd a zaznamená odjezd do směnového deníku.
- (7) Vjezd a parkování na nádvoří areálu není trvale povoleno žádnému vozidlu - brána do nádvoří areálu je trvale uzavřena. Krátkodobé vjezdy za účelem dovozu a odvozu materiálu a zařízení v provozní době na dobu nezbytně nutnou povoluje recepční služba. Výjimečná povolení vjezdu pro další osoby je oprávněn vydávat tajemník FI. Tato povolení se předávají na recepci (obvykle formou e-mailu), kde jsou evidována v elektronické podobě.
- (8) Provozní řád parkovišť podrobně upravuje příloha č. 2 tohoto řádu.

## Článek 5

### Jízdní kola, koloběžky, apod.

- (1) Místem pro odložení jízdních kol, koloběžek a podobných dopravních prostředků jsou stojany před vchodem do budovy z ulice Botanická anebo stojany v podzemním parkovišti. Osoba vstupující s jízdním kolem do areálu je povinna jízdní kolo ke stojanu uzamknout.
- (2) Je **přísně zakázáno** vnášet jízdní kola, koloběžky a podobné dopravní prostředky na pracoviště, zejména do kanceláří.
- (3) Porušení tohoto zákazu bude v případě zaměstnanců MU považováno za porušení základních povinností zaměstnance a lze z něj vyvodit příslušné pracovní právní důsledky. Porušení tohoto zákazu v případě studentů může být důvodem k zahájení disciplinárního řízení pro porušení interních norem fakulty. Porušení tohoto zákazu v případě nájemců CSP může být považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.

- (4) Stojany před vstupem do budovy anebo v podzemním parkovišti nejsou určeny pro dlouhodobé odložení jízdních kol, koloběžek a podobných dopravních prostředků. Jízdní kola, koloběžky a podobné dopravní prostředky, která budou prokazatelně ponechána v těchto stojanech, budou pracovníky Správy budovy odstraněna.
- (5) Jízda na kolech (včetně jeho vedení), koloběžkách a kolečkových bruslích, stejně jako použití dvoukolových osobních transportérů (segway) a jiných dopravních prostředků je v budově zakázána. Výjimka z tohoto zákazu je udělena pro dopravní prostředky tělesně postižených osob.

## Článek 6 Ochrana majetku a osob

- (1) Všechny osoby pobývající v budově jsou povinny chovat se tak, aby předcházely poškození, ztrátě, zničení nebo zneužití majetku v budově. Dále jsou tyto osoby povinny se chovat tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví a života osob v budově.
- (2) Každý zaměstnanec součásti MU se sídlem v budově, resp. nájemce zasídlého v CERIT Science Parku, pracující v budově, odpovídá za uvedení pracoviště do nezávadného stavu z hlediska zásad PO a BOZP, za uzamčení/zabezpečení všech vstupů do svěřeného pracoviště, uzavření oken, vypnutí osvětlení a všech spotřebičů při odchodu z prostor tohoto pracoviště, odchází-li jako poslední.
- (3) Budova je vybavena požárním signalizačním zařízením, elektrickou zabezpečovací signalizací proti vloupání a nepovolenému pohybu osob. Správu, údržbu, opravy a revize systémů zajišťuje Správa budov FI ve spolupráci s Centrem výpočetní techniky FI (dále také jen CVT).
- (4) Z důvodu zvýšení bezpečnosti osob a ochrany majetku je v areálu nainstalován kamerový systém vybavený záznamovým zařízením. Záznamy jsou uchovávány maximálně po dobu jednoho týdne (podle kapacity záznamového zařízení) a mohou být využity pouze v souvislosti se zjištěním mimořádných událostí (viz článek 9). Provoz kamerového systému zajišťuje Centrum výpočetní techniky FI, které také zodpovídá za ochranu snímacích zařízení, přenosových cest a datových nosičů, na nichž jsou uloženy záznamy, před neoprávněným nebo nahodilým přístupem, změnou, zničením či ztrátou nebo jiným neoprávněným zpracováním.
- (5) Recepční služba je oprávněna provádět namátkovou kontrolu osob přenášejících anebo vozidly převážejících předmětů a vyžadovat potvrzení dokazující oprávněnost přenosu nebo převozu majetku MU. V případě neprokázání oprávněnosti přenosu nebo převozu předmětu je recepční služba povinna sepsat o zjištění zápis, v odůvodněných případech věci zadržet a informovat příslušného vedoucího součásti MU se sídlem v budově.
- (6) Vedoucí pracoviště odpovídá za ochranu majetku univerzity a provádí průběžnou kontrolu. V případě zjištění nedostatků provede neprodleně nutná opatření k zamezení vzniku škody.

## Článek 7 Systém generálního klíče

- (1) K zabezpečení většiny místností slouží zámky typu Guard se systémem generálního klíče. Výjimku tvoří místnosti skladů, archivu a prostory užívané externími nájemci nebo jinou součástí MU.

- (2) Generální klíč uložený na recepci slouží **výhradně** pro potřeby recepční služby – uzamykání určených místností (zejména poslucháren apod.) v určených časech, pro kontrolu pracovišť, atd.
- (3) Klíče od veškerých dveří v budově, které nejsou začleněny do systému generálního klíče, musí být uloženy na recepci budovy v zalepené obálce opatřené razítkem a podpisem vedoucího pracovníka příslušné součásti MU se sídlem v budově, resp. nájemce. Za uložení klíčů od všech místností svého pracoviště, které nejsou začleněny do systému generálního klíče, zodpovídá vedoucí součásti MU se sídlem v budově, resp. nájemce. Nastane-li situace, při níž musí být z vážných provozních důvodů umožněn přístup do těchto místností, osoba, která klíč použije, vyplní neprodleně formulář „Zápis o otevření prostor nouzovým klíčem“ (viz příloha č. 5). Nejpozději následující pracovní den recepční služba informuje vedoucího příslušné součásti MU se sídlem v budově, resp. nájemce o použití klíče, kteří pak následně zajistí opětovné uložení klíče do zapečetěné obálky.
- (4) Ztráta jakéhokoli klíče od místnosti v budově, zejména těch, jež jsou součástí systému generálního klíče budovy, musí být neprodleně nahlášena vedoucímu Správy budov, který neprodleně informuje tajemníka FI. Správa budov po odsouhlasení tajemníkem FI zajišťuje opatření k zamezení zneužití ztraceného klíče. Doložené náklady na tato opatření včetně nákladů na výrobu nového klíče jsou uplatněny u osoby, která klíč ztratila.
- (5) Uzamykání a odemykání poslucháren:
  - a) v době semestru a zkouškovém období posluchárny otevírá úklidová služba, uzamyká nejpozději ve 20.00 hodin při pravidelné obchůzce recepční služba,
  - b) v době hlavních prázdnin jsou posluchárny trvale uzamčeny, otevření pro plánované akce zajišťují pracovníci Správy budov FI.
- (6) Uzamykání a odemykání počítačových učeben a počítačové haly:
  - a) provoz počítačových učeben organizuje CVT a řídí se Provozními pokyny pro počítačové učebny FI vydanými CVT,
  - b) v době semestru a zkouškovém období počítačové učebny a počítačovou halu otevírá úklidová služba, uzamyká nejpozději ve 22.00 hodin pověřený pracovník CVT,
  - c) provozní dobu počítačových učeben a počítačové haly v době prázdnin, příp. státních svátků určuje CVT, které také zajistí otevření a uzavření uvedených prostor.
- (7) Provoz specializovaných laboratoří nad rámec provozního řádu areálu Botanická 68a mohou upravovat provozní řády těchto laboratoří.
- (8) Osoby provádějící úklid vyzvedávají a odevzdávají klíče od přidělených místností a prostor na recepci. Manipulace s klíči je zaznamenávána ve Směnovém deníku. Klíče od jednotlivých pracovních úseků úklidové služby jsou uzavřeny ve svazcích, které jsou popsány a uloženy na recepci.
- (9) Zapůjčení generálního klíče je možné pouze s předchozím písemným souhlasem tajemníka FI.

## Článek 8

### Požární ochrana a bezpečnost a ochrana zdraví při práci

- (1) Oblast požární ochrany (dále jen „PO“) a bezpečnost a ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“) je na MU komplexně řešena vnitřní normou.
- (2) Za plnění úkolů v oblasti PO a BOZP odpovídají osobně vedoucí zaměstnanci na všech stupních řízení v rozsahu svých funkcí. Akademičtí pracovníci, ostatní zaměstnanci a

studenti jsou povinni dbát podle svých možností o svou vlastní bezpečnost, o své zdraví i o bezpečnost a zdraví osob, kterých se bezprostředně dotýká jejich jednání nebo případné opomenutí při práci.

- (3) Pro budovu jsou zpracovány požární poplachové směrnice a evakuační plán, se kterými jsou povinny se seznámit a řídit se jimi všechny osoby, které se v budově pohybují. Kontaktní telefonní čísla a postupy v případě nepředvídané události nebo havárie jsou uvedena v Požární poplachové směrnici, která je přílohou č. 1 tohoto provozního řádu.
- (4) Únikovými cestami jsou k tomu určené a označené chodby, schodiště a ostatní veřejné prostory v budově. Cesty musí zůstat trvale volné v celém profilu. Užívat tyto prostory jako skladiště a odstavné plochy je **zakázáno**. Vedoucí zaměstnanci nebo určení zaměstnanci provádějí pravidelnou kontrolu trvale volných únikových cest, volného přístupu k nouzovým východům, rozvodným zařízením elektrické energie, uzávěrům vody a topení.
- (5) Povinností každého v budově je při zjištění vzniku požáru použít všech vhodných prostředků k jeho likvidaci. Skutečnost, že požár nelze vlastními silami uhasit, je povinná každá osoba ohlásit na recepci budovy, která slouží zároveň jako ohlašovna požáru. Recepční služba vyhlásí požární poplach a provede další nezbytné kroky k zajištění ochrany osob a majetku.
- (6) Na recepci budovy je umístěna přenosná lékárnička s předepsaným vybavením pro poskytnutí první pomoci.
- (7) Uživatelé výtahů jsou povinni dodržovat návod k obsluze a užívání. Vyprošťování uvíznutých osob zajišťuje proškolený pracovník Správy budov, resp. externí firma. V případě vzniku požáru a vyhlášení požárního poplachu je zakázáno výtahy používat, k evakuaci osob slouží pouze osobní výtah v budově S.
- (8) Všechna vyhrazená technická zařízení související s provozem budovy musí být pravidelně revidována dle příslušných předpisů. Revizní zprávy těchto zařízení eviduje vedoucí Správy budov, který je současně odpovědný za včasné odstraňování zjištěných závad.
- (9) Nepřetržitý provoz výpočetní techniky (vč. UPS) je povolen pouze v prostorách k tomu určených – počítačové sály, datové stupačky, apod. Pokud je nezbytné realizovat nepřetržitý provoz výpočetní techniky v pracovnách, musí být dodrženy tyto zásady:
  - a) žádost o povolení nepřetržitého provozu výpočetní techniky (viz příloha č. 6) musí být schválen vedoucím příslušné součásti MU se sídlem v budově, resp. ředitelem CERIT-EU v případě nájemců CSP,
  - b) zaměstnanec zodpovědný za provoz této výpočetní techniky s nepřetržitým provozem musí uspořádat pracoviště tak, aby případná závada provozované výpočetní techniky nebo elektrický přívod nemohly způsobit požár; jedná se zejména o odstranění všech hořlavých látek ve vzdálenosti alespoň 30 cm na každou stranu od provozované výpočetní techniky i přívodu elektrické energie,
  - c) místnosti s takto provozovanými zařízeními musí být opatřeny štítkem s nápisem „Místnost s nepřetržitým provozem výpočetní techniky“.
- (10) Umístění elektrospotřebičů, které nejsou majetkem MU, na pracovištích FI nebo ÚVT je možné pouze s písemným souhlasem vedoucího součásti MU se sídlem v budově. Jejich vlastník je povinen zajistit provedení pravidelných revizí spotřebiče v souladu s platnými předpisy – záznam o provedené revizi je povinen předat Správě budovy. Porušení tohoto nařízení bude v případě zaměstnanců považováno za porušení základních povinností zaměstnance a lze z něj vyvodit příslušné pracovní právní důsledky včetně rozvázání pracovního poměru. Za škody způsobené elektrickým spotřebičem odpovídá jeho majitel.

- (11) Svářečské a ostatní práce se zvýšeným požárním nebezpečím nad rozsah pracovních postupů lze vykonat pouze na základě písemného povolení vedoucího Správy budov FI. Svařováním a jinými pracemi zvyšujícími požární riziko se pro účely tohoto provozního řádu rozumí broušení, řezání, tvarování materiálů s použitím tepla, tepelné spojování, drážkování a tepelné dělení kovových i nekovových materiálů, pokud jsou prováděny otevřeným plamenem, elektrickým obloukem, plazmou, elektrickým odporem, laserem, třením, alutermickým svařováním, použitím elektrických pájedel a benzínových pájecích lamp. Každá taková činnost musí být před jejím zahájením ohlášena na Správu budov FI s uvedením co, jak, kdy a kým bude broušeno, řezáno, tvarováno či svařováno. Referent PO FI zajistí následně v duchu vyhlášky MV ČR č.87/2000 Sb. zpracování příkazu ke svařování a požárně-bezpečnostních opatření, požární dozor při svařování a dohled po ukončení prací zajišťuje osoba či organizace provádějící práce. Tato ustanovení jsou platná pro svařování pracovníky Správy budov FI i pro pracovníky externích firem. Bez předchozího schválení svařování a poučení zainteresovaných osob je zahájení jakýchkoliv svářečských prací přísně zakázáno.
- (12) Pracovníci servisních a dodavatelských externích firem působící dlouhodobě v areálu musí absolvovat základní poučení ze zásad BOZP.

#### Článek 9

##### Provozní režim při mimořádných událostech

- (1) Mimořádnou událostí se rozumí poškození majetku, neoprávněné vniknutí, krádež movitého majetku, požár, havárie, poškození zdraví osob, přijetí telefonické výhrůžné zprávy nebo oznámení o uložení nebezpečného předmětu v areálu FI, apod. Krádež ošacení a osobních věcí upravuje příloha č. 4.
- (2) Při mimořádných situacích, jako jsou např. poruchy rozvodu energií, vody, tepla, požární poplach apod., je povinností každého ihned informovat službu konajícího pracovníka recepcy, který zajistí nezbytná opatření k nápravě.
- (3) Dojde-li k mimořádné události v provozní době, oznámí osoba, která mimořádnou událost zjistila, tuto skutečnost na recepci. Recepční služba ihned informuje vedoucího Správy budov FI, případně tajemníka FI a na základě jejich rozhodnutí činí další opatření - neprodleně zavolá Policii ČR, resp. HZS mB a přivolá kontaktní osobu z postiženého pracoviště. Recepční služba má povinnost zaznamenat evidenční čísla policistů. Příslušníky policie po dobu šetření v budově vždy doprovází zaměstnanec, na jehož pracovišti se mimořádná událost šetří. Recepční služba zaznamená dobu zahájení a ukončení šetření mimořádné události do směnového deníku.
- (4) V případě zjištění mimořádné události mimo provozní dobu se postupuje stejně jako v předchozím bodě s tím, že policii doprovází v areálu univerzity recepční služba.

#### Článek 10

##### Kouření v budově

- (1) Kouření je zakázáno ve všech vnitřních i vnějších prostorách budovy v souladu s § 8 zákona č. 379/2005 Sb., o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Porušení tohoto zákazu bude v případě studentů důvodem k zahájení disciplinárního řízení pro porušení interních norem fakulty.

- (3) Porušení tohoto zákazu bude v případě zaměstnanců MU považováno za porušení základních povinností zaměstnance a lze z něj vyvodit příslušné pracovněprávní důsledky.
- (4) Porušení tohoto zákazu bude v případě nájemců CSP považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.

#### Článek 11

##### Odpadové hospodářství

- (1) Odpadové hospodářství v budově je organizováno prostřednictvím Správy budov, která zajišťuje likvidaci odpadu, jeho evidenci a kontrolu.
- (2) Pro separaci a sběr odpadů komunálního charakteru jsou pro potřeby FI rozmístěny ve všech prostorách FI (vnitřních i vnějších) nádoby k tomu určené.
- (3) Vynášení nádob zabezpečuje úklidová služba. Místem ukládání odpadu jsou velkokapacitní nádoby (směsný komunální odpad, papír, plast) umístěné ve vjezdu do dvorního traktu. Vývoz nádob zabezpečuje externí organizace. Odpad z běžného provozu fakulty, který nemá charakter komunálního odpadu, je likvidován odděleně prostřednictvím odborné firmy. Na drobný elektro odpad je určena nádoba umístěná v hale budovy D, jejíž pravidelný vývoz zajišťuje Správa budov FI.

#### Článek 12

##### Odstraňování závad, opravy, úpravy a investiční požadavky související se stavbou

- (1) Opravy či úpravy společných prostor, prostor v užívání FI a prostor vědeckotechnického parku zajišťuje výhradně Správa budov FI.
- (2) Závady je nutné hlásit písemně (mailem) na adresu [bud@fi.muni.cz](mailto:bud@fi.muni.cz), havarijní stavy telefonicky na recepci budovy.
- (3) Požadavky na provedení jakýchkoli oprav, úprav, změn a zásahů do technologických systémů, instalací (včetně elektrorozvodů, datových sítí apod.) a stavebních konstrukcí (dále jen úpravy) společných prostor, prostor v užívání FI a prostor vědeckotechnického parku musí být písemně (mailem) předány tajemníkovi FI na adresu [tajemnik@fi.muni.cz](mailto:tajemnik@fi.muni.cz), který posoudí nutnost případných stavebních a jiných souvisejících úprav a ve spolupráci se Správou budov FI zajistí jejich ocenění. Na základě odhadu ceny za úpravu rozhodne o realizaci a v případě schválení stanoví, z jakých prostředků se budou předmětné úpravy realizovat.
- (4) Provedené úpravy musí být ihned po skončení jejich realizace zaneseny do stavebního a technologického pasportu budovy.
- (5) Všechny úpravy v budově A a S musí být před realizací odsouhlaseny generálním dodavatelem stavby z důvodu dodržení záručních podmínek.

#### Článek 13

##### Závěrečná ustanovení

- (6) Tato směrnice ruší platnost směrnice č. 02/2012 Provozní řád areálu Botanická 68a ze dne 1. listopadu 2012.
- (7) Výkladem jednotlivých ustanovení pověřuji tajemníka FI a vedoucího Správy budov.

- (8) Nedílnou součástí tohoto řádu jsou přílohy vyjmenované v textu, které mohou být průběžně aktualizovány bez toho, aby byl měněn tento Provozní řád.
- (9) Průběžnou aktualizací směrnice pověřuji tajemníka FI a vedoucího Správy budov.
- (10) Kontrolu dodržování této směrnice vykonávají pracovníci Správy budov.
- (11) Směrnice nabývá účinnosti dne 1. května 2015.

V Brně dne 27. dubna 2015

Michal Kozubek  
děkan FI

Přílohy:

- (1) Požární poplachová směrnice
- (2) Provozní řád parkoviště
- (3) Seznam specializovaných laboratoří a jejich vedoucích
- (4) Hlášení úrazů / Postup při odcizení ošacení a osobních věcí studentů
- (5) Zápis o otevření prostor nouzovým klíčem
- (6) Žádost o povolení nepřetržitého provozu výpočetní techniky
- (7) Energetické systémy a provozní technologie areálu
- (8) Uživatelský manuál pro technologie budov A a S



# CERIT Science Park

## LEASE AGREEMENT

entered into under Section 2201 *et seq.* of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended

### PARTIES

#### **Masaryk University**

ID No.: 00216224, Tax ID No.: CZ00216224

With its seat at: Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

Represented by Mgr. Marta Valešová, MBA, the Bursar

Bank details: XXXXXXXXXXX, account no.: XXXXXXXXXXX

Mailing address: Masaryk University, Faculty of Informatics, CERIT Science Park, Botanická 68a, 602 00 Brno

The Masaryk University is a public university under Act No. 111/1998 Coll.; it is not required under the law to be registered in the Commercial Register (it is registered in the Trade Register), as the lessor (the "**Lessor**")

and

#### **Red Hat Czech s.r.o.**

ID No.: 27690016, Tax ID No.: CZ27690016

With its seat at Purkyňova 71/99, Královo Pole, 612 00 Brno

Represented by: Mr. Michael O'Neill, Executive

Bank details:

Account Name: XXXXXXXXXXX

Account number: XXXXXXXXXXX

IBAN: XXXXXXXXXXX

SWIFT: XXXXXXXXXXX

Bank Name: XXXXXXXXXXX

Bank Address: XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

The company registered in the Commercial Register of the Regional Court in Brno, Section C, Insert 52185; the contact person for operational matters: XXXXXXXXXXX, tel. XXXXXXXXXXX, the contact person for technical matters: XXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXX, as the lessee (the "**Lessee**")

**ENTER INTO THIS LEASE AGREEMENT:**

---

## CONTENT

CONTENT .....	2
DEFINITIONS .....	2
I. SUBJECT MATTER .....	3
II. LEASE TERM .....	3
III. PURPOSE OF LEASE .....	3
IV. RENT AND PAYMENTS FOR SERVICES .....	3
V. PAYMENT TERMS .....	5
VI. INCREASING THE RENT AND PAYMENTS FOR SERVICES .....	6
VII. SECURITY .....	6
VIII. HANDOVER AND TAKEOVER OF THE LEASED PREMISES .....	6
IX. USE OF THE LEASED PREMISES AND THE BUILDING .....	7
X. ENTERING THE BUILDING AND LEASED PREMISES .....	10
XI. LESSEE'S SIGNS .....	10
XII. INSURANCE OF THE LEASED PREMISES .....	11
XIII. REPAIRS AND BUILDING MODIFICATIONS .....	11
XIV. PENALTIES .....	12
XV. TERMINATION OF LEASE .....	13
XVI. WITHDRAWAL FROM THE AGREEMENT .....	14
XVII. FINAL PROVISIONS .....	14

## DEFINITIONS

For the purposes hereof, the following terms referred to herein have the following meanings:

**Lessor** – the person stated as the lessor in the heading hereof;

**Lessee** – the person stated as the lessee in the heading hereof;

**Building** – the building specified in art. I(1) hereof;

**Leased premises** – the leased premises specified in art. I(2) hereof;

**Parking Space** – the parking space specified in art. I(4), if lease of such space has been agreed;

**Modifications** – building modifications in the Leased premises specified in art. XIII(2) hereof;

**Civil Code** – Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended;

**De minimis aid** – a small-extent state aid that cannot exceed, together with other "de minimis" aid provided to a single beneficiary for the period of three previous years, the amount of EUR 200,000. For the purpose of calculation, the period is understood to include fiscal years as used by the Lessee;

**Central register of de minimis aid provided** – established as of 1 January 2010 under the provision of Section 3a of Act No. 215/2004 Coll., on regulation of certain relations within the public-aid area and on amendment to the Act on support of research and development, as amended. The aim of the register is to create the central system for registration of *de minimis* aid provided under directly applicable EU regulations – Commission Regulation No. 1407/2013 dated 18 December 2013, on application of articles 107 and 108 of the Treaty on Functioning of EU to the *de minimis* aid;

**Provider of de minimis aid** – the person stated as the Lessor in the heading hereof;

**Beneficiary of de minimis aid** – the person stated as the Lessee in the heading hereof;

**Date of provision of the aid** the date of effect of the legal act, by which the provider decided on provision of a *de minimis* aid to a specific beneficiary; the date of provision of the aid is the date of the effect and validity hereof.

## I. SUBJECT MATTER

1. The Lessor expressly represents that it is the sole owner of building of indication no. 554, municipal district Ponava, at Botanická 554/68a, a civic amenities building, situated at land plot no. 228/5, in the cadastral area of Ponava, municipality of Brno, registered in Title Deed No. 90, in the Real Estate Cadastre maintained by the Cadastral Office for the Region of South Moravia, cadastral branch Brno-city (the "**Building**").
2. On the 5<sup>th</sup> above-ground of the Building, there are non-residential premises with the total area of 72.55 m<sup>2</sup>, composed of the rooms specified in Annex No. 2 hereto, plus accessories (the "**Leased Premises**").
3. The Lessor hereby lets the Leased Premises to the Lessee for use. The Lessee shall pay for use of the Leased Premises the rent and payments for services hereunder.
4. The Lessor shall also lease to the Lessee the Parking Space No. 66, which is situated on the 1<sup>st</sup> underground floor of the Building (the "**Parking Space**"). The Lessee shall pay for the Parking Space to the Lessor the rent stipulated herein.
5. The provisions hereof, related to the Leased Premises, shall apply, *mutatis mutandis*, to the Parking Space.
6. The Lessee accepts the Leased Premises into its lease under the terms and conditions stipulated herein.

## II. LEASE TERM

1. The lease is agreed for a definite period of time, namely from 1 March 2018 till 28 February 2021.

## III. PURPOSE OF LEASE

1. The Lessee is entitled to use the Leased Premises for the purpose of operating an office.
2. The Lessee is entitled to use the Parking Space solely for the purpose of parking a vehicle, the dimensions, technical specification and condition of which correspond to the size of the Parking Space and the access road thereto.

## IV. RENT AND PAYMENTS FOR SERVICES

1. Rent and flat payment for services

The rent for use of the Leased Premises amounts to the sum stated in line A of Table No. 1 contained below in this article IV(1).

In addition to the rent, the Lessee shall pay a flat payment for the services specified in Annex No. 1 hereto, in the amount stated in line B of Table No. 1 contained below in this article IV(1).

The rent for use of the Parking Space is specified in line C of Table No. 2 below. In connection to the lease of the Parking Space, the Lessor shall provide to the Lessee any and all standard services, including lighting and cleaning of the room in which the Parking Space is located. Payment for these services is included in the payment for the services that are specified in Annex No. 1 hereto.

**Table No. 1**

Line	Basic price in CZK per m <sup>2</sup> /year	Leased area	Discount in CZK per m <sup>2</sup> /year	Aid <i>de minimis</i> in CZK per m <sup>2</sup> /year	Price in CZK per m <sup>2</sup> /year	Total amount in CZK per month (excl. VAT)
<b>A Rent</b>	3,500.00	72.55 m <sup>2</sup>	1,100.00	1,331.00	2,400.00	<b>14,510.00</b>
<b>B Services</b>	4,033.33	72.55 m <sup>2</sup>	3,233.33	3,912.33	800.00	<b>4,836.67</b>

**Table No. 2**

Line	Basic price in CZK for individual Parking Space per month	Number of parking spaces	Discount in CZK per a Parking Space per month	Aid <i>de minimis</i> in CZK per a Parking Space per month	Total amount in CZK per month (excl. VAT)
<b>C Rent for the Parking Space</b>	2,000.00	1	800.00	968.00	<b>1,200.00</b>

2. Payment for the services paid on the basis of real consumption

In addition to the rent and flat payment for the services specified in Annex No. 1 hereto, the Lessee shall pay on the basis of real consumption the costs of these services provided exclusively to the Leased Premises:

- a) electricity
- b) heat
- c) telecommunication fees with respect to use of the branch telephone station by the Lessee, based on statement of phone calls really made, as prepared by the Lessor and, as the case may be, a fee for lease of telephones
- d) payments for printing and services related to printing on the Lessor's printers.

The Lessee shall make payments for the above services to the Lessor every month, based on the account prepared by the Lessor.

3. The parties may agree on provision of extraordinary services related to the lease (e.g. services related to modification of the Leased Premises). The costs spent by the Lessor in provision of these lease-related extraordinary services shall be paid by the Lessee based on a separately issued tax document with maturity of thirty (30) calendar days from the date of issuance of the document. The date of issuance of the tax document shall be the date of taxable supply.
4. The discounts stated in par. 1 of this article constitute a *de minimis* aid that is subject to the *de minimis* regime under the Commission Regulation (EU) No. 1407/2013 dated 18 December 2013 on application of articles 107 and 108 of the Treaty on functioning of the European Union to *de minimis* aid.
5. The Lessee agrees to provision of the discount within *de minimis* regime, which shall be registered with respect to the Lessee after the signing hereof in the Central Register of *de*

*minimis* aid. The amount of the total discount corresponds to the difference between the market rent, including the services related to the rent, and the rent, including the services related to the lease, agreed herein for the period of lease term. Furthermore, the parties acknowledge that the value of the market rent, including the lease-related services, has been established for the needs of determination of the discount value within *de minimis* regime based on an expert opinion and a market research.

6. The Lessee undertakes to keep for the period of validity hereof a sufficient reserve in the Central Register of *de minimis* aid for the purpose of providing the contemplated *de minimis* aid. In the case of failure to meet this obligation, the Lessee shall pay the rent and the flat payment for the services in the full amount, without the discount.

## V. PAYMENT TERMS

1. The rent and the flat payment for the services shall be paid monthly, through a wire transfer to the Lessor's bank account, based on a tax document (invoice), which shall be issued by the Lessor always no later than on the fifth business day of the calendar month with respect to which the payments are made, with the maturity of thirty (30) calendar days from the date of issuance of the document, but in any event the maturity date shall not be earlier than of the fifth business day of the month with respect to which the payments are made. The first calendar day of the month, with respect to which the payment is made, shall be the date of taxable supply.
2. In the case that the lease is not agreed as from the first calendar day of month, the tax document shall be issued for the pro rata part of the rent and flat payment for the services as of the date of commencement of the agreed lease term, with maturity of thirty (30) calendar days from the date of issuance of the document. The date of commencement of the agreed lease term shall be the date of taxable supply.
3. The Lessor shall issue the tax document with respect to payment of the lease-related services paid by the Lessee on the basis of real consumption without any unnecessary delay after the end of the relevant calendar month, upon receipt of any and all documents from both direct and indirect providers of the services, as necessary for preparation of the bill. The tax document shall be payable within thirty (30) calendar days from the date of issuance thereof. The last calendar day of the month, with respect to which the payment is made, shall be the date of taxable supply.
4. The Lessee shall make the above payments through a wire transfer to the Lessor's bank account specified in the heading hereof.
5. The Lessee's obligation to pay the rent or the services shall be fulfilled once the full amount is credited to the Lessor's account.
6. VAT in the relevant amount based on the legal regulations in force shall be added to any and all rents and payments for the services. The Lessee presents the Certificate of registration for VAT as Annex No. 3 hereto.
7. The tax documents (invoices) issued by the parties in connection hereto shall contain any and all the particulars required under the legal regulations in force.

8. The delivery of the tax documents (invoices) issued by the Lessor in connection hereto shall be done in electronic version, in a scanned copy on the day of issuance of the original document in order to be able to fulfill the period of maturity before due payment.

The scanned copy shall be sent to XXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) and XXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX).

The original tax document (invoice) shall be also delivered to the address of the registered office of the Lessee by post for the purpose of accounting and filing the original documents.

## **VI. INCREASING THE RENT AND PAYMENTS FOR SERVICES**

1. The amount of the rent may be changed only by mutual agreement of the Parties.
2. The Lessor may unilaterally adjust the amount of the flat payment for services if the prices of the relevant services change. Upon request, the Lessor must evidence to the Lessee the increase in the service prices, based on which the flat payment for services shall be increased to the Lessee.
3. The change in rental rates and payments for services will not affect the amount of *de minimis* aid, unless otherwise stated.

## **VII. SECURITY**

1. Within thirty (30) calendar days from the signing hereof at the latest, the Lessee shall remit to the Lessor's account no. XXXXXXXXXXX, variable symbol XXXXXXXXXXX, a security in the total amount of CZK 40,000 (in words: forty thousand Czech crowns).
2. The Lessor shall be entitled to use the security anytime during the lease term to pay any and all past due receivables from the Lessee hereunder.
3. In the case the security is drawn down by the Lessor, the Lessee shall be obliged to replenish the security to the original level, doing so within thirty (30) calendar days from the date of delivery of the Lessor's written notice on security drawdown, in which the Lessor shall specify the amount of the security drawn and the receivable from the Lessee, for payment of which the security has been set off.
4. The Lessee is not entitled to any interest on the security. Any possible interests on funds deposited as a security to the Lessor's account for the period, for which the security shall be deposited on the Lessor's account, shall pertain to the Lessor.
5. Upon termination of the lease, the Lessor shall be obliged to return the security to the Lessee, unless it has been drawn in accordance with this article, doing so within thirty (30) days, at the latest, from settlement of any and all obligations of the Lessee hereunder.

## **VIII. HANDOVER AND TAKEOVER OF THE LEASED PREMISES**

1. The Lessor shall hand over the Leased Premises to the Lessee for use on the first day of the lease term, unless the parties agree otherwise in writing; a handover protocol shall be made on handover of the Leased Premises and signed, upon a successful handover, by both parties hereto.

2. By 12:00 PM of the last day of the lease, at the latest, the Lessee shall return the Leased Premises to the Lessor vacated, free of any damage and defects, and in the condition in which it took it over from the Lessor, taking into account the usual wear and tear corresponding to the term and purpose of the lease, and taking into account any changes in the Leased Premises agreed with the Lessor.
3. The Lessee shall hand over the Leased Premises to the Lessor along with all the keys, deeds and other items belonging to the Leased Premises, which it has received from the Lessor. A takeover protocol shall be made on handover of the Leased Premises upon termination of the lease.
4. The handover and takeover protocol shall describe the real condition of the Leased Premises on the day of handover and takeover thereof, specify the number of the keys or other items handed over, and, as the case may be, list the documents handed over. The condition of the Leased Premises shall be documented in handover and takeover thereof by taking photographs and/or video recording as of the moment of handover and takeover thereof. Records on readings of all the gauges of utilities that constitute a part of the services provided hereunder shall be an inseparable part hereof.
5. If, after termination of the lease, the Lessee fails to vacate and hand over the Leased Premises on the last day of the lease to the Lessor and even fails to do so within an additional period of five (5) days after termination of the lease, the Lessor shall be entitled to vacate the Leased Premises at presence of an independent person at the cost of the Lessee and to store the removed items of the Lessee at its cost in another place that is suitable for storage of such items.
6. In the case of delay with handover of the Leased Premises after termination of the lease, the Lessee shall be obliged to pay to the Lessor a pro rata part of the rent, flat payments for services and payments for the services paid on the basis of actual consumption for each day of the delay.

## **IX. USE OF THE LEASED PREMISES AND THE BUILDING**

### **A. USE OF THE LEASED PREMISES**

1. The Lessee agrees and undertakes to use the Leased Premises in a usual manner and only in accordance with the agreed scope and purpose of the lease. The Lessee shall not be entitled to change the purpose of use of the Leased Premises.
2. The Lessee is obliged to keep the Leased Premises in a due condition and to prevent from occurrence of any damage or defects. The Lessee shall not carry out in the Leased Premises any business activity different from what is stated herein, unless it is agreed in writing with the Lessor, and shall not use the Leased Premises in a manner contrary to or exceeding the construction-technical and construction-law specification of the Leased Premises.
3. The Lessee shall not keep in the Leased Premises any animals without a prior written consent of the Lessor and shall not enter the Leased Premises with any animals, save for guide dogs and assistance dogs.
4. The Lessee is entitled to furnish the Leased Premises in a manner and with equipment corresponding to the purpose of the lease and so that the Leased Premises and/or the Building (walls, ceilings, floor, doors, windows etc.) are not damaged. In Particular, the Lessee shall not, with respect to the used BKT technology, interfere in the ceilings without a detailed specification approved by the Lessor.

5. Breach of any of the Lessee's obligations stated in the above paragraphs of this article shall constitute a material breach of this agreement.
6. During use of the Leased Premises the Lessee shall comply with Fire Safety, Occupational Safety and Health, Hygiene Regulations and other regulations related to this agreement and the Lessee's activities related to using of the Leased Premises. The Lessee is required by the Lessor to prove compliance with these regulations and is obliged to hand over to the Lessor all the necessary documents, certificates and information arising from these obligations. The Lessee acknowledges that the suitably qualified person is responsible for the scope, content and quality of the documentation.
7. The Lessee shall check the condition of the Leased Premises and inform the Lessor about any and all damage caused thereto.
8. The Lessee shall obtain for its activity at its own cost all the necessary permits and revisions of all the equipment owned by the Lessee and placed in the Leased Premises, even with Lessor's possible cooperation. Upon request, the Lessee shall inform the Lessor about the revisions in the form of handover of copies of the revision reports.
9. In the case that the Lessee has applied, with the Lessor's consent, for a change in the purpose of use of the Leased Premises at the relevant Building Office and the Building Office has granted the application, the Lessee shall be obliged to provide for change of the purpose of use of the Leased Premises as of the date of termination of the lease back to the original purpose of use and to evidence this change in writing to the Lessor within ten (10) calendar days from termination of the lease, unless the Lessor and Lessee agree otherwise. In the case of breach of this obligation, the Lessor shall be entitled to fulfill this obligation in place of the Lessee and at the Lessee's expense.

#### **B. USE OF THE COMMON AREA IN THE BUILDING**

10. The Lessee shall be entitled to use the Building's common area, including the equipment thereof, on a non-exclusive basis with the other users of the Building, doing so in a usual extent and a considerate manner. The common area is understood to include, without limitation, the common corridors, entrance halls, stairways, elevators, facilities, showers, sanitary facilities, courts and courtyards and other similar premises designated by the Lessor for a joint and non-exclusive use by all users of the Building. The Lessor shall be entitled to change the specification of the common area and equipment thereof to be used by the Lessee; in such case the Lessor shall inform the Lessee about it in writing.
11. The Lessee shall be obliged to remove, even without a request to do so, any and all pollution and dirt in the Building's common area or land around the Building, which has been caused by the Lessee and which is not pollution within a usual wear and tear. If it requires an intervention in the Building or its equipment, the Lessee shall inform the Lessor about the occurred pollution first and shall wait for the Lessor's instructions.

#### **C. JOINT PROVISIONS FOR USE OF THE LEASED PREMISES AND THE BUILDING**

12. Without the Lessor's prior written consent, the Lessee is not entitled to use the Leased Premises and to state the address of the Building as its seat, place of business, branch, or as a seat or branch of any other person. Violation of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder.



13. The Lessee shall use the Leased Premises and the Building's common area in accordance with this agreement, so that the Lessee does not interfere with the rights and legitimate interests of the neighborhood. In particular, the Lessee shall not pester the neighborhood with any excessive noise and excessive polluting of the Leased Premises and the Building. Breach of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder.
14. The Lessee shall use the Leased Premises and the Building's common area in accordance with good morals, in a manner not disturbing in excessive extent the other lessees or users of the Building or its neighborhood, and in accordance with hygienic regulations.
15. The Lessee shall be liable for direct damages caused by the Lessee in the Leased Premises and for any and all damage caused to things of the Lessee and/or third persons located in the Leased Premises and the Building, in connection to the Lessee's activity, including any damage caused by visitors and customers of the Lessee, save for the cases where such damage has been caused by the Lessor or a third person or a defect to the Building, Leased Premises or equipment in ownership of the Lessor. Under no circumstance shall Lessee be liable for any indirect, incidental or consequential damages.
16. The Lessee is not entitled to put, place or store outside the Leased Premises any items.
17. The Lessee is obliged to observe the Rules of Operation of the premises at Botanická 68a, which constitutes Annex No. 5 hereto.
18. If lease of a Parking Space has been agreed, the Lessee shall not be entitled to place in the Parking Space any other thing than the vehicle in accordance with this agreement. A breach of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder. The Lessor shall not be liable to the Lessee for any damage caused to the vehicle and/or any items placed in the vehicle.
19. The Lessee is obliged to observe in the Leased Premises and the Building's common area the ban on smoking and shall ensure that even its employees, customers and/or visitors observe this ban.
20. The Lessee shall ensure that its representatives, employees, customers and visitors moving within the Leased Premises and the Building's common area observe the terms and conditions hereof. If the terms hereof are breached by any person according to the previous sentence, such breach shall be considered to be a breach of the conditions hereof by the Lessee, with any and all the consequences related thereto.
21. The Lessor is obliged to secure a non-disturbed use of the Leased Premises and the Parking Space by the Lessee.
22. Prior to transfer of the ownership title to the subject of the lease hereunder, the Lessor is obliged to provably notify the transferee of the ownership title on the existence and the content hereof and to deliver to the Lessee the proof of such notification within three (3) days following receipt of the Lessee's request.

## **X. ENTERING THE BUILDING AND LEASED PREMISES**

1. The Lessor shall enable the Lessee's customers and visitors to enter the Building and the Leased Premises in accordance with the Lessee's requirements related to use of the Leased Premises during business hours in line with the Rules of Operation of the premises at Botanická 68a, which document constitutes Annex No. 5 hereto.
2. For the purpose of entering the Leased Premises, the Lessee shall submit to the Lessor a list of the Lessee's workers (employees, statutory bodies and external coworkers). The list shall state the full names and dates of birth of these persons.

The Lessee shall provide for a written consent of the persons stated in the list with processing of their personal data by the Lessor for the purpose of keeping records on the authorizations to enter the Building (the consent shall be given for the period ending by the earlier of the following: (a) the end of use of the Leased Premises by the Lessee, or (b) announcement to the Lessor on termination of the contractual relationship between the Lessee and the respective person), and to submit this consent to the Lessor along with the list of these persons. During the course of the lease, the Lessee shall update this list of the persons. Other persons, including visitors and customers of the Lessee, shall be allowed to enter the Building accompanied by a person stated in the list or upon consent given over the phone by XXXXXXXXXXXX, tel. XXXXXXXXXXXX.

3. Without any undue delay upon a previous notice, the Lessee shall be obliged to enable the persons authorized by the Lessor to enter the Leased Premises for the purpose of carrying out works necessary for maintenance, revisions and reconstructions of the Leased Premises, or for the purpose of ascertaining the technical condition thereof in the case that such works cannot be delayed.
4. The Lessee shall enable the Lessor to enter the Leased Premises upon notification thereof at least 48 hours in advance, for the purpose of examining the Leased Premises, carrying out repairs within the Leased Premises, examining observation of the Lessee's obligations arising to the Lessee from generally binding legal regulations and this agreement.
5. The Lessor shall be entitled to enter the Leased Premises in exceptional situations without being accompanied by the Lessee, if a suddenly occurred emergency condition or another similar fact requires doing so or if circumstances indicate that such condition or situation may occur. The Lessor must notify the Lessee without any delay and inform it about the reasons for entering the Leased Premises.

## **XI. LESSEE'S SIGNS**

1. Without a prior written consent of the Lessor, the Lessee is not allowed to place on the Building or entrance to the Leased Premises any signs, boards or other signage. A breach of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder.
2. The Lessor shall not reject placement of signage that the Lessee is obliged to place on the Building or entrance to the Leased Premises under the law. The Lessor shall decide on a specific place and form of the Lessee's signs.

## XII. INSURANCE OF THE LEASED PREMISES

1. The Lessee shall inform the Lessor without any delay about occurrence of any insured event related to the Leased Premises.
2. The Lessee undertakes to take out an insurance of liability for damage caused by its activities in connection hereto, including any damage caused to third persons, and insurance of the Lessee's property in the extent of things placed by the Lessee in the Leased Premises, in case of their loss, destruction, damage or occurrence of damage caused by natural disaster or crime, and to keep the insurance policies valid for the entire period of the contractual relation, so that the insurance would always cover any damage to items placed by the Lessee in the Leased Premises. The minimum limit for the insurance of liability for damage within this insurance shall be CZK 2,000,000 (in words: two million Czech crowns). The Lessee shall provide a certificate of insurance for the above insurance policy upon request by the Lessor. A breach of this obligation shall be considered a material breach of the obligations hereunder.

## XIII. REPAIRS AND BUILDING MODIFICATIONS

1. The Lessee shall carry out at its own expense any and all repairs and general maintenance of the Leased Premises in the extent not exceeding CZK 1,000 (in words: one thousand Czech crowns) per an individual repair and CZK 10,000 (in words: ten thousand Czech crowns) per year.
2. Without the Lessor's written consent, the Lessee is not entitled to carry out any:
  - a) construction modifications,
  - b) repairs or other changes of the Leased Premises that involve interference with vertical and horizontal structures or technical equipment of the Building or drilling into walls, or that would require consent or notification of a public authority, or that would result in such change of the Leased Premises that cannot be returned into the original state,(the "**Modifications**"),  
not even at its own expense, whereas the need of the Lessor's consent is not required in cases where the previous paragraph 1 of this Section XIII applies. The Lessor's written consent shall include an express specification of the Modifications, including a list and description thereof and a written agreement on financing thereof.
3. The Lessee shall notify the Lessor without any unnecessary delay, however, within two (2) business days from occurrence of such event, at the latest, of any needs for such Modifications of the Leased Premises that are supposed to be carried out by the Lessor at its expense and shall allow the Lessor to carry out such Modifications. Emergency situations and urgent repairs shall be notified by the Lessee to the Lessor immediately.
4. In the case of breach of the preceding paragraph 2 hereof by the Lessee, the Lessor shall be entitled to demand that the Lessee removes the carried out Modifications immediately, at its expense. If the Lessee fails to remove the Modifications, the Lessor shall be entitled to remove them at the Lessee's expense.
5. The Lessee shall immediately, however, within two (2) business days, at the latest, from occurrence of such event notify the Lessor of the need for carrying out such Modifications of the Leased Premises, which are supposed to be carried out by the Lessor at its expense, and enable

the Lessor to carry out such Modifications. Emergency situations and urgent repairs shall be notified by the Lessee to the Lessor immediately.

6. The Lessor shall remove the defects of the Leased Premises (which shall include also any and all repairs that the Lessee is not liable for) within the reasonable period of time after having been notified of such defects or need of repairs by the Lessee. In any event the Lessor shall:
  - a) commence removing any defects that are preventing the Lessee from due use of the Leased Premises or jeopardizing the exercise of a Lessee's right hereunder within 48 hours from their notification by the Lessee, to duly continue their removing and to remove such defects no later than within four (4) days from their notification by the Lessee;
  - b) commence removing any other defects than those specified under letter a) above within three (3) days from their notification by the Lessee and to duly continue their removing (general reasonable period of time for removal of such defects applies);

whereas in case of any interruption of removing of the defect the Lessor shall prove to the Lessee that it was unable to continue the removing and provide the Lessee information on the date when the removing will continue.

7. If the Lessor fails to meet its obligation to remove defects, within the respective time period hereunder, the Lessee shall be entitled, after having notified the Lessor, to remove the defects in necessary extent and to demand compensation of sensibly incurred costs from the Lessor. In such case no consent of the Lessor under paragraph 2 of this Section XIII is required. If the Lessor fails to remove the defects preventing from a due use of the Leased Premises in due and timely manner, it shall constitute a material breach hereof.
8. Carrying out any Modifications by the Lessee without a written consent of the Lessor shall be considered a material breach hereof.

#### **XIV. PENALTIES**

1. In the case of Lessee's delay with payment of a due rent or any payment for services, the Lessee shall be obliged to pay to the Lessor a contractual default interest in the rate of 0.05% of the outstanding amount for each day of the delay.
2. In the case that the Lessee fails to hand over the Leased Premises to the Lessor within the stipulated period after termination of the lease, the Lessee shall be obliged to pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of CZK 500 (in words: five hundred Czech crowns) per each day of the delay with meeting this obligation.
3. If, in the case of termination of the lease, the Lessee fails to carry out all the acts required for registration of change in the seat, place of business or branch address from the Building's address to another address by the relevant Commercial Register and the Trades Licensing Office without any undue delay, the Lessee undertakes to pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of CZK 2,000 (in words: two thousand Czech crowns) per each commenced calendar month, during which month the Lessee's seat, place of business or branch address was registered in the Commercial Register or the Trade Register at the address of the Building. The obligation of the Lessee under the previous sentence shall always be considered satisfied if the Lessee files the respective application to the relevant public authority within (7) days after the termination hereof.

4. If the Lessee lets the Leased Premises or a part thereof for use or sublets them to a third person without a written consent of the Lessor, the Lessee shall be obliged to pay to the Lessor a contractual penalty in the amount of CZK 50,000 (in words: fifty thousand Czech crowns) for each individual case.
5. Any provision on contractual penalty contained herein shall not affect the Lessor's possible right to demand compensation for damage or a profit lost.
6. The contractual penalty shall always be payable within thirty (30) days from the date of delivery of a notice to pay such penalty to the account specified in such notice.

## **XV. TERMINATION OF LEASE**

1. The lease of the Leased Premises may be terminated prior to expiration of the agreed lease term only for the reasons stated below in this agreement.
2. The lease of the Leased Premises shall be terminated:
  - a) by lapse of the period, for which it has been agreed;
  - b) upon a written agreement between the parties;
  - c) upon a written termination notice given for a reason specifically stated below in par. 3 and 4 of this article;
  - d) upon a written termination notice given under par. 5 of this article; and
  - e) upon a written termination notice given by any party with no reason provided, with a notice period of three (3) months.
3. The Lessor may terminate the lease upon a notice with notice period of two (2) months, if the Lessee, notwithstanding even a written notice from the Lessor, fails to remedy the situation within an appropriate period given, which shall be at least five (5) business days:
  - a) Lessee has repeatedly breached its obligation hereunder, although during the period of last 12 months it has been notified by the Lessor in writing of violation of the same obligation;
  - b) Lessee has materially breached this agreement;
  - c) Lessee or persons visiting the Lessee in the Building grossly violate peace or order;
  - d) Lessee uses the Leased Premises for a purpose different from what is stipulated herein without a written consent of the Lessor;and with notice period of two (2) months, if:
  - e) decision has been issued on removal of construction or on construction changes that permanently prevent from use of the Leased Premises;
  - f) effective decision has been issued by insolvency court on bankruptcy of the Lessee as a debtor.

The notice period commences on the first day of the calendar month following the delivery of the notice to the other party hereto.

4. The Lessee may terminate the lease by notice with a notice period of two (2) months, if:
  - a) the Leased Premises become unfit for the agreed use without a Lessee's fault;
  - b) the Lessor has repeatedly breached its obligation hereunder, although during the period of last 12 months it has been notified by the Lessee in writing of violation of the same obligation;

The notice period commences on the first day of the calendar month following the delivery of the notice to the other party hereto.

5. The Lessee is entitled to terminate this agreement also in the case that the Lessor materially breaches its obligations consisting in obligation to hand over the Leased Premises to the Lessee in a condition fit for the agreed purpose of the lease, to maintain the Leased Premises in such condition at its own cost, unless the Lessee is obliged to do so under this agreement, to ensure due performance of the services, the provision of which is related to use of the Leased Premises, and to enable the Lessee a full and smooth exercise of its lease-related rights or the Lessor materially breaches this agreement otherwise and fails to remedy such breach even within the period of five (5) business days from the date of delivery of the Lessee's call to remedy. In such case, the notice period shall expire as of the last day of the calendar month, during which the notice was delivered to the Lessor.
6. The Lessor is also entitled to terminate this agreement if the Lessee is for more than thirty (30) days in delay with payment of due rent or any payment for services. In such case, the notice period expires as of the last day of the calendar month, during which the notice was delivered to the Lessee.
7. The notice shall be given in writing and delivered to the other party hereto.
8. After termination of the lease, the Lessee shall not be entitled to compensation for takeover of the customer base created by the Lessee. The parties hereby exclude application of Section 2315 of the Civil Code.

#### **XVI. WITHDRAWAL FROM THE AGREEMENT**

1. In the case that the Lessee fails to make the first rent payment within the period hereunder, the Lessor shall not be obliged to hand over the Leased Premises to the lessee until the fulfillment of the above payment obligation and shall be entitled to withdraw from this agreement within one (1) week from expiration of such period, provided that the Leased Premises are not handed over to the Lessee prior to the withdrawal.

#### **XVII. FINAL PROVISIONS**

1. By signing this agreement the Lessee acknowledges he knows the Leased Premises and finds them in a condition fit for the agreed use. The Lessee also represents that it has no objections to the construction-technical and legal condition of the Leased Premises, because he has been using the Leased Premises on the basis of the previous lease agreement from 2015.
2. The Lessee is entitled neither to let the Leased Premises or a part thereof to use, nor to sublet the Leased Premises to any third person without the Lessor's written consent. With respect to the subsidy programs, by violating the previous sentence a substantial damage could be caused to the Lessor.
3. The Lessee and the Lessor shall undertake all the information and details of the other contracting party or parties which obtain in connection with this agreement, to process and use only in accordance with generally binding legal regulations (especially the Law on Electronic Communications, Law no. 480 / 2004 Coll. on certain information society services, as amended, Act no. 101/2000 Coll., on protection of personal data and amending certain laws, as amended, Act no. 133/2000 Coll., on the Population Register and birth certificate numbers and on amendments to certain laws, as amended), or with the agreement of the Parties.

4. Each Party undertakes to notify without any unnecessary delay of any changes related to its identification data, including a change in the registered or actual seat, change in the legal form, changes regarding VAT registration and payments, and other facts related to this agreement.
5. For the purpose of securing the performance of any and all undertakings and obligations of the Lessee arising herefrom, including, without limitation, the rent and payments for services, the Lessor shall have a statutory right of lien to movable assets that are placed in/on the Leased Premises and belong to the Lessee.
6. The Lessee acknowledges that the Lessor is an obligor under Act No. 106/1999 Coll., on free access to information, as amended, and undertakes to provide the Lessor with any necessary cooperation in fulfillment of its obligation under the above Act.
7. Under the terms and conditions stipulated herein and in accordance with the Lessor's instructions, and while applying any and all the necessary care, the Lessee undertakes to:
  - a) tolerate disclosure of the content hereof to the aid provider and the state administration authorities carrying out the auditing;
  - b) cooperate, as an obligor under Section 2(e) of Act No. 320/2001 Coll., on financial auditing in public administration, as amended, in carrying out the financial audits, which includes, without limitation, allowing the governing body of the Ministry of Industry and Trade, the Ministry of Finance – being the auditing body and the payment and certification authority, the authorized auditing entities, the tax offices, the bodies of the European Commission, the European Court of Auditors and the European Anti-Fraud Office, the public prosecutor's offices, the Supreme Audit Office, the Office for Protection of Competition and other authorities authorized to auditing under the relevant legal regulations to access information and documents prepared in connection hereto, including access to such information and documents that are subject to protection under special legal regulations (e.g. business secrets, confidential facts), provided that the requirements imposed by the relevant legal regulations (e.g. Section 11(c) and (d), Section 12(2)(f) of Act No. 552/1991 Coll., on state audit, as amended) have been met. The Lessee shall provide the above authorities with cooperation in any inspections being carried out.
8. The parties exclude application of the provisions of Section 1798 and 1801 of the Civil Code on adhesion contracts.
9. Neither the Lessor, nor the Lessee is entitled to assign receivables from the other party hereunder without a prior written consent of the other party hereto.
10. The Lessee shall be liable for tax handling of any and all its rights and obligations hereunder.
11. For avoidance of any doubts, the parties have agreed that no promissory note can be used to pay a monetary debt hereunder.
12. The Lessor submitted to the Lessee an original of the Energy Performance Certificate of the Building made by Mr. Petr Suchánek before the signature of this agreement. The Energy Performance Certificate of the Building is available in electronic form at the web page [www.cerit.cz/sp](http://www.cerit.cz/sp).
13. This agreement is entered into in Czech language and is governed by the law of the Czech Republic.
14. This agreement is entered into as of the date of signing hereof by both parties hereto and effective as of the date of publication in the Contract Register.
15. This agreement can be amended only through written amendments numbered in ascending order and signed by both parties hereto. For this purpose, e-mail correspondence or exchange

of other electronic messages shall not be considered representing a written form. The parties may claim invalidity of a change hereof on the grounds of absence of this written form anytime, even after the performance hereof has been commenced.

16. The following annexes constitute inseparable parts hereof:
  - 1) List of the services provided to the Lessee
  - 2) List of the rooms in the Leased Premises
  - 3) Certificate of registration for VAT
  - 4) Affidavit with respect to provision of *de minimis* aid
  - 5) Rules of operation of the premises at Botanická 68a
  - 6) English version of the documents
17. The Rules of operation of the premises at Botanická 68a constitute annex to this agreement in the current version valid and effective as of the date of signing this contract. The Lessor is entitled to change these Rules as necessary. The Lessee shall be notified by the Lessor about the new Rules by e-mail.
18. The parties shall deliver any notices to the addresses stated in the beginning hereof and each party shall be entitled to announce to the other party in writing another written address, to which notices are supposed to be delivered; from the date of delivery of such written notice, any notices shall be delivered to such party to this newly announced address.
19. The parties exclude any possibility of extending or renewing the lease relationship hereunder once it is terminated without an express demonstration of will of both parties hereto.
20. This agreement has been entered into in Czech language and is governed by the law of the Czech Republic. The Lessee's representative, Mr. Michael O'Neill, represents that he has been acquainted with all the terms and conditions hereof and that he fully understands them, and also that he has been acquainted with the laws of the Czech Republic applying to this agreement. For avoidance of any doubts, the Lessee has arranged at its expense and risk an English translation of this agreement and the related documents that constitutes Annex No. 7 hereto. The Lessee represents that for the purposes of verification and consultancy regarding the terms and conditions hereof, it has used services of Czech lawyers and real estate advisors.
21. This Agreement has been entered into in four (4) counterparts, each of them valid as original, of which each of the parties shall receive two (2) counterparts.
22. The parties agree to the publication of this agreement in the Contract Register established by Act No. 340/2015 Coll., On the Special Conditions for the Effectiveness of Certain Contracts, the Publishing of these Contracts and the Contract Register, as amended. The Lessor will publish the agreement, but both parties are responsible for the proper publication.

*Dates and signatures of the parties.*



## List of the Services provided to the Lessee

**The price for the lease-related services includes the following:**

- **Joint marketing and PR** – publishing the client's logo on VTP advertising space, promoting VTP through video loop at faculty screens and other publishing;
  - **Use of a fully equipped conference room with reservation** (the flat rate includes 68 hours/year, any additional **commenced hour shall be billed using a discounted** rate based on the valid pricelist, composed as the payment + *de minimis* aid);
  - **Use of designated meeting rooms or a meeting point – as available** (for the purpose of calculation of *de minimis* aid 81 hours/years are included);
  - **Use of the unique "cybernetic polygon" infrastructure** (the flat rate includes 68 hours/year; any additional hour shall be billed using a discounted rate based on the valid pricelist, composed as the payment + *de minimis* aid) including:
    - Training, development and presentation room (12x12x8 m),
    - Access to the "cybernetic polygon" cloud environment for training, testing and R&D purposes.
  - **Access to CESNET great infrastructure** (*the lessee is obliged to use this access for activities related solely to scientific, research and innovation projects*).
  - **24-hour reception desk of the Lessor**; incl. receiving mail and shipments.
  - **Electronic security system in the Leased Premises.**
  - **Contactless smart card access system.**
  - **Cleaning in the Leased Premises and common area; consumption of power in the common area.**
  - **Waste liquidation.**
  - **Installation and operation of wireless internet connection with WPA2 certification that will provide the same service as the cable internet connection in the Leased Premises.**
- 
- Unused part of the right to use the infrastructure and services is not transferred to the next year.
  - The scope of the provided services is determined pro rata and validated on the basis of the assigned scope of work for entire VTP/PI and the *de minimis* aid calculation shall be revised annually.

Annex No. 2

### List of the rooms in the Leased Premises

Room no.	Room	Floor	Area (m <sup>2</sup> )
S505	Office	5 <sup>th</sup> above-ground floor	72.55

Annex No. 3

**Certificate of registration for VAT**

Finanční úřad Brno I  
Příkop 25  
604 23 BRNO-STŘED  
Čj.: 190296/06/288901/2071  
Vyřizuje: [redacted]  
Telefon: [redacted] linka: [redacted]  
Fax: [redacted] č.dveří: [redacted]

V Brně  
dne 21.08.2006

Daňový subjekt:

Red Hat Czech s.r.o.  
Bezručova 17a/81  
BRNO-STŘED, STARÉ BRNO  
656 73 BRNO

### O S V Ě D Ě N Í o registraci

Podle § 33 odst. 11 a 12 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o správě daní"), jste u shora uvedeného správce daně zaregistrován s účinností od 21.08.2006 a je Vám přiděleno toto daňové identifikační číslo:

DIČ: CZ27690016

Podle § 95 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů jste plátcem daně z přidané hodnoty s účinností od 23.08.2006

Daňové identifikační číslo musíte uvádět ve všech případech komunikace se správcem daně a v dalších případech, pokud tak stanoví zvláštní zákon (§ 33 odst. 11 zákona o správě daní). Při všech platbách, poukazovaných správci daně, použijte jako variabilní symbol kmenovou část DIČ (tj. číslo za kódem CZ).

Veškeré změny údajů, týkající se Vaší registrace, jste povinen oznámit shora uvedenému správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastaly (§ 33 odst. 7 zákona o správě daní).

Proti tomuto rozhodnutí se můžete odvolat do 30 dnů ode dne, který následuje po jeho doručení, písemně nebo ústně do protokolu u shora uvedeného správce daně. Odvolání nemá odkladný účinek (§ 48 zákona o správě daní).

[redacted]  
[redacted]  
registračního a evidence daní  
[redacted]

### Affidavit of the applicant for a *de minimis* aid

<b>Business name / Applicant's name</b>	
<b>Seat / Address of the applicant</b>	
<b>ID No. / Date of birth</b>	

1. The applicant represents that it has been using as a fiscal period:

**calendar year**

**economic year** (starting on ....., ending on .....).

In the case that during **two previous fiscal periods** the applicant switched from the calendar year to economic year, or vice versa, please include this fact by specifying the fiscal periods used (e.g. 1 Apr 2012 – 31 Mar 2013; 1 Apr 2013 – 31 Dec 2013):

2. **Undertakings<sup>1</sup> affiliated with the applicant for aid**

**The applicant for aid is considered being affiliated<sup>2</sup> with other undertakings, if these entities have between them any of the following relationships:**

- a) Any of the entities owns more than 50% of voting rights pertaining to shareholders or members in the other entity;
- b) Any of the entities has the right to appoint or remove from office more than 50% of members of the administrative, managing or supervising body of the other entity;
- c) Any of the entities has the right to apply more than 50% influence in the other entity under an agreement entered into with the given entity or under the provisions in the Founding Deed or Bylaws of this entity;
- d) Any of the entities that is a shareholder or member of another entity, controls alone, in accordance with the agreement entered into with other shareholders or members of the given entity, more than 50% of the voting rights pertaining to shareholders or members in the given entity.

Any entity that have any relationship with the applicant for aid as stated under letter a) through d) through one or more other entities shall also be considered being an undertaking affiliated with the applicant for the aid.

Undertakings affiliated directly or indirectly with the applicant for aid shall include persons registered in basic registers under Act No. 111/2009 Coll., on basic registers, as amended.

<sup>1</sup> Entrepreneur defined in Act No. 89/2012 Sb., the Civil Code, shall be considered an undertaking.

<sup>2</sup> As to the application of term "single undertaking" from the point of view of the rules on *de minimis* aid, see the METHODOLOGY GUIDE for more detailed information on affiliated undertakings.

The applicant represents that:

- it is not** affiliated in the above sense with another undertaking;
- it is** affiliated in the above sense with the following undertakings:

Business name of undertaking/ Name and surname	Seat / Address	ID No. /Date of birth

3. The applicant represents that the undertaking (applicant), during the current and 2 previous fiscal periods:

- was not created** through consolidation of undertakings or acquisition of an undertaking;
- was created** through consolidation (merger<sup>3</sup>) of the following undertakings:
- through acquisition (merger<sup>4</sup>) **has assumed the assets** of the following undertaking/s:

Business name of undertaking	Seat	ID No.

<sup>3</sup> See Section 62 of Act No. 125/2008 Coll., on transformations of companies and cooperatives, as amended.

<sup>4</sup> See Section 61 of Act No. 125/2008 Coll.

The above changes consisting in combination or acquisition of undertakings

**have already been** reflected in the Central Register of *de minimis* aid;

**have not been** reflected in the Central Register of *de minimis* aid yet.

4. The applicant represents that the undertaking (applicant) ), during the current and 2 previous fiscal periods:

**was not created** by demerger (by spin-off or split-off<sup>5</sup>) of undertaking;

**was created** by demerger of the following undertaking:

Business name of undertaking	Seat	ID No.

and has assumed its activities, for which a previously provided *de minimis* aid was used<sup>6</sup>. The undertaking (applicant) has been granted the following (previously provided) aid:

Date of provision	Provider	Amount in CZK

The above changes consisting in demerger of undertakings:

**have already been** reflected in the Central Register of *de minimis* aid;

**have not been** reflected in the Central Register of *de minimis* aid yet.

5. By appending its signature the applicant:

➤ Confirms that the above data is correct and true and provided voluntarily;

➤ Undertakes that in the case of a change in the subject data during the administrative process of provision of *de minimis* aid it shall immediately inform the provider of the given aid about the changes occurred;

---

<sup>5</sup> See Section 243 of Act No. 125/2008 Coll.

<sup>6</sup> If it is not possible to divide the previously provided *de minimis* aid based on the activities assumed, the aid shall be divided pro rata based on the accounting value of the equity of the new undertakings as of the date of effect of the demerger (see art. 3(9) of Regulation No. 1407/2013, 1408/2013 and the replacing Regulation No. 875/2007).

- Agrees to processing its personal data contained in this representation under Act No. 101/2000 Coll., on protection of personal data, as amended, for the purpose of keeping records on *de minimis* aid in accordance with Act No. 215/2004 Coll., on regulation of certain relations in *de minimis* aid and on amendment to the Act on Support to Research and Development, as amended. I grant this consent to the administrator and processor<sup>7</sup>, which is ....., with respect to all the data contained in this representation and for the entire period of 10 years from the date of grant of the consent. The applicant is also aware of its rights under Act No. 101/2000 Coll., on protection of personal data.

<b>Date and place of signing</b>	
----------------------------------	--

<b>Name and signature of a person authorized to act on the applicant's behalf</b>		<b>Stamp</b> (if a part of the applicant's signature)	
---	--	--	--

---

<sup>7</sup> Administrator is the coordination body under Act No. 215/2004 Coll., on regulation of certain relations in state aid and on amendment to the Act on Support to Research and Development, as amended; the processor is the provider of the *de minimis* aid.



**Dean 's Directive No. 2/2015**

***Operating Rules of the premises at Botanická 68a***

*(in the wording effective as of 01. 05. 2015)*

*Pursuant to Section 28 para. 1 of Act No. 111/1998 Coll., on higher education, and on changes and amendments to other acts (the Higher Education Act), I hereby issue this Directive:*

Article 1

**Subject matter of the Directive**

The Operating Rules set out the rules of the operation in the premises of Masaryk University (hereafter referred to as "MU") Botanická 68a, Brno (hereafter referred to as "the premises"). It contains a summary of the guidelines and rules that govern the organization and operation of the premises, keeping order, safety and protection of property in the premises. Operating Rules are binding for all MU employees in all kinds of labour relations, for all MU students and all employees of external companies working in the premises and for all persons who are in the premises. All above mentioned persons are obliged to get acquainted with these Operating Rules.

Article 2

**Definitions**

Premises - for the purposes of this Directive means the building at the address: Botanická 68a and adjacent land owned by the Masaryk University. The custodian of the premises is Faculty of Informatics (hereafter referred to as "FI"). The Institute of Computer Technology (hereinafter referred to as ICT) is another part of MU, which has its headquarters in the premises. Part of the premises serves for an operation of The science and technology park FI (hereinafter referred to as CERIT Science Park or also CSP).

Building - for the purposes of this Directive means the building at Botanická 68a – its parts A, B, C, D, S, including underground parking.

Reception - means a place of controlling security, access, fire and technological equipment of the premises with permanent service 24/7. The reception is also a report office for fires. Reception is located in the main lobby of the building A.

Article 3

**Entry into building and stay in the building**

1. The main entrance into the building is from Botanická street.

2. Business hours of the building are from 6:00 a.m. to 10:00 p.m. on working days.
3. To stay in the building outside business hours is allowed - by means of electronic access control - smart card reader at the main entrance into the building - to the following persons:
  - a. Employees of such MU institutions having their seats in the building (FI and ICT),
  - b. Full-time doctoral students of FI,
  - c. Bachelor and Master programme students involved in work in specialized laboratories in FI (list of FI specialized laboratories, see Annex No. 3)
  - d. Employees of tenants in CERIT Science Park
4. Stay in the building outside business hours is regarded an extraordinary stay and is subject to the following conditions:
  - a. When entering the building outside business hours all persons are obliged to prove their identity at the request of the reception employees. The persons to whom the access to the building outside business hours is not permitted under the electronic access control, may be refused to enter the building by the reception service.
  - b. All persons are obliged to register at the reception when entering the building outside business hours, as well as when staying at work place after the end of business hours.
  - c. Visitors outside business hours are recorded at the reception and their entrance into the building is allowed only if accompanied by an authorized employee.
  - d. Organized events of non-university public are subject to permission by the FI Secretary, respectively by ICT in case of events organized by ICT. The same applies to events for the university public on working days after 8.00 pm or on holidays or days off. The event organizer is also obliged to report the event at the reception and to establish a responsible person – event guarantor, who is responsible for the course of event in accordance with MU regulations and these Operating Rules of the premises.
  - e. Also extraordinary mass events on working days during business hours up to 8.00 p.m. shall the event organizer report to the reception service, which ensures proper information of the event's visitors.
5. Short-term use of FI premises is governed by internal MU rules and an appropriate instruction of FI Secretary.
6. Employees of service and supplier external companies are obliged to report at the reception, with the exception of external companies providing cleaning of premises used by FI. The beginning and the end of the stay is registered by the reception shift in the Shift book.
7. Armed persons are not allowed to enter into the building, except members of the security forces that are authorized to perform services in the building.
8. Persons under the influence of alcohol or drugs, and those in poor, dirty or smelly clothes are not allowed to enter into the building and to stay there.
9. It is not allowed to bring animals into the building except assistance dogs for people with reduced mobility.
10. The door-to-door sale is forbidden in the entire building, incl. offers of insurance services, placement of promotional items and leaflets, political or business agitation and presentation, sales or promotion events, etc. People engaged in these activities will be reported out of the building. Events discussed in advance and approved by FI management or FI Secretary are exempted from this prohibition.

Article 4  
**Entry into the premises**

1. It is possible to park in the underground parking in the premises at Botanická, respectively in the parking areas along the buildings B and C.
2. Entry into the underground parking is permitted to:
  - a. Employees of MU institutions with their seat in the building and working at least half-time.
  - b. Tenants of CERIT Science park having rented parking lots in the underground parking,
  - c. For the time necessary to suppliers providing import and transport of materials and services, based on the consent of the Head of the Facility Management.
3. Entry into the parking place behind the building B is allowed to:
  - a. Employees of MU institutions with their seat in the building working at least half-time,
  - b. External FI employees based on the permission of the Head of the relevant department,
  - c. For the time necessary to suppliers providing import and transport of materials and services, based on the consent of the Head of the Facility Management.
4. The entrance into the parking place at the building C is permitted to external entities who concluded a lease contract for a parking space with FI – FI Secretary shall give their list to the reception service, the list must be regularly updated (at least twice a year).
5. The Head of MU institution with the seat in the building can give the Head of the Facility Management a written list of cooperating entities (suppliers and service companies, etc.) who have permission to enter the underground parking with their vehicles for a short period of time or into the parking place behind the building B.
6. Drivers of service and supplier external companies entering the underground garage or parking space behind the building B shall report the reception service their name, company name and license plate number of the vehicle and purpose of entry through phone at the gate. The reception service shall register these data including time of entry into the Shift book and allows entrance by remote lifting of the barrier. When leaving the driver again announces through a phone at the gate his departure, the reception service shall allow the departure by lifting up the barrier and shall register the departure in the Shift book.
7. Entrance and parking in the courtyard of the premises is not permanently allowed for any vehicle – a gate to the courtyard area is permanently closed. Short-time entrances for import and transport of material and equipment during business hours are permitted by the reception service for the necessary period of time. Only the FI Secretary is authorized to issue exceptional entry permits for other persons. These permits are given over to the reception (usually by e-mail) and they are recorded electronically.

8. The Operating Rules of the parking places are governed by the Annex No.2 to this Directive.

#### Article 5

##### **Bicycles, scooters, etc.**

1. The stands in front of the entrance into the building from the street Botanická or stands in the underground parking are the place for storing bicycles, scooters and similar means of transport. A person entering with a bicycle in the premises is required to lock a bicycle to a stand.
2. It is **strictly forbidden** to bring bikes, scooters and similar means of transport to the workplace, particularly into the offices.
3. Violation of this prohibition in case of MU employees will be regarded as a violation of basic employee's duties and relevant labour-law consequences may be drawn from that. Violation of this prohibition in case of students could be a reason for commencement of disciplinary proceedings for violation of internal faculty regulations. Violation of this prohibition in case of tenants of CSP can be considered a gross violation of the lease agreement.
4. Stands before the entrance of the building or in the underground car parking are not determined for a long-term putting away of bicycles, scooters and similar means of transport. Bicycles, scooters and similar means of transport which are provably left in these stands will be removed by staff of the Facility Management.
5. Cycling (including walking with bikes), riding on scooters, roller skating, as well as the use of personal transporters (Segway) and other means of transport is prohibited in the building. An exception to this prohibition is granted for vehicles of disabled persons.

#### Article 6

##### **Protection of persons and property**

1. All persons in the building are obliged to behave in such a way to prevent damage, loss, destruction or misuse of property in the building. Furthermore, these persons are obliged to behave in such a way not to endanger the health and lives of people in the building.
2. Each employee of a MU institution with the seat in the building, respectively of a tenant in CERIT Science Park, working in the building, is responsible for putting the work place into a non-defective state in terms of the principles of fire protection and occupational safety, for locking / securing all entrances into the entrusted work place, closing windows, turning off lights and all appliances when leaving the premises of the workplace if leaving as the last one.
3. The building is equipped with fire signalling equipment, electric alarm systems against burglary and unauthorized movement of persons. Management, maintenance, repairs and inspection of systems is ensured by the FI Facility Management in collaboration with the Institute for computer technology (hereinafter referred to as ICT).
4. In order to increase the safety of people and property protection a CCTV system is installed in the premises equipped with a recording device. Records are kept no more than one week (depending on the capacity of the recording equipment) and can be used only in connection with the detection of emergencies (see Article 9). The operation of the camera system is ensured by FI Institute for Computer Technology, which is also responsible for protection of recording device, transfers and data

carriers with stored records against unauthorized or accidental access, alteration, destruction or loss or other unauthorized processing.

5. The reception service is authorized to carry out random checks of persons carrying objects or vehicles transporting objects and to require a confirmation proving the legitimacy of conveying or transporting MU property. In the event the legitimacy of transferring or transporting the subjects is not proven the reception service is obliged to write a record about this finding, in justified cases it is authorized to detain the items and to inform the relevant Head of MU institution with the seat in the building.
6. The head of the department is responsible for safeguarding the university property and performs continuous check-ups. In case that deficiencies are found out he/she immediately performs the necessary measures to prevent damages.

## Article 7 General Key System

1. The locks Guard with a general key system are used for securing the most of the rooms. With the exception of storage rooms, archives and rooms used by external tenants or by some MU institution.
2. General key is stored at the reception and is used **solely** for the purposes of reception service - locking of specified rooms (especially lecture rooms, etc.) at specified time, for checking up the work places, etc.
3. The keys to all doors in the building that are not a part of the general key system, must be deposited at the reception of the building in a sealed envelope, stamped and signed by the head of the relevant MU institution with the seat in the building, respectively by a tenant. The head of the relevant MU institution with the seat in the building, respectively a tenant is responsible for a storage of keys of all the rooms of their workplace that are not a part of the general key system.
4. In case that for serious operational reasons an access to these rooms has to be enabled, the person who uses the key, shall immediately fill a form "Record of opening a room by an emergency key" (see Annex No. 5). The reception service informs the head of the relevant MU institution with the seat in the building, respectively a tenant next working day at the latest that the key was used, those persons shall arrange that the key is again stored in a sealed envelope.
5. Loss of any key to the rooms in the building, especially those that are part of the general key system must be immediately reported to the Head of the Facility Management, who shall promptly inform the FI Secretary. The Facility Management after getting the approval of FI Secretary shall arrange measures to prevent misuse of a lost key. A person who lost the key is obliged to pay the documented costs for these measures, including the costs of producing a new key.
6. Locking and unlocking lecture rooms:
  - a. during the semester and exam period the lecture rooms are opened by a cleaning service, the rooms are locked at 08.00 at the latest during a regular round of reception service,
  - b. during holidays the lecture rooms are locked permanently, the staff of the FI Facility Management shall open them in case of planned events
7. Locking and unlocking of computer classrooms and a computer hall:
  - a. the operation of the computer classrooms is organized by ICT and managed by the Operating instructions for computer classrooms of FI issued by ICT,

- b. during the semester and exam period computer classrooms and a computer hall are opened by a cleaning service and an authorized ICT employee shall lock them at 10.00 p.m. at the latest,
  - c. business hours of computer classrooms and a computer hall during holidays and public holidays are determined by ICT, which also arranges the opening and locking of these rooms.
8. Operation of specialized laboratories beyond the Operating Rules of the premises Botanická 68a can be modified by the Operating rules of these laboratories.
  9. Persons performing cleaning pick up and drop the keys to the rooms at the reception. Handling of the keys is recorded in the Shift book. The keys from individual working sections of cleaning service are closed in bundles, that are described and stored at the reception.
  10. It is possible to rent a general key only with the prior written consent of the FI Secretary.

#### Article 8

#### Fire Protection and Occupational safety and Health Protection

1. Fire Protection (hereinafter "FP"), and occupational safety and health protection (hereinafter referred to as "OSH") is governed at MU by an internal regulation.
2. The managers at all management levels are responsible for fulfilling tasks in the field of FP and OSH within the scope of their positions. Academic staff, other employees and students are required to care for their own safety, their health and for safety and health of persons, who are directly affected by their acts or omissions at work.
3. Fire alarm instructions and evacuation plan are prepared for the building and everyone who is in the building is obliged to get acquainted with them and follow them. Contact numbers and procedures in case of an unforeseen event or accident are listed in the Fire alarm directive, that constitutes an Annex No.1 of these Operating Rules.
4. The escape routes are determined and marked corridors, stairs and other public areas in the building. The routes must always remain free. It is **forbidden** to use these premises as a storeroom and storage areas. Senior executives and designated employees carry out regular checks of permanently free escape routes, free access to emergency exits, electrical power distribution equipment, water and heating shut off valves.
5. It is the duty of everyone in the building to use all appropriate means to extinguish the fire if it is detected. Everyone is required to report at the reception, which also serves as a report office in case of fire, that the fire cannot be extinguished. The reception sounds a fire alarm and performs other necessary steps to ensure the protection of persons and property.
6. A portable first aid kit with the prescribed equipment for first aid is located at the reception of the building.
7. Persons using elevators are required to follow the operating instructions. Rescuing of persons who get stuck in the elevator is performed by trained staff of the Facility Management, respectively by an external company. In case of fire and fire alarm it is forbidden to use elevators, only a personal elevator in building S may be used for evacuation purposes.
8. All assigned technical equipment related to the operation of the building must be periodically revised according to relevant regulations. Audit reports of these

equipment are registered by the Head of the Building Maintenance, who is currently responsible for the timely removal of found defects.

9. Continuous operation of computer equipment (incl. UPS) is permitted only in designated areas – in computer rooms, data risers, etc. If it is necessary to realize an around-the-clock operation of computers in workrooms the following principles shall be followed:
  - a. a request for permission of around-the-clock operation of computer technology (see Annex No. 6) must be approved by the Head of the relevant MU institution with the seat in the building, respectively by a Director of CERIT-EU in case of tenants of CSP,
  - b. the employee responsible for the operation of the computers in around-the-clock operation must organize a work place in such a way that a possible defect of computer technology or electricity supply do not cause a fire; it is a removal of all flammable materials in a distance of at least 30 cm on each side of the computer equipment and electricity supply at the first place,
  - c. rooms with equipment that is operated in such a way must be labelled with the words "A Room with an around-the-clock operation of computer equipment."
10. The placement of electrical appliances that are not owned by MU, at FI or ICT workplaces is possible only with the written consent of the head of MU institution with the seat in the building. Their owner is obliged to ensure regular inspections of appliances in compliance with current regulations - a record of the inspection has to be provided to the Facility Management. Violation of this regulation will be in case of employees considered a violation of the basic duties of employees and it can have appropriate labour consequences, including termination of employment. The owner is responsible for damages caused by an electrical appliance.
11. Welding and other works with increased risk of fire exceeding the extent of labour procedures can be done only based on a written permission of the head of the FI Facility Management. Welding and other works with increased risk of fire for the purpose of Operating Rules mean: grinding, cutting and moulding materials using heat, heat sealing, grooving and thermal cutting of metal and non-metal materials, if carried out with an open flame, electric arc, plasma, electric resistance, laser, rubbing, alutermic welding using electrical and gas soldering irons. Any such action must be announced before its commencement to the FI Facility Management stating what, how, when and by whom the grinding, cutting, shaping and welding will be performed. Fire protection officer from FI shall subsequently ensure pursuant to the Decree of Ministry of Interior No.87 / 2000 Coll. a labour order for welding and processing of fire protection measures, supervision during welding and supervision after the completion of the work shall be ensured by a person or organization performing the work. These provisions are applicable for welding performed by the staff of the FI Facility Management and for employees of external companies. The commencement of any welding works is strictly prohibited without prior approval of welding and training of the workers.
12. Personnel of the service and external firms working in the premises must complete a basic instruction on the principles of occupational health and safety.

#### Article 9

#### Operation during an emergency situation

1. An emergency situation means damage to the property, unauthorized entry, theft of movable property, fire, accidents, personal injury, threatening phone call or

notification of storing a dangerous item within FI, etc. Theft of clothes and of personal belongings is governed in Annex No. 4.

2. In emergency situations, such as electricity failures, failures of water and heat distribution, fire alarms, etc. is everyone obliged to inform immediately a person on duty in the reception, who shall ensure the necessary corrective measures.
1. If an emergency situation occurs during business hours, the person that discovered incident shall announce this fact at the reception. The reception shall immediately inform the head of the FI Facility Management or FI secretary and on the basis of their decision is obliged to make further action – to call immediately the Police of the Czech Republic, respectively the fire brigade and to call the contact person from the affected workplace. The reception service is required to record the registration numbers of police officers. Members of the police are in the building always accompanied by an employee from the workplace where an incident is investigated. The reception service records the commencement and completion of the investigation of an incident in the Shift book.
2. In case an emergency situation is discovered outside business hours it shall be treated as described above, but the police is accompanied by the reception staff through the premises.

#### Article 10

##### **Smoking in the building**

1. Smoking is prohibited everywhere in the building, in all interior and exterior areas, in accordance with Section 8 of Act No. 379/2005 Coll., on measures protecting against damage caused by tobacco products, alcohol and other addictive substances and amending certain laws, as amended.
2. Violation of this prohibition will be in case of students considered a reason to commence a disciplinary proceedings for violation of internal faculty regulations.
3. Violation of this prohibition will be in case of MU employees considered a violation of basic employee's duties, and it can have appropriate labour-law consequences.
4. Violation of this prohibition will be in case of CSP tenants considered a gross violation of the lease agreement.

#### Article 11

##### **Waste management**

1. Waste management in the building is organized by the Facility Management, which provides waste disposal, it keeps a record of it and performs supervision.
2. Special containers for the separation and collection of municipal waste are placed in all faculty areas (internal and external).
3. The cleaning service performs clearing out the containers. The place of storing waste are large-capacity containers (mixed municipal waste, paper, plastic), located at the entrance to the court tract. An external organization performs collection of containers. Waste from the normal operation of the faculty, which is not a municipal waste is disposed separately through a specialized company. A container located in the lobby of Building D is determined for the small-sized electrical waste, its regular disposal is ensured by the FI Facility Management.



## Article 12

### Troubleshooting, repairs, improvements and investment requirements related to the construction

1. Repairs or improvements of the common areas, of the areas used by FI and of the CSP areas are provided exclusively by FI Facility Management.
2. Malfunctions have to be reported in writing (by e-mail) to the address: [bud@fi.muni.cz](mailto:bud@fi.muni.cz), emergency situations have to be reported by phone at the reception of the building.
3. The requirements for any repairs, improvements, changes and interferences in technological systems, installations (including electrical wiring, data networks, etc.) and of building construction (hereinafter only the improvements), of common areas, of areas used by FI and CSP areas have to be sent in writing (by e-mail) to the FI Secretary to the address: [tajemnik@fi.muni.cz](mailto:tajemnik@fi.muni.cz), who shall assess the necessity of possible construction and other related improvements and in cooperation with the FI Facility Management shall arrange the determination of costs. On the basis of estimated prices for improvement the Secretary shall decide on the implementation and in case of approval he/she shall determine from which funds these improvements will be paid.
4. The improvements must be recorded immediately after their implementation in construction and technological documents of the building.
5. All improvements in the building A and S must be agreed before the implementation by the general supplier of the construction in order to observe the warranty conditions.

## Article 13

### Final provisions

1. This Directive abolishes the validity of the Directive No. 02/2012 Operating Rules of the premises Botanical 68a as of November 1, 2012.
2. The FI Secretary and Head of the Facility Management are authorized to interpret these provisions.
3. The Annexes quoted in the text constitute an integral part of this Operating Rules and may be updated without changing these Operating Rules.
4. I hereby authorize the FI Secretary and the Head of the Facility Management to update this Directive continuously.
5. The observance of this Directive shall be supervised by the staff of the Facility Management.
6. This Directive comes into force on May 1, 2015.

In Brno, on April 27, 2015

Michal Kozubek

Dean of FI

Annexes:

- (9) Fire Alarm Directive
- (10) Operating Rules of the parking place
- (11) List of specialized laboratories and their heads
- (12) Reporting of injuries / Procedure for cases of theft of clothing and personal belongings of students
- (13) The record of opening the area by an emergency key
- (14) An application for a permit of around-the-clock operation of computer equipment
- (15) Energy systems and operational technology of the premises
- (16) User manual for technology of buildings A and S