

0200600135

0000760002

ev. č. 200 600 135

no. 200

NÁJEMNÍ SMLOUVA

LEASE AGREEMENT

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
se sídlem na adrese Praha 9, Sokolovská 217/42,
PSČ: 190 22

zapsána v Obchodním rejstříku Městského soudu v
Praze v oddílu B vložce 847

IČ: 00 00 58 86

DIČ: 009- 00 00 58 86

plátce DPH

zastoupená: Ing. Milanem Houfkem, Generálním
ředitelem a předsedou představenstva a
p. Radovanem Šteinerem,
místopředsedou představenstva

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
with its registered office at Prague 9, Sokolovská
217/42, PSČ: 190 22

registered in the Commercial Register maintained by
the Municipal Court in Prague, insert B, file no. 847

IČ: 00 00 58 86

DIČ: 009- 00 00 58 86

VAT payer

represented by: Ing. Milan Houfek, Managing
Director and Chairman of the Board
of Directors, and
Mr. Radovan Šteiner,
Vice-Chairman of the Board of
Directors

("Pronajímatel")

(the "Landlord")

a

and

CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.
se sídlem na adrese Praha 1, Zlatnická 10/1582,
PSČ 110 00

IČ: 25336401

DIČ: 001 - 25336401

plátce DPH

zastoupená Jonathanem Wilkinsonem, jednatelem

CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.
with its registered office at Prague 1, Zlatnická
10/1582, Postal Code 110 00

IČ: 25336401

DIČ: 001 - 25336401

VAT payer

represented by Jonathan Wilkinson, executive

("Nájemce")

(the "Tenant")

(Pronajímatel a Nájemce společně "Strany" nebo
jednotlivě "Strana")

(the Landlord and the Tenant collectively the
"Parties", or individually the "Party")

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

RECITALS

Vzhledem k tomu, že Pozemek (jak definováno níže)
je umístěn v blízkosti stanice metra Palmovka
a v současné době je na něm umístěn zejména
autobusový terminál a další zařízení
Pronajímatele ("Prostor Palmovky");

Whereas, the Land (as defined further) is located in
the vicinity of Palmovka subway station and
on which is currently located, including
without limitation, the Landlord's bus
terminal and Landlord's other facilities (the
"Palmovka Area");

Vzhledem k tomu, že Pronajímatel má v úmyslu pod
záštitou hl. m. Prahy vybudovat z Prostoru
Palmovky moderní městský dopravní
terminál, včetně administrativního a
obchodního centra ve spolupráci s jedním z
vedoucích mezinárodních developerů
("Projekt");

Whereas, the Landlord intends, under the auspices of
City of Prague, to develop Palmovka Area
into a modern municipal communication
terminal including administrative and
commercial center in co-operation with one
of the leading international developer (the
"Project");

Vzhledem k tomu, že na žádost Pronajímatele
připravil Metroprojekt Praha a.s. v dubnu
2001 studii "Provedení výstavby
autobusového terminálu- obchodního a
administrativního centra" ("Studie"), která
stanoví, kromě jiného, objemové faktory
Projektů, které mají být schváleny v územním
řízení;

Whereas, on request of the Landlord, Metroprojekt
Praha a.s. in April 2001 prepared the study
of "Completion of Construction of Bus
Terminal - commercial and administrative
Center" (the "Study"), which provides,
among other things, volume factors for the
Project to be approved in zoning
proceedings;

Vzhledem k tomu, že na základě veřejné soutěže o developera části Projektu sestávající se z obchodního a administrativního centra, si Pronajímatel přeje uzavřít tuto smlouvu a Nájemce si přeje spolupracovat s Pronajímatelem na výstavbě Projektu a uzavřít tuto Smlouvu,

PROTO NYNÍ uzavírají Strany k datu uvedenému níže tuto následující nájemní smlouvu ("**Smlouva**"):

Článek 1

Předmět a účel Smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků p. č. 2905/2 o rozloze 25 m², p. č. 2906/1 o rozloze 811 m², p. č. 2907 o rozloze 189 m², p. č. 2908 o rozloze 12 m², p. č. 2909/1 o rozloze 798 m², p. č. 2910 o rozloze 218 m², p. č. 2917 o rozloze 529 m², p. č. 2923 o rozloze 251 m², p. č. 2924 o rozloze 352 m², p. č. 2926/1 o rozloze 1646 m², p. č. 2926/2 o rozloze 599 m², p. č. 2927 o rozloze 4286 m², p. č. 2931 o rozloze 1476 m², p. č. 2933 o rozloze 28 m², p. č. 2934 o rozloze 48 m², p. č. 2938 o rozloze 29 m², p. č. 2939/1 o rozloze 29 m², p. č. 2939/2 o rozloze 33 m², p. č. 2940/1 o rozloze 101 m², p. č. 2940/2 o rozloze 67 m², p. č. 2941 o rozloze 111 m², p. č. 2943 o rozloze 265 m², p. č. 2944 o rozloze 297 m², p. č. 2945 o rozloze 328 m², p. č. 2946 o rozloze 250 m², p. č. 2947/1 o rozloze 492 m², p. č. 2947/2 o rozloze 203 m² a p. č. 3884 o rozloze 9361 m², vše jak zapsáno na LV č. 1439 pro katastrální území Libeň, obec Praha, vedeném katastrálním úřadem pro Prahu-město. Kopie výpisu z LV č. 1437 a kopie katastrální mapy Prostoru Palmovky tvoří nedílnou **Přílohu č. 1** této Smlouvy.
2. Podpisem této Smlouvy Pronajímatel Nájemci pronajímá a Nájemce si od Pronajímatele najímá pozemky p. č. 2910 o rozloze 218 m², p. č. 2917 o rozloze 529 m², p. č. 2923 o rozloze 251 m², p. č. 2924 o rozloze 352 m², p. č. 2931 o rozloze 1476 m², p. č. 2933 o rozloze 28 m², p. č. 2934 o rozloze 48 m², p. č. 2939/2 o rozloze 33 m², p. č. 2940/1 o rozloze 101 m², p. č. 2940/2 o rozloze 67 m², p. č. 2941 o rozloze 111 m², p. č. 2947/1 o rozloze 492 m², s

Whereas, based on its tender for a developer for the Project's part consisting of commercial and administrative center, the Landlord is willing to enter into this agreement and the Tenant desires to co-operate with the Landlord on development of the Project and is willing to enter into this agreement,

NOW THEREFORE, on the date month and year hereunder the Parties have entered into this lease agreement (the "**Lease**") which is as follows:

Article 1

Subject Matter and Object of the Lease

1. the Landlord is the owner of land plots no. 2905/2, having an area of 25 m²; no. 2906/1, having an area of 811 m²; no. 2907, having an area of 189 m²; no. 2908, having an area of 12 m²; no. 2909/1, having an area of 798 m²; no. 2910, having an area of 218 m²; no. 2917, having an area of 529 m²; no. 2923, having an area of 251 m²; no. 2924, having an area of 352 m²; no. 2926/1, having an area of 1646 m²; no. 2926/2, having an area of 599 m²; no. 2927, having an area of 4286 m²; no. 2931, having an area of 1476 m²; no. 2933, having an area of 28 m²; no. 2934, having an area of 48 m²; no. 2938, having an area of 29 m²; no. 2939/1, having an area of 29 m²; no. 2939/2, having an area of 33 m²; no. 2940/1, having an area of 101 m²; no. 2940/2, having an area of 67 m²; no. 2941, having an area of 111 m²; no. 2943, having an area of 265 m²; no. 2944, having an area of 297 m²; no. 2945, having an area of 328 m²; no. 2946, having an area of 250 m²; no. 2947/1, having an area of 492 m²; no. 2947/2, having an area of 203 m² and no. 3884, having an area of 9361 m²; all as recorded on Title Deed No. 1439 for the Cadastral District of Libeň, municipality of Prague, administered by the Cadastral Office of Prague – City. A copy of the extract from Title Deed No. 1437 and a copy of the cadastral map of Palmovka Area is hereto attached as integral **Exhibit No. 1**.
2. By the execution hereof the Landlord hereby leases to the Tenant and the Tenant hereby rents from the Landlord land plots; no. 2910, having an area of 218 m²; no. 2917, having an area of 529 m²; no. 2923, having an area of 251 m²; no. 2924, having an area of 352 m²; no. 2931, having an area of 1476 m²; no. 2933, having an area of 28 m²; no. 2934, having an area of 48 m²; no. 2939/2, having an area of 33 m²; no. 2940/1, having an area of 101 m², no. 2940/2,

celkovou rozlohou 3.706 metrů čtverečních, vše v katastrálním území Libeň, obec Praha („Pozemek“)

3. Rozloha Pozemku je ke dni uzavření Smlouvy Stranami určena v souladu se Studií a Strany se podpisem této Smlouvy dohodly, že budou v dobré víře upřesňovat rozlohu Pozemku, tj. parcelní čísla pozemků a jejich výměru v návaznosti na (a) předprojektovou, projektovou, územně plánovací nebo stavebně technickou dokumentaci, zpracovávanou Nájemcem nebo na jeho žádost k výstavbě Budovy (jak definováno dále) a jejího napojení na Projekt a sestávající se zejména z Posudku EIA (jak definováno dále), Územního rozhodnutí (jak definováno dále), Stavebního povolení (jak definováno dále) a Kolaudačního rozhodnutí (jak definováno dále) a (b) potřeby Nájemce za účelem výstavby Počáteční stavby (jak definováno dále) za podmínek této Smlouvy. Strany se zavazují upřesnit předmět nájmu a odpovídajícím způsobem upravit výši Nájemného ve formě dodatků k této Smlouvě Stranami projednaných a uzavřených v dobré víře na výzvu Nájemce ve lhůtě třiceti (30) dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí. Pokud v uvedené lhůtě Strany neuzavřou dodatek ke Smlouvě, bude uplynutím 30tého dne předmět nájmu upraven podle územního rozhodnutí, stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí a Nájemce bude oprávněn platit Nájemné, upravené podle rozlohy Pozemku s tím, že v případě kolaudačního rozhodnutí na Počáteční stavbu bude rozloha Pozemku rovna alespoň zastavěné ploše Pozemku a těm částem Pozemku, které Nájemce prokazatelně užívá.

4. Pozemky p.č. 2905/2, 2906/1, 2907, 2908, 2909/1, 2926/1, 2926/2, 2927, 2938, 2939/1, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947/2 a 3884 v k.ú. Libeň, obec Praha Pronajímatel před podpisem této Smlouvy pronajal třetím osobám ("Pronajaté Pozemky"). Pronajímatel se zavazuje po podpisu této Smlouvy ve, podle příslušných nájemních smluv na Pronajaté pozemky, vhodném časovém termínu platné nájemní smlouvy na Pronajaté Pozemky vypovědět tak, aby Pronajaté Pozemky mohly být uvolněné a pronajaté Nájemci formou dodatku k této Smlouvě 60 dnů před podáním žádosti o vydání Stavebního povolení (jak

having an area of 67 m², no. 2941, having an area of 111 m², no. 2947/1, having an area of 492 m², comprising a total area of 3.706 square meters, all as recorded in the Cadastral District of Libeň, municipality of Prague (the "Land").

3. As at the date of execution hereof the area of the Land is determined by the Parties in accordance with the Study and by signing this Lease the Parties agree that they shall, in good faith, specify the area of the Land, i.e. land parcel numbers of plots of land and their areas in connection with (a) pre-project, project, zoning or technical documentation completed by the Tenant or upon its request for construction of the Building (as hereinafter defined) and its connection to the Project which shall consist of (including without limitation) EIA Opinion (as hereinafter defined), Zoning Permit (as hereinafter defined), Building Permit (as hereinafter defined), and Occupancy Permit (as hereinafter defined), and (b) needs of the Tenant for the purpose of construction of the Initial Structure (as hereinafter defined) under the terms and conditions hereof. The Parties undertake to specify the subject of the lease and correspondingly adjust the amount of Rent by amendments hereto discussed and concluded by the Parties in good faith upon request of the Tenant within thirty (30) days from the date on which the applicable decision comes to legal effect. In the event that within the above mentioned time limit the Parties do not conclude an amendment hereto, the subject of the lease shall be adjusted according to the Zoning Permit, Building Permit, or Occupancy Permit, and the Tenant shall be entitled to pay the Rent according to the area of the Land provided that in case of *kolaudace* decision (use permit) for Initial Structure the area of the Land shall be at least equal to the build up area of the Land and to those parts of the Land which are evidently used by the Tenant.

4. The Landlord leased land plots nos. 2905/2, 2906/1, 2907, 2908, 2909/1, 2926/1 2926/2, 2927, 2938, 2939/1, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947/2 and 3884 in the cadastral territory of Libeň, municipality of Prague, to third parties before the execution hereof (the "**Leased Plots of Land**"). After the execution hereof, pursuant to the applicable lease agreements for the Leased Plots of Land, within a convenient term, the Landlord agrees to terminate the effective lease agreements for the Leased Plots of Land so that the Leased Plots of Land may be vacated and leased to the Tenant in the form of an amendment hereto within 60 days prior to the

definováno níže). Smluvní strany se výslovně dohodly, že nesplnění této smluvní povinnosti Pronajímatelem zakládá Nájemci právo na náhradu škody a právo odstoupit od této Smlouvy.

5. Pronajímatel tímto pronajímá Pozemek Nájemci a Nájemce si tímto Pozemek najímá na dohodnutou dobu nájmu za účelem:

(i) výstavby a následného provozu nové stavby, která má být užívána především jako komerční, nákupní, obchodní nebo administrativní centrum, včetně jakékoliv kombinace uvedené využití, o minimální rozloze užitelné plochy, která bude uvedena v Územním rozhodnutí s právem provádět po dobu trvání této Smlouvy jakékoli opravy, úpravy a zhodnocení této stavby ("**Počáteční stavba**"), a

(ii) po dobu platnosti této Smlouvy demolice Počáteční stavby, výstavby nové stavby, včetně práva provádět jakékoli opravy, úpravy a zhodnocení takové stavby nebo staveb, které mají být užívány pro komerční, nákupní, ubytovací, obchodní, administrativní nebo bytové účely nebo pro jiné účely povolené v souladu se zákony a předpisy České republiky a v souladu s územními rozhodnutími přijatými příslušnými úřady po dobu platnosti Smlouvy ("**Stavba**" a Počáteční stavba a Stavba společně "**Budova**" nebo "**Budovy**"). Budova zahrnuje jakékoli části a příslušenství a jakákoli jiná zhodnocení Budovy jakéhokoli druhu, vybudovaná Nájemcem na Pozemku nebo Budově.

6. Pronajímatel se zavazuje spolupracovat s Nájemcem a poskytnout mu součinnost při přípravě a podání jakékoli žádosti Nájemce o územní rozhodnutí, stavební povolení a ostatní povolení nutná nebo požadovaná platnými zákony a předpisy České republiky pro výstavbu Budovy, včetně zejména zápisu vkladu vlastnického práva Nájemce k Budově ve prospěch Nájemce do katastru nemovitostí.

7. Strany se zavazují zachovat statut vlastnického práva k Pozemku a ke Stavbě po celou dobu nájmu podle podmínek této Smlouvy. Pokud se ovšem v průběhu platnosti této Smlouvy zákony a předpisy České republiky změní do té míry, že Budova bude součástí Pozemku, Strany se výslovně zavazují, že v dobré víře vynaloží své nejlepší úsilí k tomu, aby prověřily

date of filing the application for the issuance of the Building Permit (as defined hereinafter). The Parties have explicitly agreed that if the Landlord fails to meet such contractual obligation, the Tenant shall have the right to indemnity and to withdraw from this Lease.

5. The Landlord hereby leases the Land to the Tenant, and the Tenant hereby rents the Land for the agreed term of the lease and under the terms and conditions hereof, for the purpose of:

(i) construction and subsequent operation of a new structure to be used primarily as a commercial, retail, business or administrative center including any combination thereof comprising the minimal usable area which shall be specified in the Zoning Permit with the right to perform any repairs, modifications and improvements thereon throughout the term hereof ("**Initial Structure**"), and

(ii) throughout the term hereof, demolition of the Initial Structure, construction of a new structure or structures, including the right to perform any repairs, modifications and improvements thereon to be used for commercial, retail, residential, business, administrative or housing purposes or for any other purpose permitted in accordance with the laws and regulations of the Czech Republic and in accordance with planning and zoning permits adopted by the relevant authorities throughout the term of the Lease (the "**Structure**" and Initial Structure and Structure collectively the "**Building**" or "**Buildings**"). The Building shall include any of its parts and appurtenances and any other improvements thereon of any kind built by the Tenant on the Land or on the Building.

6. The Landlord agrees to co-operate and collaborate with the Tenant in the preparation and filing of any the Tenant's petition for zoning, building and other permits necessary or required by the valid laws and regulations of the Czech Republic for the construction of the Building including, including, but not limited, the registration of the Tenant's ownership right to the Building in favor of the Tenant in the Land Registry.

7. The Parties have agreed to preserve the ownership status to the Land and to the Structure throughout the Term under the conditions hereof. However, if the laws and regulations of the Czech Republic change during the term of the Lease to such extent that the Building forms the part of the Land, the Parties explicitly agree that they shall in good

veškeré možnosti, které budou dostupné nebo povolené v té době platnými zákony České republiky a projednaly a dohodly se na jakýchkoli úpravách, doplňcích této Smlouvy a podepsaly veškeré dokumenty a smlouvy odrážející jejich vzájemná ujednání, závazky a dohody.

8. Vzhledem k tomu, že s ohledem na právní názor Pronajímatele Společně s podpisem této Smlouvy Pronajímatel a Nájemce neuzavřou samostatnou smlouvu o zřízení věcného břemene ve prospěch Nájemce, kterým by byl Pozemek zatížen právem Nájemce v rozsahu a za shodných podmínek povolených touto Smlouvou tak, aby byla v katastru nemovitostí evidována dohoda stran podle této Smlouvy, nikoli však za účelem rozšíření podmínek této Smlouvy, Pronajímatel se zavazuje provést takové úkony, které povedou k zápisu této Smlouvy do katastru nemovitostí, a to ve lhůtě 30 dnů od data účinnosti takové zákonné úpravy, která zápis nájemní smlouvy do katastru nemovitostí umožní.

9. Pokud Zástavní věřitel (jak definováno dále) z důvodů neexistence zápisu této Smlouvy v katastru nemovitostí nebo neuzavření smlouvy o věcném břemenu za podmínek čl. 1 odst. 8 Smlouvy písemně odmítne poskytnout Nájemci financování Budovy ("**Stanovisko Zástavního věřitele**"), zavazuje se Pronajímatel:

(a) uzavřít s Nájemcem dodatek k této Smlouvě, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení spolu s kopií Stanoviska Zástavního věřitele výzvy Nájemce k uzavření takového dodatku k této Smlouvě, kterým Strany, v souladu s § 516 odst. 1 Občanského zákoníku (kumulativní novace), pozastaví účinnost této Smlouvy na dobu od data uzavření dodatku k této Smlouvě do Dne Zápisu (jak definováno dále) ("**Období přerušování nájmu**") s tím, že tento dodatek pozbude automaticky účinností Dnem Zápisu. Pro účely tohoto ustanovení bude definice Den Zápisu znamenat den, v který bude zapsán vklad rozestavěné Budovy do katastru nemovitostí (za podmínek zák. č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v posledním znění a zák. č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí ČR, v posledním znění) a vklad věcného břemene, kterým Pronajímatel zatíží za podmínek čl. 1

faith use their best efforts to investigate all options available or permitted by in that time valid laws of the Czech Republic and to negotiate and agree any and all modifications, amendments hereto and shall sign any and all documents and agreements reflecting their mutual arrangements, covenants and agreements.

8. With respect to legal opinion of the Landlord, the Landlord and the Tenant shall not sign a separate agreement on creation of an easement in favor of the Tenant together with the execution of this Lease, which easement would encumber the Land by the right of the Tenant to the extent and under the same terms and conditions permitted by this Lease so that the Parties' mutual agreement hereunder is recorded in the Land Registry, however not for the purpose of expanding the terms and conditions hereunder, the Landlord undertakes to perform such acts that would lead to the registration of the Lease in the Real Estate Cadastre, specifically within 30 days from the date of effectiveness of legal regulation enabling registration of the Lease in the Real Estate Cadastre.

9. In the event that the Lien Creditor (as defined hereinafter) refuses in writing to provide the Tenant with financing of the Building ("**Lien Creditor's Position**") for the reason of non-existence of the registration of this Lease in Real Estate Cadastre or failure to conclude the agreement on creation of an easement according to the terms and conditions of Article 1(8) hereof, the Landlord undertakes:

(a) to conclude with the Tenant an amendment to this Lease, specifically within 30 days from the date of delivery of a call from the Tenant to conclude such amendment to this Lease, together with a copy of Lien Creditor's Position, by which amendment the Parties, in accordance with Section 516(1) of the Civil Code (cumulative novation) shall suspend the effectiveness of the Lease from the date of conclusion of such amendment to the Lease until the Date of Registration (as defined hereinafter) ("**Period of Suspension of the Lease**"), provided that such amendment shall automatically become ineffective on the Date of Registration. For the purposes of this provision the term Date of Registration shall mean the date on which the registration of the Building under construction is recorded in the Real Estate Cadastre (according to Act No. 265/1992 Coll., on Registration of Ownership Title and

odst. 10 této Smlouvy pozemek pod rozestavěnou Budovou povinností vlastníka pozemku strpět ve prospěch kteréhokoliv vlastníka rozestavěné Budovy či Budovy existenci takové rozestavěné Budovy či Budovy na Zastavěné parcele (jak definováno dále) za podmínek této Smlouvy, a

(b) uzavřít se Zástavním věřitelem samostatnou smlouvu o zřízení věcného břemene ve prospěch Zástavního věřitele, kterým Pozemek bude zatížen právem Zástavního věřitele užívat Pozemek v rozsahu a za shodných podmínek povolených touto Smlouvou, nikoli však za účelem rozšíření podmínek této Smlouvy, a to na dobu určitou, shodnou s Obdobím přerušení nájmu.

10. Pronajímatel se zavazuje za účelem zápisu rozestavěné Budovy nebo Budovy do katastru nemovitostí neprodleně vydat Nájemci na jeho žádost písemný souhlas, resp. návrh na zápis rozestavěné Budovy do katastru nemovitostí spolu podepsat s Nájemcem a do třiceti (30) dnů od data, kdy Nájemce předá Pronajímateli příslušný výpis listu vlastnictví pro k.ú. Libeň, obec Praha, na kterém bude zapsán Nájemce nebo Zástavní věřitel jako vlastník rozestavěné Budovy nebo Budovy, uzavřít s Nájemcem nebo Zástavním věřitelem samostatnou smlouvu (jejíž znění tvoří nedílnou **Přílohu č. 2** této Smlouvy) o zřízení věcného břemene (in rem) sestávající se z povinnosti strpět existenci rozestavěné Budovy, Budovy nebo existenci Budovy na Pozemku ve prospěch každého vlastníka Budovy a to v rozsahu, který se bude vztahovat na příslušnou část Pozemku, na kterém bude umístěna rozestavěná Budova či Budova ("**Zastavěná parcela**"), a to za shodných podmínek ujednaných v této Smlouvě. Spolu se smlouvou o zřízení věcného břemene dle tohoto ustanovení Strany rovněž omezí předmět nájmu podle této Smlouvy o Zastavěnou parcelu ve formě dodatku k této Smlouvě.

Other Rights in Rem to Properties, as amended, and Act No. 344/1992 Coll., on Real Estate Cadastre of the Czech Republic, as amended) and registration of the easement by which the Landlord, in accordance with the terms and conditions of Article 1(10) hereof, shall encumber the land under the Building under construction by an obligation to tolerate the existence of such Building under construction or the existence of the Building on the Built-Up Land Parcel (as defined hereinafter) in favor of any owner of the Building or of the Building under construction according to the terms and conditions hereof; and

(b) to conclude with the Lien Creditor a separate agreement on creation of an easement in favor of the Lien Creditor encumbering the Land by the right of the Lien Creditor to use the Land to the extent and under identical terms and conditions as permitted by this Lease, however, not in order to extend the terms and conditions hereof, specifically for a definite period of time identical to the Period of Suspension of the Lease.

10. In order to register the Building under construction or Building in the Real Estate Cadastre, the Landlord undertakes to forthwith grant its written consent to the Tenant upon the Tenant's request, or to sign a proposal for registration of the Building under construction in the Real Estate Cadastre together with the Tenant, and within thirty (30) days from the date on which the Tenant delivers to the Landlord the applicable extract from the Title List for the cadastral territory of Libeň, municipality of Prague, which Title List shall record the Tenant or the Lien Creditor as the owner of the Building under construction or the Building, to conclude with the Tenant or the Lien Creditor a separate agreement (the text of which forms an integral **Exhibit No. 2** hereof) on creation of an easement (in rem) constituting an obligation to tolerate the existence of the Building under construction, and subsequently or existence of the Building on the Land in favor of any owner of the Building, specifically to the extent that shall apply to the applicable part of the Land on which the Building under construction or the Building is situated ("**Built-Up Land Parcel**"), specifically under identical terms and conditions as agreed herein. Together with the agreement on creation of an easement according to this provision, the Parties shall also reduce the object of lease hereunder for the Built-Up Land Parcel in the form of an amendment hereto.

Článek 2
Doba nájmu, předání Pozemku, způsob užívání
Pozemku

1. Doba nájmu byla ujednána na dobu 99 let ("**Doba nájmu**") a počíná datem uzavření této Smlouvy ("**Datum zahájení**").
2. Pronajímatel se zavazuje Nájemci předat Pozemek do plného užívání za podmínek této Smlouvy ("**Předání**") plně uvolněný od třetích osob a nezatížený jakýmkoliv nájemním právem, věcným břemenem nebo jiným právem ve prospěch třetí osoby (společně "**Zatížení**") ve lhůtě třiceti (30) dnů od data obdržení výzvy Nájemce, kterou se Nájemce zavazuje odeslat Pronajímateli nejpozději ve lhůtě deseti (10) dnů od data, kdy Nájemce obdrží pravomocné stavební povolení pro Počáteční stavbu nebo stavební povolení na inženýrské sítě obsluhující Počáteční stavbu.
3. Pokud Nájemce nevyzve Pronajímatele k předání Pozemku za podmínek čl. 2 odst. 2 Smlouvy, ačkoliv Nájemce obdržel pravomocné stavební povolení pro Počáteční stavbu nebo stavební povolení na inženýrské sítě obsluhující Počáteční stavbu, bude se mít pro účely této Smlouvy za to, že k Předání došlo uplynutím čtyřicátého (40.) dne od data, kdy se stalo stavební povolení pro Počáteční stavbu nebo inženýrské sítě obsluhující Počáteční stavbu pravomocným ("**Datum účinnosti**").
4. Pokud Pronajímatel nepředá Nájemci Pozemek za podmínek čl. 2 odst. 2 Smlouvy nebo Nájemce odmítne Pozemek převzít z důvodů existence Zatížení na Pozemku, ačkoliv ostatní podmínky čl. 2 odst. 2 Smlouvy byly splněny, Pronajímatel se zavazuje bezodkladně Zatížení na Pozemku odstranit a Pozemek Nájemci neprodleně předat.
5. Strany sepíší o Předání předávací protokol, ve kterém Pronajímatel potvrdí své záruky a ujištění, obsažené v čl. 6 Smlouvy a vztahující se k Pozemku a Nájemce potvrdí, že se s Pozemkem seznámil a přebírá jej ve stavu v jakém jej Strany shledaly při Předání.

Article 2
Term of Lease, Delivery of Land, Way of Use of
Land

1. The term of this Lease has been agreed for the period of 99 years (the "**Term**") and shall commence on the date of signing this Lease (the "**Commencement Day**").
2. The Landlord undertakes to deliver the Land to the Tenant's full use under the terms and conditions hereof (the "**Delivery**") and the Land shall be completely free of any third parties, encumbrances by any lease right, easements or other rights in favor of a third party (collectively, the "**Encumbrances**") within thirty (30) days from the date of delivery of Tenant's call to the Landlord which call the Tenant undertakes to deliver to the Landlord not later than within ten (10) days from the date on which the Tenant receives an effective building permit for the Initial Structure or a building permit for utilities to service such Initial Structure.
3. In the event that the Tenant does not call the Landlord to deliver the Land under the terms and conditions of Article 2(2) hereof although it obtained the effective building permit for the Initial Structure or the building permit for utilities to service the Initial Structure, then for the purposes hereof it shall be deemed that the Delivery occurred upon the expiry of the fortieth (40th) day from the date on which the building permit for the Initial Structure or the utilities to service the Initial Structure became effective (the "**Date of Effectiveness**").
4. In the event that the Landlord does not deliver to the Tenant the Land under the terms and conditions of Article 2(2) hereof, or the Tenant refuses to accept the Land for the reason of existence of an Encumbrance upon the Land notwithstanding the fact that other terms and conditions of Article 2(2) are fulfilled, the Landlord undertakes to remove the Encumbrance upon the Land without delay and forthwith deliver the Land to the Tenant.
5. The Parties shall sign a protocol of delivery and acceptance in which the Landlord shall confirm its assurances and warranties contained in Article 6 hereof relating to the Land, and the Tenant shall confirm that it has familiarized itself with the Land and accepts the Land in the condition in which the Land was found by the Parties upon the Delivery.

6. Od Data zahájení do Předání ("**Počáteční období**") Pronajímatel umožní Nájemci, po předchozím projednání podmínek za nichž nebude ovlivněna funkčnost nebo technologický režim Zařízení Pronajímatele či provozu metra, přístup k neveřejně přístupným částem Pozemku dle potřeb Nájemce za účelem provedení průzkumu Pozemku (např. z hlediska Škod na životním prostředí (jak definováno v čl. 9 Smlouvy) měření radonu apod.), měření, sledování a ostatních souvztažných činností na Pozemku k přípravě, podání a získání územního rozhodnutí na umístění Počáteční stavby a stavebního povolení za účelem výstavby Počáteční stavby ("**Stavební povolení**").
7. Pokud by činnosti na Pozemku či přístup Nájemce na Pozemek bránily provozu zařízení Pronajímatele umístěného na Pozemku nebo by se jej bezprostředně dotýkaly (např. provádění sondážních vrtů apod.) vyžádá si Nájemce předem souhlas Pronajímatele ke vstupu na Pozemek či k provádění Nájemcem zamýšlených činností na Pozemku. Pronajímatel nebude vydání takového souhlasu bezdůvodně bránit.
8. Od Předání do data, kdy se kolaudační rozhodnutí pro z podstatné části dokončenou Počáteční stavbu ("**Kolaudační rozhodnutí**" nebo "**Kolaudace**") stane pravomocným ("**Období výstavby**") a následně do posledního dne Doby nájmu, Pronajímatel umožní Nájemci nerušeně užívat Pozemek v plném rozsahu za podmínek Smlouvy, tj. zejména k provádění stavebních prací pro výstavbu Počáteční stavby a Budov a k jejich užívání za podmínek této Smlouvy. Strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy nebude definice Kolaudačního rozhodnutí znamenat kolaudační rozhodnutí pro technické vybavení obsluhující Počáteční stavbu nebo povolení k předčasnému užívání Počáteční stavby či její části.

Článek 3 Nájemné

1. Nájemce bude Pronajímateli za užívání Pozemku platit roční nájemné v českých korunách (Kč), takto:
 - (a) s ohledem na rozsah práv Nájemce užívat Pozemek po dobu Počátečního období, jak vymezeno v čl. 2 odst. 6 Smlouvy, bude

6. From the Commencement Day until the Delivery (the "**Initial Period**") the Landlord shall, after previous negotiation of terms and conditions under which the functionality or technological regime of the Landlord's Facility or operation of the metro are not affected, permit the Tenant access to parts of the Land which are not open to the public according to the needs of the Tenant in order to inspect the Land (for example, with respect to Environmental Damages (as defined in Article 9 hereof), radon measuring, etc.), to perform measurements, to make observations as well as to conduct other related activities to prepare, file and obtain the zoning permit for the location of the Initial Structure and building permit for the purpose of constructing the Initial Structure (the "**Building Permit**").
7. In the event that activities conducted on the Land or access of the Tenant to the Land prevent the operation of facilities of the Landlord located on the Land or directly affect such operation (for example, prospect holes, etc.), the Tenant shall ask for the prior consent of the Landlord with the Tenant's entering on the Land or conducting contemplated activities on the Land. The Landlord shall not unreasonably withhold such consent.
8. From the Delivery until the date on which the occupancy permit (kolaudace) for the substantially completed Initial Structure (the "**Occupancy Permit**" or "**Kolaudace**") becomes effective (the "**Construction Period**"), and then after until the last day of the Term, the Landlord shall permit the Tenant peaceful use of the Land to the full extent under the terms and conditions hereof, i.e., including but not limited to the performance of construction works for the construction of the Initial Structure and Buildings and their use under the terms and conditions hereof. The Parties agree that for the purposes of this Lease the definition of Occupancy Permit shall not mean an occupancy permit for the utility servicing the Initial Structure or permission of earlier use of Initial Structure or its part.

Article 3 Rent

1. The Tenant shall pay to the Landlord for use of the Land the annual rent in Czech crowns (CZK) as follows:
 - (a) with respect to the extent of the rights of the Tenant to use the Land for the term of the Initial Period, as specified in Article 2(6)

roční nájemné po dobu Počátečního období činit 1,00 Kč (jednu českou korunu) za každý metr čtvereční Pozemku, tj. celkem 3.706,- Kč ("**Počáteční nájemné**") + příslušná výše DPH a bude uhrazeno jednorázově na základě faktury - daňového dokladu s lhůtou splatnosti 15 dnů vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci nejpozději do 15-ti dnů od Data zahájení a následně vždy k 31. 12. každého jednotlivého kalendářního roku. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den každého příslušného kalendářního roku. Za část roku, ve kterém bude tato Smlouva uzavřena, zaplatí Nájemce poměrně vypočítané Počáteční nájemné za období od data uzavření Smlouvy do 31. 12. tohoto roku;

(b) za Období výstavby bude roční nájemné činit celkem 500.000,- Kč (pět set tisíc českých korun) + příslušná výše DPH ("**Nájemné za období výstavby**") a bude uhrazeno jednorázově na základě faktury - daňového dokladu s lhůtou splatnosti 15 dnů vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci nejpozději do 15-ti dnů od Předání a následně k 31. 12. každého jednotlivého kalendářního roku. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den každého příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud by Období výstavby ze zavinění Nájemce bylo delší než čtyři (4) roky, pak po uplynutí takové čtyřleté lhůty bude Nájemce platit nájemné ve výši sjednané v následujícím ustanovení čl. 3 odst. 1 písm. (c);

(c) za období od data právní moci Kolaudačního rozhodnutí do konce Doby nájmu bude roční nájemné činit 250,- Kč (dvě stě padesát Korun českých) za každý metr čtvereční Pozemku, tj. celkem _____ Kč¹ + příslušná výše DPH ("**Základní nájemné**"). Základní nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě faktury - daňového dokladu s lhůtou splatnosti 15 dnů vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci nejpozději do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí (1.1., 1.4., 1.7., 1.10.). (Počáteční Nájemné, Nájemné za období výstavby a Základní nájemné dále společně jen jako "**Nájemné**").

hereof, the annual rent for the term of the Initial Period shall be CZK 1.00 (one Czech Crown) for every square meter of the Land, i.e. in total CZK 3.706,- (the "**Initial Rent**") + the applicable amount of VAT and shall be paid as a lump-sum on the basis of an invoice - tax document with a 15-day maturity issued by the Landlord and delivered to the Tenant no later than within 15 days from the Commencement Date, and subsequently always on or before 31 December of each calendar year. The date of the realization of taxable payment shall be the last day of each applicable calendar year. For the part of the year in which this Lease is concluded the pro-rata Initial Rent for the period from the date of the conclusion of the Lease until December 31 of such year shall be paid by the Tenant;

(b) for the Construction Period the annual rent shall be in the aggregate CZK 500,000.00 (five hundred thousand Czech Crowns) + the applicable amount of VAT (the "**Construction Period Rent**") and shall be paid as a lump-sum on the basis of an invoice - tax document with a 15-day maturity issued by the Landlord and delivered to the Tenant no later than within 15 days from the Commencement Date, and subsequently always on or before 31 December of each calendar year. The date of the realization of taxable payment shall be the last day of each applicable calendar year. In addition, the Parties agree that in the event that the Construction Period exceeds the period of four (4) years by the fault of the Tenant, then after the expiration of such four-year period the Tenant shall pay the rent in the amount agreed to in the following provisions of Article 3(1)(c);

(c) for the period from the date of effectiveness of the Kolaudace until the end of the Term, the annual rent shall be CZK 250.00 (two hundred fifty Czech Crowns) for each square meter of Land, i.e., a total of CZK² _____ + the applicable amount of VAT (the "**Base Rent**"). The Base Rent shall be paid quarterly on the basis of an invoice - tax document with a 15-day maturity issued by the Landlord and delivered to the Tenant no later than on or before the 10th day of the first month of the applicable quarter (1 January, 1 April, 1 July, and 1 October). (Initial Period Rent, Construction Period Rent and Base Rent, collectively the "**Rent**").

¹ Strany stanoví celkové nájemné v dodatku ke Smlouvě v závislosti na úhrnné ploše Pozemku dle čl. 1 odst. 3 a 4 Smlouvy;

² The Parties shall set forth the total rent in an amendment to the Lease in dependence on the total area of the Land according to Articles 1 Sec. 3 and 4 of the Lease.

2. Pokud bude Pronajímatel v prodlení s Předáním Pozemku Nájemci za podmínek čl. 2 odst. 2 Smlouvy, bude v Období výstavby Nájemné po dobu, počínající prvním dnem Období výstavby a rovnající se době prodlení Pronajímatele, tj. od Data účinnosti do data Předání ("**Doba prodlení**"), shodně s Počátečním nájemným. O Doba prodlení se pak prodlouží veškeré lhůty, Stranami ve Smlouvě sjednané.
 3. Strany se dohodly, že pokud Období výstavby nebo období, na které se vztahuje Základní nájemné začne ve fázi Doby nájmu, za kterou bylo Nájemcem za podmínek této Smlouvy zaplacen Počáteční nájemné nebo Nájemné za období výstavby, Nájemce tuto poměrnou část zaplaceného Počátečního nájemného nebo Nájemného za období výstavby odečte z bezprostředně splatného Nájemného za období výstavby nebo Základního nájemného, podle toho jaký případ nastane. Základní nájemné za kalendářní čtvrtletí, ve kterém skončí Doba nájmu bude taktéž vypočítáno poměrně.
 4. Základní nájemné bude podléhat zvýšení podle indexu spotřebitelských cen ("**CPI**") vyhlášeného Českým statistickým úřadem nebo jiným takovým orgánem, který může mít územní a věcnou pravomoc vyhlášovat CPI v České republice (společně "**ČSÚ**"). Základní nájemné za příslušný kalendářní rok bude navýšeno o CPI, který ČSÚ vyhlásí za bezprostředně předcházející kalendářní rok před kalendářním rokem, pro který má být Základní nájemné navýšeno. První navýšení Základního nájemného bude vypočítáno podle CPI vyhlášeného za bezprostředně následující kalendářní rok po třetím roce placení Základního nájemného. Pokud CPI za jakýkoli kalendářní rok během Doby nájmu překročí 5%, bude Základní nájemné v bezprostředně následujícím kalendářním roce zvýšeno pouze o 5 % ("**Koeficient CPI**"). Navýšení Základního nájemného podle CPI bude Stranami vypořádáno za období od počátku příslušného kalendářního roku až do vyhlášení CPI českým statistickým úřadem za bezprostředně předcházející kalendářní rok k následujícímu datu splatnosti Nájemného.
 5. Nájemce bude Nájemné platit bankovním převodem na účet Pronajímatele č. 1930731349/0800 u České spořitelny a.s. nebo na takový jiný účet, který Nájemci Pronajímatel určí písemně alespoň třicet (30) dnů před
2. In the event that the Landlord is in default with the Delivery of the Land to the Tenant under the terms and conditions of Article 2(2) hereof, then the Rent of the Construction Period shall be identical to the Initial Rent for the period commencing on the first day of the Construction Period and equaling the period of the Landlord's default, i.e. from the Date of Effectiveness until the date of Delivery (the "**Default Period**"). All time limits agreed to by the Parties herein shall be then extended by the Default Period.
 3. The Parties have agreed that if Construction Period or the period to which the Base Rent applies start in that phase of the Term for which the Initial Period Rent or Construction Period Rent has been paid by the Tenant under the terms and conditions hereunder, then the Tenant shall deduct such pro-rata portion of paid Initial Period Rent or Construction Period Rent from immediately due Construction Period Rent or Base Rent, as the case may be. The Base Rent for the calendar quarter in which the Term terminates shall be pro-rated as well.
 4. Based Rent shall be subject to the increase pursuant to the Consumer Price Index (the "**CPI**"), announced by Czech Statistical Office or of such other authority which may have territorial and functional jurisdiction to announce CPI in the Czech Republic (collectively the "**CSO**"). The Base Rent for relevant calendar year shall be increased for CPI, announced by CSO for the immediately preceding calendar year before the calendar year for which the Base Rent is to be increased. The first increase of Base Rent shall be calculated subject to CPI announced for the immediately consecutive calendar year after the third year of paying the Base Rent. If CPI for any calendar year during the Term shall be in excess of 5%, the Base Rent in any immediately consecutive calendar year shall be increased by 5 % only (hereinafter the "**CPI Coefficient**"). The increase of the Base Rent under the CPI shall be settled by the Parties for the period from the beginning of the relevant calendar year until the announcement of CPI for the immediately preceding calendar year by CSO on the next Rent payment due date.
 5. The Tenant shall pay the Rent by a wire transfer to the Landlord's account No. 1930731349/0800 with Česká spořitelna a.s. or any such account provided to the Tenant by the Landlord in writing at least thirty (30) days

příslušným datem splatnosti Nájemného. Nájemné bude placeno Nájemcem na základě účetního dokladu (faktury) s patnáctidenní splatností, kterou se Pronajímatel zavazuje doručit Nájemci alespoň 20 dnů před datem splatnosti Nájemného. Číslo účetního dokladu - faktury bude Nájemcem uváděno při platbě Nájemného jako variabilní symbol. Nájemné bude považováno za zaplacené v den, kdy bude splatné. Nájemné připsáno na účet Pronajímatele. Nájemce však nebude v prodlení s placením Nájemného, pokud prokáže, že splatná částka Nájemného byla odepsána z jeho účtu alespoň poslední den jeho splatnosti.

6. Nájemné zaplacené za Nájemce třetí osobou bude považováno za Nájemné zaplacené Nájemcem.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení v plnění peněžního závazku, bude roční sazba úroku z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby vyhlášené Českou národní bankou a platnou k prvním dni takového prodlení podle § 1 vládního nařízení č. 142/1994 Sb. České republiky, v platném znění ("Výše úroku z prodlení"). V případě, že v průběhu takového prodlení změní Česká národní banka svoji diskontní sazbu, bude Výše úroku z prodlení počítána na základě této změněné diskontní sazby od data, kdy bude takto změněná sazba vyhlášena až do doby, kdy bude splacena dlužná částka, či do data vyhlášení jiné změny diskontní sazby Českou národní bankou.
8. Nájemné je vše zahrnující, tj. Nájemce není povinen platit daně nebo jiné poplatky vztahující se k vlastnictví Pozemku. Strany se dohodly, že Nájem Pozemku za podmínek této Smlouvy bude podléhat DPH za podmínky, že Pronajímatel splní podmínky stanovené v § 30 zák. č. 588/1992 Sb., v posledním znění a splnění těchto podmínek neprodleně po podpisu této Smlouvy doloží Nájemci.
9. V případě, že během Doby nájmu bude česká koruna jako úřední měna České republiky nahrazena měnou EUR nebo jinou úřední měnou EU, bude Nájemné splatné za příslušné období převedeno podle směnného kurzu platného k datu uvedení této nové úřední měny České republiky na její finanční trh.

before the applicable date on which the Rent is due. The Rent shall be paid by the Tenant on the basis of an invoice with a 15-day maturity which the Landlord undertakes to deliver to the Tenant at least 20 days prior to the due date of the Rent. The number of the accounting document - invoice - shall be specified by the Tenant in the payment of the Rent as the variable symbol. The rent shall be deemed to be paid on such day on which the due Rent is credited to the Landlord's account. However, the Tenant shall not be in delay with payment of the Rent if the Tenant proves that the due amount of Rent was debited from its account at least on the last day of maturity of the Rent.

6. Rent paid on behalf of the Tenant by a third person shall be deemed to be Rent paid by the Tenant.
7. The Contractual Parties have agreed that in the event of default in performing a monetary liability, the default interest will be at an annual rate equal to the double of the discount rate announced by the Czech National Bank and valid as of the first day of such default, in accordance with Section 1 of Governmental Ordinance No. 142/1994 Collection of Laws of the Czech Republic, as amended and supplemented (the "Default Rate"). If in the course of such default the Czech National Bank changes its discount rate, the Default Rate shall be computed based on such changed discount rate, from the date on which such changed rate is announced until such time as the amount due is paid or until the date of the announcement of another change in the discount rate by the Czech National Bank.
8. The Rent is all inclusive, i.e., the Tenant is not obligated to pay taxes or other costs related to the ownership of the Land. The Parties agree that lease of the Land under the terms and conditions hereof shall be subject to VAT under the condition that the Landlord fulfills the terms and conditions stipulated by Section 30 of Act No. 588/1992 Coll., as amended, and shall document the fulfillment of such terms and conditions to the Tenant without delay after the execution hereof.
9. In the event that during the Term the Czech Crown as the official currency of the Czech Republic is substituted by EURO or by other official EU currency, the Rent due for the applicable period shall be converted according to the rate of exchange valid on the date of introduction of such new official currency of the Czech Republic to its financial market.

10. V případě, že Nájemce nebude moci užívat celý Pozemek či jeho část z jiných důvodů než těch, které jsou uvedeny v článku 12 této Smlouvy nebo z důvodů vady (vad) Pozemku nezpůsobených Nájemcem, bude mít Nájemce nárok požadovat od Pronajímatele přiměřenou slevu z Nájemného. Do doby než se Strany dohodnou na výši této slevy nebo se nestane vymahatelným soudní rozhodnutí či výrok o této slevě, bude Nájemce Pronajímateli platit pouze jednu polovinu Nájemného, splatného před tím, než nastal takový jiný důvod nebo vada Pozemku.

Článek 4

Záruky plnění a povolení

1. Nájemcem se zavazuje s výhradou Vyšší moci zpracovat podklady a podat příslušným správním orgánům návrh na vydání stanoviska k posouzení vlivu výstavby Počáteční stavby na životní prostředí ("**Posudek EIA**" nebo "**EIA**") ve lhůtě 24 měsíců od data uzavření Smlouvy. Pokud Nájemce po uplynutí 24 měsíční lhůty z vlastního zavinění nepodá žádost o Posudek EIA příslušným správním orgánům na výzvu Pronajímatele ani v náhradní lhůtě dalších 6 měsíců od data doručení výzvy Pronajímatele, může Pronajímatel od této Smlouvy odstoupit. Pokud však Nájemce v uvedené náhradní 6 měsíční lhůtě dobrovolně zaplatí na účet Pronajímatele částku 500.000,- Kč (pět set tisíc Korun českých), již zahrnující DPH, pokud se na takovou platbu bude vztahovat, pak Pronajímatel pozbude právo od Smlouvy odstoupit a Nájemci se prodlouží lhůta k podání žádosti o Posudek EIA o dalších 12 měsíců. Pokud Nájemce neobdrží Posudek EIA ve lhůtě 54 měsíců od data uzavření Smlouvy, či Posudek EIA bude vydán Nájemci v uvedené lhůtě, ale jeho výsledek bude i částečně negativní, bude mít Nájemce právo od této Smlouvy odstoupit.
2. Pokud Nájemce neodstoupí od této Smlouvy za podmínek odstavce 1. výše, zavazuje se Nájemce s výhradou Vyšší moci připravit územně plánovací dokumentaci a podat příslušným stavebním úřadům návrh na vydání územního rozhodnutí pro Počáteční stavbu ve lhůtě 6 měsíců od data obdržení souhlasného

10. If the Tenant cannot use the Land in whole or in part for other reasons than those set forth in Article 12 hereof, or because of defect(s) of the Land not caused by the Tenant, then the Tenant is entitled to claim from the Landlord a reasonable discount of the Rent. Until the time when the Parties agree on the amount of such discount or a court decision or award on such discount becomes enforceable, the Tenant shall continue to pay to the Landlord only one half of the Rent due before such other reason or defect in the Land occurred.

Article 4

Performance Guarantees and Permits

1. With the exception of Force Majeure, the Tenant undertakes to complete materials and file with the applicable administrative authorities a proposal for the issuance of a position on assessment of the impact of the construction of the Initial Structure on the environment (the "**EIA Opinion**" or "**EIA**") within 24 months from the date of conclusion of the Lease. In the event that after the expiration of such 24-month time limit the Tenant by its fault and upon request of the Landlord does not file the application for EIA Opinion with the applicable administrative authorities within an additional time limit of another 6 months from the date of delivery of the Landlord's request, the Landlord may withdraw from the Lease. However, in the event that within such additional time limit of another 6 months the Tenant voluntarily pays to the Landlord's account the amount of CZK 500,000 (in words: five hundred thousand Czech Crowns), already including VAT, if applicable to such a payment, then the Landlord shall lose the right to withdraw from the Lease and the time limit for filing the application for EIA Opinion shall be extended to the Tenant for additional period of 12 months. In the event that the Tenant does not receive the EIA Opinion within 54 months from the date of conclusion hereof, or the EIA Opinion is issued to the Tenant within the above mentioned time limit but its result is even partially adverse, the Tenant shall have the right to withdraw from this Lease.
2. In the event that the Tenant does not withdraw from this Lease under the terms and conditions of Section 1 above, the Tenant undertakes, with the exception of Force Majeure, to prepare zoning documentation and file with the applicable building authorities a proposal for the issuance of zoning permit for the Initial Period

Posudku EIA. Pokud Nájemce po uplynutí 6 měsíční lhůty z vlastního zavinění nepodá návrh na vydání územního rozhodnutí na Počáteční stavbu příslušným stavebním úřadům na výzvu Pronajímatele ani v náhradní lhůtě dalších 3 měsíců od data doručení výzvy Pronajímatele, může Pronajímatel od této Smlouvy odstoupit. Pokud však Nájemce v uvedené náhradní 3měsíční lhůtě dobrovolně zaplatí na účet Pronajímatele částku 500.000,- Kč (pět set tisíc Korun českých) již zahrnující DPH, pokud se na takovou platbu bude vztahovat, pak Pronajímatel pozbude právo od Smlouvy odstoupit a Nájemci se prodlouží lhůta k podání návrhu na vydání územního rozhodnutí pro Počáteční stavbu o další 3 měsíce. Pokud Nájemce neobdrží pravomocné územní rozhodnutí pro Počáteční stavbu ve lhůtě 84 měsíců od data uzavření Smlouvy, či pravomocné územní rozhodnutí pro Počáteční stavbu Nájemce obdrží v uvedené lhůtě, ale zastavovací podmínky v něm uvedené nebudou pro Nájemce vyhovující, bude mít Nájemce právo od této Smlouvy odstoupit.

3. Pokud Nájemce neodstoupí od této Smlouvy za podmínek odstavce 2. výše, pak do 10 pracovních dnů od data, kdy bude Nájemci doručeno pravomocné územní rozhodnutí pro Počáteční stavbu, jehož zastavovací podmínky budou pro Nájemce uspokojivé ("**Územní rozhodnutí**"), Nájemce předá Pronajímateli s výhradou Vyšší moci potvrzení od mezinárodní či české renomované banky o tom, že Nájemce má dostatečné finanční prostředky k provedení stavebních prací, které Nájemce hodlá provést za podmínek této Smlouvy a v rozsahu Územního rozhodnutí.
4. Pokud Nájemce neodstoupí od této Smlouvy za podmínek odstavce 2. výše, zavazuje se Nájemce s výhradou Vyšší moci dále připravit stavebně technickou dokumentaci a podat příslušným stavebním úřadům návrh na vydání stavebního povolení na Počáteční stavbu ve lhůtě 6 měsíců od obdržení pravomocného Územního rozhodnutí nebo do 5 pracovních dnů od data uzavření Dohody o Interface (jak definováno v odst. 6 níže), podle toho, které datum nastane později. Pokud Nájemce po

within 6 months from the date of receipt of the affirmative EIA Opinion. In the event that after the expiration of such 6 months time limit and upon the Landlord's request the Tenant by its fault does not file the proposal for the issuance of a zoning permit for the Initial Structure with the applicable building authorities within an additional time limit of another 3 months from the date of delivery of the Landlord's request, the Landlord may withdraw from the Lease. However, in the event that within such additional time limit the Tenant voluntarily pays to the Landlord's account the amount of CZK 500,000 (in words: five hundred thousand Czech Crowns), already including VAT, if applicable to such a payment, then the Landlord shall lose the right to withdraw from the Lease and the time limit for filing the proposal for the issuance of the zoning permit for the Initial Structure shall be extended to the Tenant for an additional period of 3 months. In the event that the Tenant does not receive an effective zoning permit for the Initial Structure within 84 months from the date of conclusion hereof, or the effective zoning permit for the Initial Structure is obtained by the Tenant within the above mentioned time limit but built-up conditions thereof are not satisfactory for the Tenant, the Tenant shall have the right to withdraw from this Lease.

3. In the event that the Tenant does not withdraw from the Lease under the terms and conditions of Section 2 above, then within 10 business days from the date on which the Tenant obtains the effective zoning permit for the Initial Structure whose built-up conditions are satisfactory for the Tenant (the "**Zoning Permit**"), it will deliver, with the exception of Force Majeure, to the Landlord confirmation from an international or Czech reputable bank that the Tenant has sufficient financial means to perform construction works which Tenant intends to perform under the terms and conditions of this Lease and in the scope of the Zoning Permit.
4. In the event that the Tenant does not withdraw from the Lease under the terms and conditions of Section 2 above, the Tenant undertakes, with the exception of Force Majeure, to prepare construction and technical documentation and file with the applicable building authorities a proposal for the issuance of a building permit for the Initial Period within 6 months from the date of receipt of the effective Zoning Permit, or within 5 business days from the date of conclusion of the Interface Agreement (as

uplynutí 6 měsíční lhůty z vlastního zavinění nepodá návrh na vydání stavebního povolení na Počáteční stavbu příslušným stavebním úřadům na výzvu Pronajímatele ani v náhradní lhůtě dalších 3 měsíců od data doručení výzvy Pronajímatele, může Pronajímatel od této Smlouvy odstoupit. Pokud však Nájemce v uvedené náhradní 3 měsíční lhůtě dobrovolně zaplatí na účet Pronajímatele částku 500.000,- Kč (pět set tisíc Korun českých), již zahrnující DPH, pokud se na takovou platbu bude vztahovat, pak Pronajímatel pozbude právo od Smlouvy odstoupit a Nájemci se prodlouží lhůta k podání návrhu na vydání stavebního povolení na Počáteční stavbu o další 3 měsíce. Pokud Nájemce neobdrží pravomocné stavební povolení pro Počáteční stavbu ve lhůtě 108 měsíců od data uzavření Smlouvy, či pravomocné stavební povolení pro Počáteční stavbu Nájemce obdrží v uvedené lhůtě, ale podmínky v něm uvedené nebudou pro Nájemce vyhovující nebo nebudou v souladu s podmínkami územního rozhodnutí na Počáteční stavbu, bude mít Nájemce právo od této Smlouvy odstoupit. Pro účely tohoto ustanovení zavinění Nájemce nebude zahrnovat případ neuzavření Dohody o Interface.

5. Pronajímatel se zavazuje Nájemci poskytnout na výzvu Nájemce součinnost v přípravě EIA, územně plánovací dokumentace pro Územní rozhodnutí a stavebně technické dokumentace pro Stavební povolení, a to zejména předložením dokumentace, plánů, výkresů a dat a jiných informací souvisejících se zařízením a provozem hromadné městské dopravy v bezprostřední blízkosti Pozemku ("**Zařízení Pronajímatele**") a spolupracovat s Nájemcem na technickém řešení propojení Počáteční stavby se Zařízením Pronajímatele ("**Interface**"), a to zejména identifikací částí Zařízení Pronajímatele, které budou v souvislosti s výstavbou Interface demolovány, vyčíslením hodnoty částí Zařízení Pronajímatele určených k demolici (za podmínek odstavce 14 níže) a specifikací stavebních prací, které budou vybudovány v rámci Interface jako nová zařízení Pronajímatele ("**Nová Zařízení**") a vyčíslením přepokládaných nákladů na vybudování Nových Zařízení. Smluvní strany se zavazují nejpozději do podání Nájemcem návrhu na vydání Stavebního povolení v dobré víře

defined in Section 6 below), depending on which date occurs later. In the event that after the expiration of such 6 months time limit and upon the Landlord's request the Tenant by its fault does not file the proposal for the issuance of a building permit for the Initial Structure with the applicable building authorities within an additional time limit of another 3 months from the date of delivery of the Landlord's request, the Landlord may withdraw from the Lease. However, in the event that within such additional time limit the Tenant voluntarily pays to the Landlord's account the amount of CZK 500,000 (in words: five hundred thousand Czech Crowns), including VAT, if applicable to such a payment, then the Landlord shall lose the right to withdraw from the Lease and the time limit for filing the proposal for the issuance of the building permit for the Initial Structure shall be extended to the Tenant for additional period of 3 months. In the event that the Tenant does not receive an effective building permit for the Initial Structure within 108 months from the date of conclusion hereof, or the effective building permit for the Initial Structure is obtained by the Tenant within the above mentioned time limit but conditions thereof are not satisfactory for the Tenant, the Tenant shall have the right to withdraw from this Lease. For the purposes of this provision, Tenant's fault shall not include a failure to conclude the Interface Agreement.

5. The Landlord undertakes, upon the Tenant's request, to provide the Tenant with cooperation in preparation of EIA, zoning documentation for the Zoning Decision, and construction and technical documentation for the Building Permit, specifically by the presentation of documentation, plans, drawings, data, and other information related to the facility and mass municipal transport traffic in the immediate vicinity of the Land (the "**Landlord's Facilities**") and cooperate with the Tenant on technical design for interconnection of the Initial Structure with the Landlord's Facility (the "**Interface**"), specifically including, without limitation, identification by the Landlord of parts of the Landlord's Facility to be demolished in connection with the construction of the Interface, specification of the value of parts of the Landlord's Facility designated for such demolition (under the terms and conditions of section 14 below) and specification of the construction work to be undertaken within the scope of the Interface as new facilities of the Landlord (the "**New Facilities**"), and specification of the expected costs of

uzavřít samostatnou dohodu o technických, stavebních a majetkoprávních otázkách výstavby Interface ("**Dohoda o Interface**"). Strany se zavazují jednat o návrhu bez průtahů a v dobré víře a vzájemně spolupracovat na jednotlivých v dohodě řešených otázkách.

6. Dohoda o interface bude obsahovat harmonogram prací na demolici Zařízení Pronajímatele a výstavby Nových Zařízení ("**Harmonogram**"), včetně ujednání o poskytnutí zajištění závazků Nájemce souvisejících s provedením těchto prací pro případ jejich nesplnění Nájemcem, a to ve formě bankovní záruky, dokumentárního akreditivu či vázaného účtu ("**Zajištění**"). Předběžně se strany dohodly, že hodnota Zajištění bude do výše 90.000.000,- Kč a bude shodná s předpokládanými náklady na obnovu Zařízení Pronajímatele v případě jejich demolice a nedokončení Nových Zařízení Nájemcem dle Harmonogramu s tím, že celková výše Zajištění se bude snižovat v závislosti na průběhu výstavby Nových Zařízení, Stranami vzájemně průběžně kontrolovaného a schvalovaného v kontrolních termínech, sjednaných v Harmonogramu.
7. Zajištění, jehož závazný text a forma bude tvořit nedílnou přílohu Dohody o Interface bude Nájemcem doručeno Pronajímateli ve lhůtě 90 dnů od data právní moci Stavebního povolení ("**Devadesátidenní lhůta**") nebo alespoň 14 dnů před zahájením stavebních prací na Počáteční stavbě podle toho, které datum nastane dříve. Pokud Nájemce po uplynutí Devadesátidenní lhůty bez vlastního zavinění nedoručí na písemnou výzvu Pronajímatele, která bude Nájemci doručena ve lhůtě 7 dnů od data uplynutí Devadesátidenní lhůty, Zajištění v dodatečné lhůtě 7 dnů od data doručení Pronajímatelovy písemné výzvy, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
8. Spolu s Dohodou o Interface Strany uzavřou dohodu o budoucích věcných břemenech, kterou se Strany vzájemně zavážou v jimi dohodnutých lhůtách a za sjednaných podmínek

construction of the New Facilities. The Parties undertake, no later than on the date of filing the proposal for the issuance of the Building Permit by the Tenant, to conclude in good faith a separate agreement on technical and construction issues and issues of property rights in respect of the construction of the Interface ("**Interface Agreement**"). The Parties agree to negotiate the proposal without any delay and in good faith and cooperate on a mutual basis with respect to individual issues being resolved in the agreement.

6. The Interface Agreement shall contain a work schedule for the demolition of the Landlord's Facilities and construction of the New Facilities (the "**Work Schedule**"), including provisions on securing the obligations of the Tenant related to the performance of such work in the event of a failure by the Tenant to perform such work, specifically in the form of a bank guarantee, documentary letter of credit or escrow account (the "**Security**"). The Parties preliminarily agree that the value of the Security shall amount up to CZK 90,000,000 at maximum and shall be identical with expected costs of restoration of the Landlord's Facilities in the event of their demolition and failure to complete the New Facilities by the Tenant according to the Work Schedule, provided that the total amount of the Security shall be reduced depending on the progress of construction of the New Facilities continuously inspected and approved by the Parties within control terms agreed to in the Work Schedule.
7. The Security whose binding wording and form shall make an integral part to the Interface Agreement shall be delivered by the Tenant to the Landlord within the time limit of 90 days from the effective date of the Building Permit ("**Time Limit of Ninety Days**") or at least 14 days before the commencement of construction work at the Initial Structure, depending on which date come first. If the Tenant, after the lapse of the Time Limit of Ninety Days, without its own fault and upon a written call of the Landlord, which shall be delivered to the Tenant in the time limit of 7 days from the lapse date of the Time Limit of Ninety Days, does not deliver the Security within an additional time limit of 7 days from the date of delivery of the Landlord's written call, the Landlord shall be entitled to withdraw from this Agreement.
8. Together with the Interface Agreement, the Parties shall conclude an agreement on future easements by which the Parties shall mutually undertake to create, in the time limits agreed on

zříditi vzájemná in rem věcná břemena, vymezující oprávnění Nájemce a Pronajímatele při užívání Interface a Počáteční stavby po jejich kolaudaci ("**Budoucí smlouva o věcných břemenech**"), formou smluv o věcných břemenech Stranami uzavřených ve lhůtě 90 dnů po nabytí právní moci kolaudačních rozhodnutí na Počáteční stavbu a Interface (společně "**Smlouvy o věcných břemenech**"). Rozsah vzájemně si v budoucnu poskytovaných věcných břemen bude v Budoucí smlouvě o věcných břemenech předběžně Stranami určen na základě stavebně technické dokumentace, přiložené Nájemcem k návrhu na vydání Stavebního povolení a následně ve Smlouvách o věcných břemenech bude tento rozsah určen v souladu se stavebně technickou dokumentací Počáteční stavby a Interface, pořízené Nájemcem ke kolaudačnímu řízení na Počáteční stavbu a Interface ("**Dokumentace pro kolaudační řízení**"). Strany se dohodly, že věcná břemena budou vzájemně zřizována úplatně či bezúplatně, dle povahy věci, s tím že v těch případech věcných břemen, která budou zřizována úplatně bude výše úplaty Stranami sjednána za podmínek Dohody o Interface a v závislosti na Dokumentaci pro kolaudační řízení, nákladech Nájemcem vynaložených na Nová zařízení, hodnotě Zařízení Pronajímatele demolovaných Nájemcem za podmínek Smlouvy a jiných faktorech, souvisejících s úplatou recipročně zřizovaných věcných břemen. Při projednávání věcných břemen podle tohoto ustanovení budou Strany vždy sledovat optimalizaci daňových dopadů pro obě Strany v souvislosti se zřizováním těchto věcných břemen.

9. Pronajímatel se zavazuje, že jako vlastník Pozemku umožní za podmínek této Smlouvy Nájemci umístit a postavit na Pozemku Budovy, které budou odpovídat účelu této Smlouvy a které budou odpovídat (i) platnému územnímu plánu pro oblast, kde je Pozemek situován a (ii) rozhodnutím přijatým příslušnými úřady ve vztahu k Budovám podle zákona č. 50/1976 Sb., v pozdějším znění ("**Stavební zákon**"). Za tímto účelem a za podmínek stanovených v této Smlouvě se Pronajímatel zavazuje Nájemci poskytnout své souhlas k vydání Územního rozhodnutí,

by them and under the terms and conditions negotiated, mutual easements in rem determining the rights of the Tenant and the Landlord when using the Interface and the Initial Structure after obtaining the Occupancy Permits for them (the "**Agreement on Future Creation of Easements**") in the form of agreements on easements concluded by the Parties within 90 days after the date of the Occupancy Permits for the Initial Structure and Interface (collectively, the "**Easement Agreements**"). The scope of easements mutually granted in the future shall be preliminarily determined by the Parties in the Agreement on Future Creation of Easements on the basis of construction and technical documentation attached by the Tenant to the proposal for the issuance of the Building Permit, and subsequently, in the Easement Agreement, such scope shall be determined in accordance with the construction and technical documentation for the Initial Structure and Interface drawn up by the Tenant for the occupancy permit proceedings regarding the Initial Structure and Interface (the "**Documents for Occupancy Permit Proceedings**"). The Parties agree that the easements shall be mutually created for a consideration or free-of-charge, according to the nature of the matter, provided that the amount of such consideration shall be agreed by the Parties under the terms and conditions of the Interface Agreement and depending on the Documents for Occupancy Permit Proceedings, costs expended by the Tenant on New Facilities, value of the Landlord's Facilities demolished by the Tenant according to the terms and conditions of the Agreement and other factors related to the consideration for the mutually created easements. The Parties during negotiation of the easements under this provision shall always consider the best results of the tax consequences on both Parties in connection with the establishment of such easements.

9. The Landlord undertakes that, as the owner of the Land, under the conditions specified herein, it will enable the Tenant to locate and build up on the Land Buildings which are consistent with the purpose of the Lease and which are consistent with (i) the valid urban plan applicable for the area on which the Land is located, and (ii) decisions, adopted by the relevant authorities for the Buildings under the Act. No. 50/1976 Coll. as amended and supplemented (the "**Building Act**"). For this purpose, and under the conditions specified herein, the Landlord undertakes to grant to the

Stavebního povolení, Kolaudačního rozhodnutí nebo jakýchkoli jiných nezbytných povolení požadovaných Stavebním zákonem (společně "Souhlas"), a to do 30 dnů od data doručení takové žádosti. Souhlas nebude Pronajímatelem bezdůvodně odpírán a Souhlas nebude nutný pro nepodstatné změny ve stavebně technické dokumentaci dohodnutých Nájemcem s příslušnými stavebními úřady a které se nedotknou funkčního nebo technologického režimu Zařízení Pronajímatele, Nových Zařízení či majetku Pronajímatele.

10. Pronajímátele se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou pomoc při přípravě a předložení příslušných návrhů na zahájení řízení o Územním rozhodnutí, Stavebním povolení nebo Kolaudačním rozhodnutí za předpokladu, že vypracované a podané návrhy o tato povolení a rozhodnutí budou odpovídat účelu nájmu Pozemku, dohodnutému v této Smlouvě.
11. Pronajímátele bude v prodlení v případě, že nevydá Souhlas v nápravné lhůtě 30 dnů od data obdržení písemné výzvy Nájemce s jeho oznámením, že Pronajímátele nevydal svůj Souhlas za podmínek této Smlouvy. Nájemcovo právo na náhradu škody, způsobené takovým prodlením není dotčeno.
12. Pronajímátele se zavazuje Nájemci poskytnout nezbytnou pomoc při přípravě a podání jakékoli žádosti o vklad vlastnických práv Nájemce k Budovám zápisem do katastru nemovitostí.
13. Po Dobu nájmu bude mít Nájemce právo neomezeného přístupu na Pozemek a obývat, užívat a provozovat Budovy v souladu se zákony a předpisy a bez jakýchkoli dalších omezení za podmínky, že přístup neovlivní funkčnost nebo technologický režim Zařízení Pronajímatele, Nových Zařízení či provozu metra. Pronajímátele tímto Nájemci udílí souhlas provádět úpravy Budov podle § 667 odst. 1 Občanského zákoníku, a to po Dobu nájmu.
14. Hodnota Zařízení Pronajímatele demolovaných Nájemcem ("**Hodnota**") za podmínek této Smlouvy bude stanovena odhadem vyhotoveným na žádost a náklady

Tenant its consents with the issuance of Zoning Permit, Building Permit, Kolaudace, or of any other necessary approvals required by the Building Act (hereinafter collectively, the "Consent"), specifically within 30 days from the date of the delivery of such a request. The Consent shall not be unreasonably withheld by the Landlord and its Consent shall not be required for unsubstantial changes in the construction and technical documentation agreed by the Tenant with the relevant building authorities and which shall not affect operational or technological system of the Landlord's Facilities, New Facilities, or a property of the Landlord.

10. The Landlord undertakes to provide the Tenant with the necessary assistance in preparation and submission of the respective proposals for the commencement of Zoning Permit, Building Permit or Occupancy Permit proceedings, provided that prepared and filed proposals for such permits are consistent with the purpose of the lease of the Land agreed upon herein.
11. The Landlord shall be in default if it fails to issue the Consent within a remedy period of 30 days from the date of receipt of the Tenant's written request stating that the Landlord did not issue its Consent subject to the terms and conditions hereof. The foregoing shall not be to the prejudice of the right of the Tenant to compensation for damages incurred due to such delay.
12. the Landlord agrees to provide the Tenant with the necessary assistance in the preparation and filing of any petition for registration of the Tenant's ownership rights to the Buildings by an entry in the Real Estate Cadastre.
13. Throughout the Term, the Tenant shall have the right to unrestricted access the Land, and to inhabit, use and operate Buildings in compliance with the laws and regulations and without any other restrictions under the condition that the access shall not affect the functionality or technological regime of the Landlord's Facilities, of the New Facilities, or the operation of the metro. The Landlord hereby grants the Tenant its consent to carry out alternations to the Buildings according to Section 667(1) of the Civil Code, specifically throughout the Term or Extended Term.
14. Value of the Landlord's Facilities demolished by the Tenant (the "**Value**") under the terms and conditions hereof shall be determined on the basis of an appraisal completed upon the

Pronajímatele podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, a prováděcích předpisů nezávislou třetí stranou, která má povolení k podnikání udělené v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky k provádění odhadů nemovitostí.

Pokud se Pronajímatel a Nájemce nedohodnou na Hodnotě do 10 dnů od data doručení odhadu Hodnoty Pronajímatelem Nájemci, může Nájemce předložit Pronajímateli nejpozději do dalších 30 dnů písemný "odhad" Hodnoty. Pokud bude činit rozdíl mezi oběma odhady méně než 10%, bude Hodnota průměrem těchto dvou odhadů. Pokud však rozdíl bude vyšší než 10%, odhadci stran si společně zvolí třetího odhadce (dále jen "Třetí odhadce"), který nejpozději ve lhůtě 30 dnů od data svého zvolení stanoví Hodnotu a tento odhad bude konečný; avšak za předpokladu, že takový odhad Třetího odhadce není vyšší než vyšší z odhadů Pronajímatele či Nájemce a není nižší než nižší z odhadů Pronajímatele či Nájemce. Každá ze Stran může Třetímu odhadci předložit jakoukoliv informaci dle svého uvážení. Každá strana hradí své vlastní odhadní náklady a obě strany se podílejí stejným dílem na nákladech na Třetího odhadce.

Článek 5

Ujištění a záruky Nájemce

Nájemce ujišťuje a zaručuje Pronajímateli, že:

- a) je řádně založenou a právoplatně existující společností s právní subjektivitou, plnící řádně povinnosti uložené jí zákony státu, v němž byla založena;
- b) má z hlediska svých vnitřních pravidel právo uzavřít tuto Smlouvu a převzít všechny své závazky pro něj z této Smlouvy vyplývající. Nájemce učinil všechny úkony vyžadované vnitřními pravidly společnosti, aby bylo schváleno uzavření této Smlouvy a dodrženy závazky Nájemce v ní uvedené. Všechna práva a povinnosti Nájemce uvedené v této Smlouvě jsou pro Nájemce závazné;
- c) uzavřením této Smlouvy neporuší žádný s ní související zákon nebo obecně závazný právní předpis České republiky; a

Landlord's request and at the expense of the Landlord according to Act No. 151/1997 Coll., as amended, and implementing regulations by an independent third party possessing authorization for business activities granted in accordance with the applicable legal regulations of the Czech Republic to perform valuation of properties.

In the event that the Landlord and the Tenant fail to agree on the Value within 10 days from the date of delivery of the appraisal of the Value by the Landlord to the Tenant, the Tenant may submit to the Landlord, no later than within additional 30 days, a written "appraisal" of the Value. In the event that the difference between both appraisals is less than 10%, the Value shall equal the average of the two appraisals. However, in the event that the difference is more than 10%, the appraisers of the Parties shall elect a third appraiser (the "Third Appraiser") who no later than within 30 days of the date of his appointment shall determine the Value and such appraisal shall be final, however, provided that such appraisal of the Third Appraiser is not higher than the higher of the appraisals of the Landlord or the Tenant. Each Party, at its discretion, may furnish the Third Appraiser with any type of information. Each Party shall pay its own costs of appraisal and both party shall equally share in the costs expended on the Third Appraiser.

Article 5

Assurances and Warranties of the Tenant

The Tenant assures and warrants to the Landlord that:

- a) it is a duly established and legally existing company with the status of legal entity, and it duly fulfills its obligations ensuing from the laws of the jurisdiction in which it was established;
- b) from the point of view of its internal rules, it has the right to enter into this Lease and to accept all its obligations hereunder. The Tenant has performed all acts required by the company's internal rules for the execution of this Lease to be approved and for the Tenant's obligations hereunder to be performed. All rights and obligations of the Tenant set forth in this Lease are binding for the Tenant;
- c) by executing this Lease, it will not be in violation of any law relating thereto or any generally binding legal regulation of the Czech Republic; and

d) návrhy na Územní rozhodnutí a Stavební povolení bude připravovat v souladu s územně plánovací dokumentací, platnou pro Pozemek v den jejich podání příslušnému stavebnímu úřadu.

Článek 6

Ujištění a záruky Pronajímatele

Pronajímatel ujišťuje a zaručuje se Nájemci, že:

- a) má platné a převoditelné vlastnické právo k Pozemku, na kterém nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva nebo restituční nároky či jiná práva nebo omezení ve prospěch jakékoli třetí osoby, včetně věcných břemen zřízených zákonem nebo úředním rozhodnutím, přičemž zatížení Pozemku je uvedeno v nedílné **Příloze č. 3** této Smlouvy. Jakýkoli postupník Pronajímatele nebo jakékoli vlastnické právo či nárok na Pozemek nebo vztahující se k Pozemku budou vázány touto Smlouvou a vlastnické právo, nárok nebo podíl převedený na takového postupníka bude podléhat a řídit se touto Smlouvou;
- b) s výjimkou smluv o zřízení věcných práv, které mají být sjednány Stranami za podmínek této Smlouvy po jejím podpisu a které vyžadují souhlas představenstva Pronajímatele, podpis a plnění této Smlouvy Pronajímatelem bylo řádně schváleno příslušnými orgány Pronajímatele, nevyžaduje žádné jiné dodatečné schválení a není zapotřebí jakéhokoli souhlasu, oprávnění či prohlášení státního orgánu a nevyžaduje schválení či souhlas jakéhokoliv správce, věřitele, či osoby oprávněné ze závazků Pronajímatele, a takový podpis nebo plnění neporuší žádný se Smlouvou související zákon či obecně závazný právní předpis České republiky, závazný pro Pronajímatele, jeho stanovy a ani nebude v rozporu s ustanoveními jakéhokoliv zástavního práva, neporuší plnění zástavní smlouvy, úvěrové smlouvy či jiné dohody nebo smlouvy, ve kterých je Pronajímatel stranou, nebo jimiž by on či jeho majetek mohl být vázán. Práva a povinnosti Pronajímatele uvedené v této Smlouvě jsou pro Pronajímatele závazné;
- c) Pozemek je v dobrém stavu a Pronajímateli nejsou známy žádné okolnosti zejména ve Vyhlášce hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech změn a dodatků ("Územní

d) it shall prepare proposals for the issuance of the Zoning Decision and Building Permit in accordance with the zoning documentation valid for the Land on the date of filing such proposals with the applicable building authority.

Article 6

Assurances and Warranties of the Landlord

the Landlord assures and warrants to the Tenant that:

- a) it has a valid and negotiable ownership right to the Land, which is not encumbered by any easements, liens, or restitution claims or other rights or restrictions to the benefit of any third person, including easements established by law or by an official resolution, and the encumbrance upon the Land is set forth in hereto attached integral **Exhibit No. 3**. Any assignee of the Landlord or any ownership right or claim to the Land or relating to the Land shall be bound by this Lease, and the ownership right, claim, or share transferred to such an assignee shall be subject to and governed by this Lease;
- b) except for the agreements on creation of easements which are to be agreed on by the Parties under the terms and conditions hereof upon its execution and which require the consent of the Landlord's Board, the execution and performance of this Lease by the Landlord has been duly approved by applicable bodies of the Landlord and no other additional approval is required, nor any consent, authorization or declaration from a state bodies, nor any approval or consent from any administrator, creditor, or person authorized under the Landlord's obligations, and neither said execution nor said performance will be in violation of any law relating to this Lease nor of any generally binding legal regulation of the Czech Republic which is binding for the Landlord, nor of its Statutes, nor will it be in conflict with the provisions of any lien, nor will it be in violation of the fulfillment of any lien agreement, credit agreement, or other agreement or contract to which the Landlord is a party, or by which it or its assets could be bound. the Landlord's rights and obligations under this Lease shall be binding for the Landlord;
- c) the Land is in good condition and the Landlord is not aware of any circumstances in, including but not limited to the Ordinance of the Capital City of Prague No. 32/1999 Collection of the Capital City of Prague regarding the binding part of the zoning plan of the

plán"), v územních rozhodnutích, týkajících se Prostoru Palmovka nebo Pozemku, nebo ve Studii nebo v jiném Pronajímátele dostupném dokumentu, které by bránily výstavbě Budovy na Pozemku podle této Smlouvy; Pronajímátel poskytl Nájemci všechny jemu dostupné informace, které má k dispozici ohledně podpovrchových vrstev a ekologických podmínek na Pozemku a Pronajímátel předá Nájemci Pozemek za podmínek článku 2, odstavce 2 této Smlouvy ;

- d) užívání Pozemku Nájemcem bude bez překážek nebo rušení ze strany Pronajímatele nebo jakékoli třetí osoby, vyjma případů uvedených v této Smlouvě;
- e) Územní plán by měl umožnit výstavbu Počáteční stavby, která bude co do velikosti a druhu v souladu s úmyslem Nájemce;
- f) Nájemce, a jakýkoli další vlastník Budovy nebo její části postavené na Pozemku a provozované v souladu s touto Smlouvou, pokud nebude stanoveno jinak zákony a předpisy, soudními rozhodnutími nebo správními rozhodnutími, má právo uplatňovat svá vlastnická práva k takové Budově nebo její části;
- g) Pronajímátel předá Pozemek Nájemci uvolněný od třetích osob a nezatížený Zatíženími za podmínek této Smlouvy; a
- h) odškodní Nájemce, pokud Pozemek nebude možné z důvodů na straně Pronajímatele Nájemcem zastavět za podmínek této Smlouvy.

Článek 7

Oprávnění Nájemce

1. Ke splnění účelu této Smlouvy je Nájemce oprávněn na svoje vlastní náklady provádět stavební úpravy a vybudovat Budovu. Povolení k Budově, potřebná podle platných českých zákonů a předpisů, si Nájemce opatří sám na své vlastní náklady a též uhradí veškeré poplatky s tím spojené.
2. Po dobu platnosti této Smlouvy má Nájemce právo vstupovat na Pozemek za podmínek této Smlouvy a po vydání Kolaudačního rozhodnutí pro Budovu ji obývat, užívat a provozovat způsobem stanoveným v Kolaudačním rozhodnutí, podle podmínek této Smlouvy, v souladu s právními předpisy České republiky a

conglomeration of the Capital City of Prague dated 26 October 1999, as amended (the "Zoning Plan"), in zoning decisions on the Palmovka Area or the Land, the Study or any other document available to the Landlord which would prevent the construction of the Building on the Land under this Lease, that the Landlord has provided the Tenant with all accessible information it has available on subsurface strata and the environmental conditions on the Land, and that the Landlord shall, under the terms and conditions of Article 2 (2) of this Lease, hand over to the Tenant the Land;

- d) the use of the Land by the Tenant shall be without hindrances or disturbances on the part of the Landlord or any third person, with the exception of cases set forth in this Lease;
- e) the Zoning Plan should permit the construction of the Initial Structure of a size and type in accordance with the intention of the Tenant;
- f) the Tenant and any other owner of a Building, or its part, built up on the Land and operated in compliance with the Lease, unless provided otherwise by laws and regulations, court decision or administrative decision, has the right to carry out its ownership rights to such Building, or its part;
- g) the Landlord shall deliver the Land to the Tenant vacant and free of any third parties or Encumbrances under the terms and conditions hereof; and
- h) the Landlord shall indemnify the Tenant in the event that the Land is not developable under the terms and conditions hereof for reasons on the Landlord's part.

Article 7

Authorization of the Tenant

1. In order to fulfill the objective of this Lease, the Tenant shall be authorized to carry out building adjustments at its own expense and to build the Building. Permits for the Building which are required according to valid Czech laws and regulations shall be obtained by the Tenant at its own expense, and the Tenant shall also pay all fees relating thereto.
2. Throughout the term of this Lease, the Tenant shall have the right to access the Land under the terms and conditions hereof, and after the issuance of the Occupancy Permit for the Building, to inhabit, use and operate the Building in the manner set forth in the Occupancy Permit, under the terms and conditions of this Lease and in compliance with

bez jakýchkoli dalších omezení.

Článek 8 Závazky Nájemce

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Pozemek v souladu s touto Smlouvou ;
- b) vybudovat na své náklady Budovy v souladu s touto Smlouvou, Územním rozhodnutím a Stavebními povoleními, vydanými příslušnými orgány k výstavbě Budov na návrh Nájemce;
- c) s výjimkou Zařízení Pronajímatele a Nového Zařízení a jejich bezprostředního okolí, o něž bude pečovat Pronajímatel, a Interface a jejího okolí, o něž budou Strany pečovat společně, od Předání řádně udržovat Pozemek na své vlastní náklady, provádět parkové úpravy a udržovat je, zajišťovat odvoz komunálního odpadu z Pozemku a pečovat o čistotu Pozemku a o chodníky, umístěné na Pozemku;
- d) dodržovat požární, ekologické, hygienické a bezpečnostní předpisy;
- e) užívat Pozemek v souladu s příslušnými povoleními (rozhodnutím o umístění Budovy, stavebními povoleními atd.), umožňovat veřejnosti a Pronajímateli vstup a výstup do stanice metra Palmovka, včetně ochranného systému metra, umožnit provoz autobusového terminálu v závislosti na průběhu výstavby Projektu a Budov a zřídit pro Pronajímatele příslušná věcná břemena za podmínek Dohody o Interface;
- f) sjednat vhodnou pojistnou smlouvu proti škodám na majetku a zdraví způsobených třetími osobám na Pozemku od Předání;
- g) práce související s architektonickými, historickými či kulturními nálezy na Pozemku ("**Archeologické práce**") provést na vlastní náklady; a
- h) respektovat v Období výstavby, především při úpravách stanice metra Palmovka a autobusového terminálu Palmovka, platné interní předpisy Pronajímatele - Směrnici GŘ č. 6/1999, Příkaz GŘ č. 16/1998, Protokol č. 10/99 - GŘ, Protokol č. 11/95 - GŘ a Obecné podmínky Pronajímatele pro přípravu a realizaci staveb v ochranném pásmu metra dle zák. č. 266/1994 St. o dráhách, jakož i veškeré další právní předpisy, platné normy a provozní

the laws of the Czech Republic and without any other restrictions.

Article 8 Obligations of the Tenant

the Tenant covenants:

- a) to use the Land in accordance with this Lease;
- b) to build any Building at its own expense in accordance with this Lease, Zoning Permit and Building Permits issued by the appropriate bodies for the construction of the Building on the basis of the Tenant's proposal;
- c) except for the Landlord's Facilities and New Facilities and their immediate vicinity cared for by the Landlord and Interface and its vicinity taken care of mutually by the Parties from the Delivery, to duly maintain the Land at its own expense, perform and maintain landscaping, ensure removal of waste from the Land, and maintain cleanliness of the Land and sidewalks located on the Land in winter ;
- d) to comply with fire, environmental, health, and safety regulations;
- e) to use the Land in accordance with appropriate permits (the decision on the location of the Building, buildings permits, etc), to provide the ingress and egress of the public and the Landlord to and from the metro station Palmovka, including metro protective system, to enable the operation of the bus terminal depending on the course of construction of the Project and the Buildings and to grant the Landlord relevant easements under the terms and conditions of the Interface Agreement;
- f) to conclude a suitable insurance policy against damages to property and health caused to third parties on the Land from the date of Delivery.
- g) to perform work related to architectural, historical, or cultural discoveries on the Land (the "**Archeological Work**") at its own expense; and
- h) during the Construction Period, mainly during the modifications of the metro station Palmovka and the bus terminal Palmovka, to respect the valid internal rules and regulation of the Landlord - GM Directive No. 6/1999, GM ORDER No. 16/1998, Protocol No. 10/99 - GM, Protocol No. 11/95 - GM and General Terms and Conditions of the Landlord regarding the preparation and construction of structures within the protected metro zone

předpisy Pronajímatele pro provoz metra a autobusového terminálu, které Pronajímatel doručí Nájemci a rozumné a oprávněné požadavky či stanoviska Pronajímatele, obsažena v jeho vyjádřeních k územnímu nebo stavebnímu řízení na Budovy a případně tato stanoviska předávat a uplatňovat u zhotovitele Budovy, Interface a Nových Zařízení.

Článek 9 Závazky Pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- a) za podmínek článku 2 odstavce 2 této Smlouvy předat Nájemci uklizený, vyklizený, uvolněný a nezatížený Pozemek a před Předáním odstranit nebo napravit Zatížení nebo škody způsobené na Pozemku Pronajímatelem nebo třetími osobami;
- b) na žádost Nájemce neprodleně vydat svůj Souhlas podle podmínek této Smlouvy;
- c) nezatížit Pozemek žádným Zatížením, zástavním právem nebo jakýmkoli jiným právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Pokud se po dni Předání zjistí, že Pozemek je zatížen věcným břemenem, zástavním právem nebo jiným právem ve prospěch třetí osoby vztahujícím se k Pozemku, zavazuje se Pronajímatel je odstranit s výjimkou případu, kdy by se jednalo o věcné břemeno zřízené zákonem nebo soudem či úředním rozhodnutím;
- d) odstranit nebo napravit na své náklady škody na životním prostředí, které se dotýkají Pozemku a existovaly ke dni účinnosti této Smlouvy a jejichž neodstranění by mělo za následek porušení příslušného právního předpisu České republiky, upravujícího otázky znečištění, regulace, kontroly nebo ochrany životního prostředí (dále jen "**Škoda na životním prostředí**"). V případě existence škody na životním prostředí vyzve Nájemce písemně Pronajímatele, aby takovou Škodu na životním prostředí na vlastní náklady odstranil. Neodstraní-li Pronajímatel Škodu na životním prostředí nejpozději do 60 dnů od doručení písemného oznámení Nájemce Pronajímateli o její existenci, ani takovou Škodu na životním

according to Act No. 266/1994 Coll. on Railroads as well as all other legal rules and regulations, valid standards and operation rules of the Landlord for the operation of the metro and the bus terminal which shall be delivered by the Landlord to the Tenant, and the reasonable and justified request or perspectives of the Landlord contained in its statements with respect to zoning or building proceeding for the Buildings, and, possibly, to deliver such statements and enforce upon a contractor for construction of the Building, Interface and the New Facilities.

Article 9 Obligations of the Landlord

the Landlord covenants:

- a) under the terms and conditions of Article 2 (2) of this Lease, to deliver to the Tenant tidied up and vacated Land free of any encumbrances and prior to the Delivery remove or remedy Encumbrances or damages caused by the Landlord or third parties to the Land;
- b) to grant without delay at the request of the Tenant its Consent subject to the terms and conditions hereof;
- c) not to burden the Land with any Encumbrance, lien, or any other right to the benefit of a third person without the Tenant's prior written consent. If it is discovered after the date of Delivery that the Land is encumbered by easement, lien, or other right to the benefit of a third person relating to the Land, the Landlord agrees to remove it, except in the case of an easement established by law or by court or official resolution;
- d) to remedy or cure at its own expense environmental damage which concerns the Land and existed as of the effective date hereof and which, if not eliminated, could lead to the violation of a relevant legal regulation of the Czech Republic dealing with environmental contamination, regulation, inspection, or protection issues ("**Environmental Damage**"). In the event of the existence of Environmental Damage, the Tenant shall request the Landlord in writing to remedy said Environmental Damage at its own expense. If the Landlord does not remedy the Environmental Damage no later than within 60 days of delivery of the Tenant's written notification of its existence, or if it does not even begin to remedy such

prostředí během této doby nezačne odstraňovat, o čemž Pronajímatel písemně vyrozumí Nájemce, či v jejím odstraňování nebude řádně pokračovat, odstraní takovou škodu na životním prostředí Nájemce na náklady Pronajímatele, který je oprávněn Nájemci do 60-ti dnů na jeho písemnou výzvu sdělit odbornou obchodní firmu, která provede odstranění škody. V případě, že Pronajímatel ve lhůtě nesdělí Nájemci shora uvedenou obchodní firmu nebo takovou odbornou firmu sdělí, ale tato odborná firma nezahájí sanaci škod na životním prostředí, pak Nájemce má právo nechat odstranit škodu obchodní firmou, kterou si sám zvolí; a

- e) předložit příslušným orgánům Pronajímatele smlouvy o zřízení věcných práv, které mají být sjednány Stranami za podmínek této Smlouvy ve lhůtě 30 dnů od data dojednání jejich textů nebo předložení jejich návrhů Nájemcem.

Článek 10 Odškodnění

1. Nájemce nahradí Pronajímateli škodu, která mu vznikne v souvislosti s jeho protiprávním jednáním nebo opomenutím při plnění této Smlouvy nebo v důsledku nepravdivosti, neúplnosti nebo nepřesnosti jakéhokoliv prohlášení nebo záruky jím učiněné v této Smlouvě, nebo jejich porušení, včetně všech nákladů a výdajů zahrnujících i skutečné výdaje na právní zastoupení vynaložené v souvislosti s uplatňováním nároku na náhradu škody způsobené Nájemcem.
2. Pronajímatel nahradí Nájemci škodu, která mu vznikne v souvislosti s jeho protiprávním jednáním nebo opomenutím při plnění této Smlouvy nebo v důsledku nepravdivosti, neúplnosti nebo nepřesnosti jakéhokoliv prohlášení nebo záruky jím učiněné v této Smlouvě, nebo jejich porušení, včetně všech nákladů a výdajů zahrnujících i skutečné výdaje na právní zastoupení vynaložené v souvislosti s uplatňováním nároku na náhradu škody způsobené Pronajímatelem.
3. Prohlášení a záruky Stran budou platné a účinné po celou dobu nájmu.

damage, of which failure the Landlord shall inform the Tenant in writing, or if the Landlord does not duly continue in the remedy thereof, the Tenant shall remedy such damage at the Landlord's expense who has the right to notify the Tenant within 60 days upon its written request of a professional commercial company which shall perform the remedy of such damage. In the event that the Landlord does not notify the Tenant of the above mentioned professional commercial company within the above mentioned limit, or notifies the Tenant of such company, but such company does not commence the remedy of the Environmental Damage, the Tenant shall have the right to have the Environmental Damage remedied by a commercial company elected by the Tenant; and

- e) to submit to the respective bodies of the Landlord the agreements on creation of easements which are to be agreed on by the Parties under the terms and conditions hereof within the time limit of 30 days from the date of negotiating their wording or submitting their proposals by the Tenant.

Article 10 Indemnification

1. The Tenant shall indemnify the Landlord for damages incurred by the Landlord in connection with the Tenant's unlawful act or failure to act in the execution of this Lease or as a consequence of untruthfulness, incompleteness, or inaccuracy of any statements or warranties of the Tenant in this Lease, or their violation, including all costs and outlays, comprising also actual outlays for legal representation, incurred in connection with making any claim for compensation for damages caused by the Tenant.
2. the Landlord shall indemnify the Tenant for damages incurred by the Tenant in connection with the Landlord's unlawful act or failure to act in the execution of this Lease or as a consequence of untruthfulness, incompleteness, or inaccuracy of any statements or warranties of the Landlord in this Lease, or their violation, including all costs and outlays, comprising also actual outlays for legal representation, incurred in connection with making any claim for compensation for damages caused by the Landlord.
3. Representations and Warranties of the Parties shall remain valid and effective throughout the Term.

Článek 11

Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel je v souladu s ustanovením § 679 Občanského zákoníku oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného za podmínky, že právo odstoupit od této Smlouvy Pronajímateli vznikne uplynutím lhůty šedesáti (60) dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel písemné upozornění od Pronajímatele o tom, že je v prodlení s platbou Nájemného a v této lhůtě splatné Nájemné neuhradil.
2. Pronajímatel je dále v souladu s ustanovením § 679 Občanského zákoníku oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že mu v důsledku užívání Pozemku Nájemcem vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda za podmínky, že právo odstoupit od této Smlouvy Pronajímateli vznikne uplynutím lhůty devadesáti (90) dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel písemné upozornění od Pronajímatele o tom, že užívá Pozemek způsobem, který působí škodu na Pozemku, nebo který hrozí způsobením značné škody na Pozemku a Nájemce pokračuje v takovémto užívání Pozemku i po uplynutí této devadesátidenní lhůty, aniž by provedl nápravu tohoto stavu nebo aniž by v této devadesáti denní lhůtě alespoň započal s touto nápravou. Pro účely tohoto ustanovení za užívání Pozemku způsobem, který působí škodu na Pozemku, nebo který hrozí způsobením značné škody na Pozemku bude považováno užívání Pozemku Nájemcem v rozporu s touto Smlouvou, účelem nájmu Pozemku nebo podstatným způsobem porušení povinností Nájemcem pro něj z této Smlouvy vyplývajících.
3. Pronajímatel předá písemné upozornění uvedené v odstavcích 1 a 2 výše také každému Zástavnímu věřiteli (jak definováno v Článku 15), jehož zástavní právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí a/nebo který informoval Pronajímatele o zřízení Zástavy v jeho prospěch.
4. Nájemce je oprávněn odstoupit od této Nájemní smlouvy v případě, že:
 - (a) na dobu více než devadesát (90) dnů
 - (i) dojde k omezení práva Nájemce užívat Pozemek nebo Budovy v důsledku Vyšší moci

Article 11

Withdrawal from Lease

1. The Landlord shall have the right to withdraw from this Lease in accordance with the provisions of § 679 of the Civil Code in the event of the Tenant's delay in rent payment provided that the Landlord shall have the right to withdraw from this Lease only in the event that more than sixty (60) days expire after the day when the Tenant received a written notice from the Landlord stating that the Tenant is in delay with payment of the Rent to the Landlord and does not pay the Rent within such time limit.
2. In addition, the Landlord shall have the right to withdraw from this Lease in accordance with the provisions of § 679 of the Civil Code in the event that damage has been inflicted on the Landlord's Land due to the Tenant's use of the Land or that the Landlord is threatened with substantial damage, provided that the Landlord shall have the right to withdraw from this Lease only upon expiry of ninety (90) days after the day when the Tenant obtained a written notice from the Landlord stating that the Tenant is using the Land in such a manner that it is inflicting damage to the Land, or is threatening to inflict substantial damage to the Land, and the Tenant continues with such use of the Land without remedying the situation or beginning to remedy the situation even after expiry of such ninety (90) days term. For the purposes of this provision, the event that damage has been inflicted on the Landlord's Land due to the Tenant's use of the Land or that the Landlord is threatened with substantial damage shall mean use of the Land by the Tenant in contradiction with the Lease, purpose of the lease of the Land or substantial breach of the Tenant's obligations hereunder.
3. the Landlord shall also deliver the written notice set forth in Sections 1 and 2 above to every Lien Creditor (as defined in Article 15) whose lien was registered in the Real Estate Cadastre and/or to the person who notified the Landlord of creation of the Lien.
4. the Tenant shall have the right to withdraw from this Lease upon a written notice in the event that:
 - (a) for a period of more than ninety (90) days
 - (i) the Tenant's right to use the Land or Buildings is limited as a consequence of a Force

(jak definováno v článku 12) nebo rozhodnutí soudního nebo správního orgánu bez zavinění Nájemce (ii) nebo bude závažně omezen provoz Budov v důsledku přerušení dodávek elektřiny, vody nebo jiných komunálních služeb, nebo bude omezen veřejný přístup nebo právo vjezdu na Pozemek a právo výjezdu z Pozemku nebo k Budovám a z Budov v důsledku zavinění ze strany Pronajímatele;

(b) se prokáže, že jsou závažným způsobem nesprávná, nepravdivá nebo neúplná ujištění nebo záruky Pronajímatele, uvedené v článku 6 této Smlouvy;

(c) bude uplatněn Zásah vůči právu Nájemce užívat Pozemek nebo vůči výkonu jeho vlastnických práv k Budovám;

(d) Pronajímatel neprovede nápravu porušení závazků pro něj z této Smlouvy vyplývajících ve lhůtě devadesáti (90) dnů od dne přijetí písemného oznámení o takovém porušení od Nájemce.

(e) za podmínek uvedených v čl. 1 odst. 10 Smlouvy nebo pokud příslušné orgány Pronajímatele neudělí souhlas s uzavřením smluv o zřízení věcných práv, které mají být sjednány Stranami za podmínek této Smlouvy po jejím podpisu.

(f) pokud Pronajímatel nesplní své závazky pro něj vyplývající z ustanovení čl. 1 odst. 8, odst. 9 a odst. 10.

5. Obě Strany mohou odstoupit od této Smlouvy za podmínek čl. 4, odst. 1, 2 a 4 této Smlouvy.
6. Odstoupením od této Smlouvy kteroukoliv stranou nebudou dotčena práva druhé Strany na náhradu způsobené škody, a odstranění případných důsledků jejich protiprávního jednání nebo opomenutí.
7. S ohledem na skutečnost, že doba nájmu podle této Smlouvy byla sjednána na dobu určitou, Strany potvrzují, že tato Smlouva nemůže být jimi vypovězena z jakéhokoliv důvodu.

Článek 12 **Vyšší moc**

1. Pro účely této Smlouvy Vyšší moc znamená v souladu s § 374 Obchodního zákoníku překážku, která vznikla nezávisle na vůli zodpovědné Strany a jež zabraňuje této Straně

Majeure (as defined in Article 12), or a decision of a court or administrative body without fault on the Tenant's part; or (ii) the operation of the Buildings is seriously limited due to interruption of any electrical, water, or other public services, or public access or the ingress and egress to and from the Land or the Buildings are restricted due to a fault on the Landlord's part;

(b) that any of the assurances and warranties of the Landlord set forth in Article 6 hereof are shown to be incorrect, untrue, or incomplete in a material manner;

(c) if an Intervention with respect to the Tenant's right to use the Land or exercise of his ownership rights to the Buildings is made;

(d) the Landlord does not remedy the violation of any obligation ensuing to it hereunder within ninety (90) days of the date of receipt of the written notification on such violation from the Tenant.

(e) under the terms and conditions specified in Article 1 (10) hereof or if the applicable bodies of the Landlord fail to grant the approval with the conclusion of the agreement on creation of easements which are to be agreed by the Parties under the terms and condition hereof after its execution.

(f) in the event that the Landlord fails to fulfill its obligations ensuing to the Landlord under the provisions of Article 1(8)(9) and (10).

5. Both Parties may withdraw from this Lease under the terms and conditions set forth in Article 4(1)(2) and (4) hereof.
6. Withdrawal from this Lease by either Party shall not affect the rights of the other Party to indemnification and removal of consequences, if any, of their illegal actions or negligence; and
7. With respect to the fact that the Term of this Lease has been agreed for a definite period of time, the Parties acknowledge that this Lease may not be terminated by the Parties by a written notice for any reason.

Article 12 **Force Majeure**

1. For the purpose of the Lease, the term of force majeure shall mean in accordance with Sec. 374 of the Commercial Code an obstacle which arose independently of the liable Party's will

při výkonu povinností, za předpokladu, že není možné rozumně předvídat, že povinná Strana mohla odvrátit či překonat takovou překážku nebo její důsledky a dále, že výskyt takové překážky byl nepředvídatelný v době podpisu této Smlouvy a jež podstatně omezuje nebo ohrožuje realizaci Budovy nebo její provoz a zahrnuje zejména:

a) omezení podnikání zahraničních osob v České republice;

b) válku, občanské nepokoje, revoluci, živelné pohromy, katastrofy na území Pronajímatele a generální pracovní stávkou, která se přímo dotýká provozu nebo výstavby Budovy, s výjimkou těch pracovních stávek, vedených zaměstnanci Nájemce,

c) událost v provozu metra nebo s ním související událost, která nebyla zaviněna Pronajímatelem a jež podstatným způsobem omezí nebo ohrozí realizaci Budovy nebo její provoz,

d) existence Archeologických prací na Pozemku nebo přilehlých pozemcích, nebo

e) událost, jež je mimo moc a kontrolu Nájemce, a která způsobí nemožnost splnění závazků Nájemce pro něj z této Smlouvy vyplývajících, zejména pak jakákoliv řízení zahájená třetí stranou na přezkum rozhodnutí správních orgánů soudem v souvislosti s uzemním nebo stavebním řízením na Počáteční stavbu, včetně s tím souvisejících podání na odklad či rozhodnutí soudu o odkladu vykonatelnosti těchto rozhodnutí či předběžných opatření navrhaných či soudem nařízených v souvislosti s takovými správními řízeními (dále společně jen "Vyšší moc").

2. V případě výskytu jakéhokoliv případu Vyšší moci během Doby nájmu může Pronajímatel a Nájemce prodloužit tuto Dobu nájmu o dobu, která odpovídá době trvání Vyšší moci nebo o takovou dobu, která bude za daných okolností nutná. Současně v době trvání Vyšší moci bude Pronajímateli a Nájemci prominuto plnění jejich závazků a povinností podle této Smlouvy, včetně lhůt, v této Smlouvě dohodnutých. Pokud Vyšší moc omezí Nájemci výkon práv užívat Pozemek nebo Budovu, Nájemné, splatné podle této Smlouvy, bude poměrně upraveno tak, aby byla zohledněna omezení

and which prevents this Party from performing its obligation, provided it is not reasonably possible to anticipate that the obligated Party could avert or overcome such an obstacle or its consequences, and further that the occurrence of such obstacle was unpredictable at the time of signing of this Lease and which significantly restricts or threatens the realization of the Building or operation thereof, including but not limited to:

a) restriction of the business activities of foreign persons in the Czech Republic;

b) war, civil unrest, revolution, natural disasters and catastrophes in the territory of the Landlord, and general labor strikes which directly affect the operation and construction of the Building, with exception of strikes held by employees of the Tenant;

c) an event within metro operation or event related therewith which is not caused by the Landlord and which substantially restricts or threatens construction of the Building or its operation;

d) existence of Archeological Work in the Land or adjoining land properties; or

e) an event which is beyond the Tenant's power and control, and which renders performance of the Tenant's obligations hereunder impossible, including without limitation any proceedings initiated by a third party in respect of the review of decisions of administrative authorities by a court in connection with zoning or building permit proceedings regarding the Initial Structure, including related filings for suspension, or decision of the court on suspension of enforceability of such decisions or preliminary injunctions proposed or ordered by the court in connection with such administrative proceedings (hereinafter collectively, "Force Majeure").

2. In the event of the occurrence of any event of Force Majeure during the Term, the Landlord and the Tenant may extend the Term of the Lease by the time corresponding to the duration of Force Majeure or for a longer term as necessary given by the circumstances. During the duration of Force Majeure, both the Landlord and the Tenant shall be relieved of performance of their liabilities and obligations pursuant to this Lease, including time limits agreed herein. If Force Majeure restricts the Tenant's exercise of rights to use the Land or Building, the Rent due hereunder shall be prorated so as to reflect restriction of the Tenant's

práv Nájemce k Pozemku nebo k Budově, vzniklých v důsledku Vyšší moci. Pokud takováto práva Nájemce jsou omezena v důsledku Vyšší moci v plném rozsahu, Nájemné, splatné za podmínek této Smlouvy, nebude hrazeno po celou dobu trvání Vyšší moci. Pozastavení lhůt, povinností a závazků Pronajímatele nebo Nájemce podle této Smlouvy z důvodů uvedených v článku 12 nebude důvodem k ukončení platnosti této Smlouvy nebo jakéhokoliv závazku z ní vyplývajícího, není-li dohodnuto v této Smlouvě jinak.

3. Strana, která zavinila Vyšší moc, se nemůže Vyšší moci dovolávat.
4. Ustanovení této Smlouvy o Vyšší moci se budou rovněž aplikovat po právní moci Kolaudace, avšak za předpokladu, že Nájemci bude znemožněno v důsledku Vyšší moci užívání Budovu či Pozemku.
5. Dojde-li v důsledku Vyšší moci k poškození Budovy, omezení vlastnických práv Nájemce k Budově, provozu Budovy nebo její části nebo nájemních práv k Pozemku v takovém rozsahu, že Budovu nebude možno provozovat způsobem jako před poškozením nebo omezením během posledních deseti (10) let Doby nájmu anebo v těch případech, kdy prostředky získané z pojistných plnění ve prospěch Nájemce jsou pro opravu, rekonstrukci nebo nahrazení Budovy nedosta- tečné, může Nájemce ukončit tuto Smlouvu, a to písemným oznámením zaslaným Pronají- mateli do 90 dnů od výskytu Vyšší moci.

Článek 13 Postoupení

1. Pronajímatel tímto souhlasí s právem Nájemce úplatně či bezúplatně, podmíněně nebo nepodmíněně postoupit a převést bez jeho dalšího souhlasu svá práva a povinnosti vyplývající pro něj z této Nájemní smlouvy k Pozemku Zástavnímu věřiteli (jak je definován v čl. 15 Smlouvy) nebo jakékoli osobě ovládané většinovým vlastníkem Nájemce nebo ovládané Nájemcem nebo osobě, kterou je Nájemce ovládan nebo vlastníku Budovy. Strany si však dále výslovně ujednaly, že Nájemce bude mít právo za podmínek předchozí věty postoupit a převést svá práva a povinnosti pro něj z této Smlouvy vyplývající v průběhu Počátečního období a Období výstavby pouze a výhradně za podmínky, že takové postoupení a převod budou provedeny Nájemcem bezúplatně a za

rights to the Land or to the Building resulting from Force Majeure. If such the Tenant's rights are restricted to the full extent due to Force Majeure, the Rent due hereunder shall be abated in full for the term of existence of Force Majeure. Suspension of the time limits, obligations and undertakings of the Landlord or the Tenant hereunder for reasons given in this Article 12 shall not constitute grounds for terminating the validity of this Lease or any of the obligations hereunder if not agreed herein otherwise.

3. The Party causing Force Majeure may not invoke Force Majeure.
4. The provisions hereof regarding Force Majeure shall remain applicable after the date on which the Occupancy Permit becomes legally effective, provided however, that the Tenant is denied the use of the Building or Land in consequence of Force Majeure.
5. If an event of Force Majeure causes damage to the Building, restriction of the Tenant's ownership rights to the Building, operation of the Building or any part thereof or rights of lease to the Land to such a degree that it is not possible to operate the Building in the way as before such damage or restriction during the last ten (10) years of the Term, or in the event that funds acquired from insurance by the Tenant are insufficient for the repair, reconstruction or replacement of the Building, then the Tenant may terminate this Lease by written notification sent to the Landlord within 90 days from the occurrence of the event of Force Majeure.

Article 13 Assignment

1. The Landlord hereby agrees on the right of the Tenant, without its further approval, to assign for consideration or without consideration, conditionally or unconditionally, its rights and obligations hereunder in respect of the Land to a Lien Creditor (as defined in Article 15 hereof), or any person controlled by the Tenant's majority owner or by the Tenant, or controlling the Tenant or the owner of the Building. However, in addition, the Parties explicitly agree that under the terms and conditions of the preceding sentence the Tenant shall have the right to transfer and assign its rights and obligations arising to the Tenant out of this Lease within the course of the Initial Period and Construction Period solely and exclusively under the condition that such assignment and

účelem zajištění financování Budovy.

2. Postupník Nájemce a jeho případní právní nástupci budou mít práva a povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy a budou podléhat podmínkám této Nájemní smlouvy.
3. Nájemce má povinnost neprodleně oznámit písemně Pronajímateli a Zástavním věřitelům postoupení nebo převedení svých práv a povinností na třetí osobu podle tohoto článku 13.

Článek 14 **Předkupní právo**

1. V případě, že Pronajímatel chce převést své vlastnické právo k Pozemku nebo jeho části, poskytne Nájemci předkupní právo k Pozemku či jeho části za cenu a podmínek vzájemně přijatelných pro Pronajímatele a Nájemce. Nedosáhnou-li Pronajímatel a Nájemce dohody a Pronajímatel obdrží nabídku na koupi Pozemku učiněnou v dobré víře třetí osobou ("Nabídka"), kterou chce Pronajímatel přijmout, pak Pronajímatel zašle Nabídku Nájemci, který bude mít devadesát (90) dnů ode dne doručení takovéto kopie Nabídky na to, aby se rozhodl, zda koupí Pozemek za cenu a podmínek uvedených v Nabídce. Pokud Pronajímatel neobdrží rozhodnutí Nájemce o koupi Pozemku v této lhůtě, pak může uskutečnit prodej podle Nabídky ve lhůtě do tří (3) měsíců. Jakákoliv další přání Pronajímatele ohledně prodeje Pozemku nebo jeho části, včetně obnovení Nabídky a její akceptace, bude podléhat podmínkám tohoto článku 14.
2. Smluvní povinnost Pronajímatele poskytnout Nájemci předkupní právo na Pozemek nebo jeho část za podmínek článku 14 této Smlouvy jsou pro Pronajímatele závazná po celou Dobu nájmu a je vymahatelná Nájemcem, Zástavním věřitelem, právním nástupcem Nájemce nebo jeho postupníkem, pokud převezmou práva a povinnosti Nájemce za podmínek této Smlouvy.

Článek 15 **Financování**

1. Nájemce je oprávněn zatížit zástavním nebo jiným věcným právem Počáteční stavbu nebo Budovu nebo postoupit za podmínek této

transfer shall be effectuated by the Tenant without consideration and in order to ensure financing of the Building.

2. An assignee of the Tenant and its contingent legal successors shall have rights and obligations of the Tenant hereunder and shall be subjected to the terms and conditions hereof.
3. the Tenant shall be obligated to inform without any delay the Landlord and the Lien Creditor in writing of the assignment or any transfer of any of its rights and obligations to any third person pursuant to this Article 13.

Article 14 **Right of First Refusal**

1. If the Landlord wishes to transfer its title to the Land or its part, the Landlord shall provide to the Tenant the right of first refusal to the Land or its part for a price and under conditions mutually acceptable to the Landlord and the Tenant. In the event that the Landlord and the Tenant do not reach agreement and the Landlord receives in good faith an offer for purchase of the Land or its part from a third party (the "Offer") which the Landlord wishes to accept, then the Landlord shall send the Offer to the Tenant, who shall have ninety (90) days from delivery of such copy of the Offer to decide whether to purchase the Land or its part for the price and under the conditions set forth in the Offer. If the Landlord does not receive the Tenant's decision to purchase the Land or its part by this time, the Landlord may go forward with the sale in accordance with the Offer within the time limit of three (3) months. Any further wishes of the Landlord to sell the Land or its part, including renewal of the Offer and its acceptance, shall be subject to all terms and conditions of this Article 14.
2. The contractual obligation of the Landlord to provide to the Tenant the right of first refusal to the Land or part of it according to the terms and conditions of Article 14 of the Lease shall be binding to the Landlord for the entire Term and shall be enforceable by the Tenant, Lien Creditor, legal successor of the Tenant or its assignee, if they assume the Tenant's rights and obligations hereunder.

Article 15 **Financing**

1. The Tenant may mortgage or encumber by other rights in rem the Initial Structure or Building or, under the terms and conditions hereof, assign

Smlouvy práva a převést povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy, a to ve prospěch třetí osoby, která poskytuje úvěr nebo zajišťuje splacení úvěr(ů) poskytnutých Nájemci na realizaci Počáteční stavby nebo Budovy a jejich provoz (dále společně jen "Zástava"). V souvislosti s jakoukoliv Zástavou, Pronajímatel souhlasí s následujícím:

(a) každý Zástavní věřitel může provést jakoukoliv platbu nebo úkon, jejichž provedení tato Smlouva vyžaduje od Nájemce s tím, že takové plnění bude mít stejný účinek, jako by bylo provedeno Nájemcem;

(b) pokud dojde ze strany Nájemce k jakémukoliv porušení jeho závazků vyplývajících z této Smlouvy, Pronajímatel o tom písemně upozorní každého Zástavního věřitele a nepodnikne žádné kroky vedoucí k ukončení nájmu před uplynutím devadesáti (90) dnů od předání takového oznámení v případě prodloužení s platbou nájemného a sto osmdesáti (180) dnů v ostatních případech;

(c) pokud kterýkoliv Zástavní věřitel získá z důvodu neplnění závazků zajištěných Zástavou celý Nájemcův podíl na Počáteční stavbě nebo Budovách nebo na právech Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, případně podstatnou část takového podílu, a pokud takový Zástavní věřitel písemně převezme veškeré závazky Nájemce vyplývající z této Smlouvy a vzniklé po dni převodu Nájemcova podílu na tohoto Zástavního věřitele, pak (i) Pronajímatel bude vyžadovat odstranění nebo napravení veškerých případných pozdějších porušení této Smlouvy výhradně na Zástavním věřiteli a (ii) tento Zástavní věřitel bude mít právo na veškerá plnění přiznaná Nájemci touto Smlouvou;

(d) Pronajímatel se zavazuje, že na žádost Nájemce poskytne, v rozsahu této Smlouvy a za podmínky opodstatněnosti a rozumnosti, kterémukoliv Zástavnímu věřiteli taková dodatečná prohlášení, o které Nájemce nebo jakýkoliv takový Zástavní věřitel požádá.

2. Zástavním věřitelem se rozumí třetí osoba, která má Zástavu nebo jiné právo váznoucí na Počáteční stavbě nebo Budově nebo na právech Nájemce pro něj z této Nájemní smlouvy vyplývajících, nebo jeho postupník nebo nabyvatel Zástavy nebo jiného práva na Počáteční stavbě nebo Budovách váznoucího nebo práva Nájemce, pro něj z této Smlouvy vyplývajícího.

the rights and transfer the obligations ensuing for the Tenant hereunder, specifically to the benefit of a third party which provides a loan or secures the payment of loan(s) granted to the Tenant for the realization of the Initial Structure or Building and operation thereof (collectively, the "Lien"). In connection with any Lien, the Landlord hereby agrees with the following:

(a) each Lien Creditor may make any payment or perform any act required hereunder to be made or performed by the Tenant with the provision that such fulfillment shall have the same effect as if performed by the Tenant;

(b) if the Tenant in any way violates its obligations ensuing from this Lease, the Landlord shall notify in writing each Lien Creditor of this and shall take no action leading to termination of this Lease prior to the expiration of ninety (90) days after the transmittal of such notice in the event of default on rent payment, or one hundred and eighty (180) days in other cases;

(c) if any Lien Creditor should acquire, for reasons of non-fulfillment of obligations ensuing from a Lien, all of the Tenant's interest in the Initial Structure or Buildings or the Tenant's rights hereunder, or a substantial part of this interest, and if such Lien Creditor shall assume in writing all the Tenant's obligations hereunder arising after the date of transfer of such interest to such Lien Creditor, then (i) the Landlord shall thereafter look solely to Lien Creditor for the cure or remedy of all subsequent defaults under this Lease, and (ii) such Lien Creditor shall be entitled to all performance designated for the Tenant hereunder;

(d) the Landlord agrees, at the request of the Tenant, and under this Lease, and under well-founded and reasonable conditions, to provide to any Lien Creditor such additional consents, warrants and protection which the Tenant or any such Lien Creditor shall request.

2. A Lien Creditor means a third party which enjoys a Lien or other right encumbered on the Initial Structure or Building, or the Tenant's rights hereunder ensuing for it or its assignee, or a purchaser of a Lien or other right encumbered on the Initial Structure or Buildings or the Tenant's rights ensuing hereunder for the Tenant.

Článek 16

Vyloučení budoucích zástavních práv

Pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, Pronajímatel přímo ani nepřímo nezřídí žádné zástavní právo k Pozemku ani k žádnému právu k Pozemku k zajištění jakéhokoli svého závazku, a ani jinak nepřevede ani nepostoupí žádné právo nebo podíl související s Pozemkem nebo jakoukoli jeho částí, pokud listina zakládající, postupující nebo převádějící takové právo, vlastnické právo nebo podíl nebude obsahovat zřeknutí se jakéhokoli podílu na Budově a nebude výslovně podřízena této Smlouvě, způsobem přijatelným pro Nájemce, nájemníka a každého Zástavního věřitele.

Článek 17

Zásah do vlastnických práv

1. Zásah do vlastnických práv znamená výkon rozhodnutí o vyvlastnění nebo výkon jiného rozhodnutí soudního nebo správního orgánu, které má účinek na Pozemek nebo Budovu nebo jakoukoliv jejich část a tento výkon nepředstavuje důsledek protiprávního jednání Nájemce (dále jen "**Zásah**").
2. Smluvní strany se tímto zavazují vzájemně se informovat bez zbytečného odkladu o zahájení řízení nebo o záměru zahájit řízení, které by mohlo mít za následek Zásah.
3. Pokud Zásah znemožní výkon vlastnických práv Nájemce k Budově nebo jeho nájemních práv podle této Smlouvy, platnost této Smlouvy bude ukončena ke dni Zásahu a Nájemce nebude mít podle této Smlouvy žádný závazek ohledně jakéhokoliv Nájemného nebo jiných povinností pro něj z této Smlouvy vyplývajících po takovém datu. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na plnění vzniklá podle této Smlouvy před datem Zásahu.
4. Pokud Zásah pouze omezí výkon vlastnických práv Nájemce k Budově nebo jeho nájemních práv podle této Smlouvy, Nájemce se může rozhodnout a oznámit Pronajímateli nejpozději šest (6) měsíců od data takového Zásahu, že odstoupuje od této Smlouvy za podmínek jejího článku 12 a Nájemce nebude mít žádnou odpovědnost podle této Smlouvy za jakékoliv Nájemné či jiné závazky pro něj z této Smlouvy vyplývajících po datu takového ukončení platnosti této Smlouvy.

Article 16

Exclusion of Future Liens

If not provided otherwise in this Lease, the Landlord shall not directly or indirectly create any lien on the Land or on any right to the Land thereto or thereunder to secure any obligation of the Landlord or otherwise transfer or assign any right to the Land or any part thereof unless the instrument creating, assigning or transferring such right, title or interest disclaims any interest in the Building and is expressly subject and subordinate to this Lease in a manner satisfactory to the Tenant, subtenant and each Lien Creditor.

Article 17

Intervention into Title

1. An intervention in title means the exercise of a resolution on expropriation or exercise of another resolution of a court or administrative body, which has an effect on the Land or the Building or any of their parts and such exercise does not constitute the consequence of an illegal action of the Tenant ("**Intervention**").
2. The Contractual Parties hereby pledge to mutually inform one another without unnecessary delay of the commencement of proceedings or of an intent to commence proceedings which could have as a result an Intervention.
3. If the Intervention restricts the exercise the Tenant's ownership rights to the Building or its rights of lease hereunder, the validity of this Lease shall be terminated as of the date of such Intervention and the Tenant shall not have any obligation hereunder regarding any Rent or its other obligations hereunder after such date. This shall not effect the right of the Landlord to fulfillment which has arisen hereunder prior to the date of the Intervention.
4. If the Intervention merely restricts the exercise of the Tenant's ownership rights or rights of lease hereunder, the Tenant may elect by notice to the Landlord not later than six (6) months after the date of such Intervention that it withdraws from this Lease under the conditions of Article 12, and the Tenant shall have no liability hereunder for any Rent or other obligations ensuing for it herefrom after the date of such termination of the validity of this Lease.

5. Pokud Nájemce nedoručí oznámení o odstoupení od této Smlouvy podle předchozího ustanovení, Smlouva zůstane v platnosti a účinnosti, pokud jde o tu část vlastnického práva k Budově, respektive nájemní právo k té části Pozemku, která nebyla Zásahem dotčena, a Nájemné bude s účinností ode dne takového Zásahu sníženo o částku odpovídající úbytku čisté pronajimatelné plochy Budovy v důsledku takového Zásahu.
6. Jakékoli náhrady, přisouzené soudem nebo správním orgánem v důsledku Zásahu, budou vyplaceny Pronajímátemi a Nájemci v poměru odpovídajícímu jejich újmě utrpěné v důsledku Zásahu.

Článek 18 Pojištění

1. Pronajímátemel prohlašuje, že nebude sjednávat pojistnou smlouvu na pojištění Budovy.
2. Pronajímátemel souhlasí, že v případě plnění částky na základě pojistných smluv, sjednaných Nájemcem, nebude uplatňovat soudní ani mimosoudní cestou jakékoli plnění z těchto pojistných smluv ve svůj prospěch.
3. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na Budovu proti živelným událostem.

Článek 19 Oznamování

1. Veškerá oznámení týkající se této Smlouvy budou mít písemnou formu, budou podána v českém jazyce a spolehlivě doručena při zaplacení poplatků předem odesílatelem. Náležitostí oznámení je uvedení odkazu na přesné znění této Smlouvy, datum jejího sjednání a příslušného ustanovení Smlouvy, kterého se oznámení týká. Současně bude v oznámení uveden rozpis dalších adresátů, kterým bylo oznámení v kopii zasláno.
2. Veškerá oznámení podaná podle této Smlouvy budou považována za účinná okamžikem jejich doručení nebo odmítnutí jejich převzetí.
3. Veškerá oznámení budou zaslána:

5. If the Tenant does not deliver a notice on the withdrawal from this Lease pursuant to the preceding paragraph, this Lease shall remain valid and effective as to that portion of the title to the Building or the right to lease that part of the Land which was not affected by the Intervention, and Rent shall be from the date of such Intervention reduced by an amount corresponding to the reduction in the net rentable area of the Building as a result of such Intervention.
6. Any indemnification awarded by a court or administrative body as a result of an Intervention shall be paid to the Landlord and the Tenant in a proportion corresponding to their losses suffered in consequence of the Intervention.

Article 18 Insurance

1. The Landlord represents that it will not conclude an insurance agreement to insure the Building.
2. The Landlord agrees that in the event of payment of an amount on the basis of insurance agreements concluded by the Tenant, it will not claim any payments from such insurance agreements to its own benefit whether judicially or extrajudicially.
3. The Tenant undertakes to conclude an insurance policy for the Building against natural disasters.

Article 19 Notices

1. All notices associated with the Lease shall be in writing in the Czech language and delivered in a reliable manner, charges prepaid by the sender. The required contents of notices are a reference to the precise version of this Lease, date of its preparation and the appropriate provisions of the Lease which the notice concerns. At the same time, at the end of the notice, there will be a listing of the other addressees which were sent a copy of the notice.
2. All notices given hereunder shall be deemed effective when received or rejected.
3. All notices shall be sent:

(i) Pronajímateli na adresu:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
Sokolovská 217/42, Praha 9, PSČ: 19022
tel.: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
k rukám: Ing. Milana Houfka, generálního ředitele

a v kopii na

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
Sokolovská 217/42, Praha 9, PSČ: 19022
tel.: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
k rukám: [REDACTED] vedoucího odboru nemovitého majetku

(ii) Nájemci na adresu:

CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.
Praha 1, Zlatnická 10/1582, PSČ 110 00
tel.: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
k rukám: Jonathan Wilkinson

a s kopii pro:

WEIL, GOTSHAL & MANGES v.o.s.
Praha 1, Křižovnické nám. 1, PSČ: 110 00
tel.: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
k rukám: [REDACTED]

a/nebo jinému adresátu a/nebo na jinou adresu, kterou kterákoliv z výše uvedených stran určila v oznámení doručeném v souladu s tímto ustanovením.

Článek 20

Prohlášení o správnosti údajů

Kterákoliv ze smluvních stran písemně potvrdí na požádání druhé smluvní strany, že tato Smlouva nebyla měněna a je v plném rozsahu platná a účinná nebo, byla-li tato Smlouva měněna, že je s provedenými změnami v plném rozsahu platná a účinná s uvedením data sjednané změny Smlouvy, dále data, k nimž bylo zaplaceno nájemné, spolu s uvedením, zda existují případy porušení této Smlouvy, které jsou dané straně známy a pokud existují, s uvedením jejich povahy, doby trvání a opatření, která v této věci byla přijata nebo navržena, a zda o tom byl vyrozuměn Nájemce. Kterýkoli nájemce a kterýkoli Zástavní věřitel, budoucí nabyvatel nebo postupník Nájemcova nájemního práva podle této Smlouvy nebo nabyvatel vlastnického práva ke Stavbám nebo jakékoli jejich části bude oprávněn považovat takovéto prohlášení za pravdivé a učiněné

(i) if to the Landlord:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
Sokolovská 217/42, Praha 9, PSČ: 19022
tel.: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
Attn : Ing. Milan Houfek, General Manager

with a copy to:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
Sokolovská 217/42, Praha 9, PSČ: 19022
tel.: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
Attn : [REDACTED] Head of Real Property Department

(ii) if to the Tenant:

CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.
Praha 1, Zlatnická 10/1582, PSČ 110 00
tel.: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
Attn.: Jonathan Wilkinson

with a copy to:

WEIL, GOTSHAL & MANGES v.o.s.
Praha 1, Křižovnické nám. 1, PSČ: 110 00
tel.: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
Attn.: [REDACTED]

and/or to such other addressee or address as any of the above shall have specified by notice delivered in accordance with this Section.

Article 20

Declaration of Correctness of Data

Either Party, upon request from the other Party, shall confirm in writing that this Lease has not been modified and is in full force and effect, or, if there have been modifications, that the Lease is in full force and effect, as modified, and stating the date the modification to the Lease was entered into, and, in addition, the dates on which the Rent has been paid, including information on whether any default hereunder exists known to the given Party and, if any such defaults exists, specifying the nature and period of existence thereof and what actions have been taken or are proposed to be taken with respect thereto, and whether notice thereof has been given to the Tenant. Any tenant and any Lien Creditor, prospective transferee or assignee of the Tenant's right of lease under this Lease, or any acquirer of the ownership right to the Structures or any part thereof shall have

Pronajímatelem v dobré víře.

Článek 21

Přílohy

Podmínky a ustanovení obsažené v přílohách připojených k této Smlouvě se do této Smlouvy tímto začleňují jako její nedílné součásti a jsou pro Pronajímatele a Nájemce závazné.

Článek 22

Rozhodné právo

1. Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
2. Nestanoví-li tato Smlouva jinak, bude se na tuto Smlouvu vztahovat § 663 a násl. Občanského zákoníku České republiky a související předpisy. V rozsahu, v jakém existují nesrovnalosti mezi touto Smlouvou a ustanoveními Občanského zákoníku, strany souhlasí, aby v rozsahu povoleném zákonem měla přednost ustanovení této Smlouvy a byla rozhodující.

Článek 23

Rozhodčí řízení

1. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vznikající z této Smlouvy vzájemnou dohodou.
2. Veškeré spory, nesrovnalosti nebo nároky vznikající z této Smlouvy nebo se k ní vztahující, či porušení nebo zrušení platnosti této Smlouvy budou řešeny v Praze před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky řízením v souladu s jeho pravidly.
3. Rozhodčí řízení bude vedeno v českém a anglickém jazyce se zajištěním soudního překladu. Obě Smluvní strany souhlasí s přijetím a výkonem rozhodnutí vydaného v takovém řízení.

Článek 24

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemně se souhlasem Pronajímatele a Nájemce ve formě očíslovaných dodatků.

the power to consider such declaration as truthful and made in good faith by the Landlord.

Article 21

Exhibits

The terms and provisions contained in the Exhibits attached to this Lease are hereby incorporated herein as its integral part and are binding upon the Landlord and the Tenant.

Article 22

Governing Law

1. This Lease shall be governed and interpreted in accordance with the laws of the Czech Republic.
2. Unless this Lease stipulates otherwise, § 663 et seq. of the Civil Code of the Czech Republic and related regulations shall be applicable to this Lease. To the extent there are inconsistencies between this Lease and the provisions of the Civil Code, the Parties agree that to the extent permitted by law the provisions of this Lease shall take precedence and shall be decisive.

Article 23

Arbitration

1. The Parties pledge to settle any disputes that may arise under this Lease by mutual agreement.
2. Any dispute, controversy or claim arising out of or relating to this Lease, or the breach, termination or validity thereof, shall be settled in Prague before the Arbitration Court of the Chamber of Commerce of the Czech Republic and the Chamber of Agriculture of the Czech Republic, by proceedings in accordance with its rules.
3. The arbitration proceedings shall be conducted in Czech and English with a qualified translation. Both Contractual Parties shall agree to the approval and execution of the decision issued under such proceedings.

Article 24

Closing Provisions

1. This Lease may be supplemented or modified only in writing in the form of numbered amendments with the consent of the Landlord and the Tenant.

2. Pokud jakékoliv ustanovení této Smlouvy bude z jakéhokoliv důvodu shledáno neplatným, protiprávním či nevymahatelným v jakémkoliv ohledu, zbývající část této Smlouvy a jakékoliv jiné použití takové podmínky nebude tímto dotčeno, a Smluvní strany budou jednat v dobré víře a dohodnou se na takovém náhradním ustanovení nebo na takových jiných příslušných opatřeních, která uskuteční a zrealizují úmysly stran vyjádřené v této Smlouvě.
3. Nadpisy různých článků této Smlouvy jsou zde zařazeny pouze z důvodu odkazu a neupravují, nedoplňují, ani nemění výslovně stanovené podmínky a ustanovení této Smlouvy. Pojmy definované v této Smlouvě mají význam, který jim byl určen touto Smlouvou bez ohledu zda jsou v jednotném nebo množném čísle a rodu s tím, že kterýkoliv rod obsahuje ostatní rody.
4. Tato Smlouva je platná a závazná pro Smluvní strany a jejich příslušné právní nástupce a postupníky a plyne ve prospěch smluvních stran a jejich příslušných právních nástupců a postupníků od data jejího podpisu.
5. Každá Smluvní strana podepíše takové dokumenty a jiné listiny a provede takové úkony, jaké mohou být odůvodněně požadovány druhou Stranou za účelem uvedení této Smlouvy v účinnost a umožnění financování Budovy.
6. Tato Smlouva tvoří úplnou a kompletní dohodu Stran o pronájmu Pozemku Pronajímatelem Nájemci a nahrazuje veškeré předchozí nebo současné úmluvy, dohody, přísliby a prohlášení týkající se pronájmu, jež všechny, ať již byly ústní či písemné, jsou zahrnuty do této Smlouvy.
7. Tato Smlouva bude podepsána v osmi stejnopisech v českém a anglickém jazyce. Každá Smluvní strana obdrží čtyři stejnopisy.
8. V případě sporu bude české znění této Smlouvy rozhodující.
9. Obě Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že tato plně odpovídá jejich vůli, že nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují statutární zástupci stran své **ověřené** podpisy.
10. Tato Smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu.
2. If any provision of this Lease shall for any reason be determined invalid, illegal or unenforceable in any respect, the remainder of this Lease and any other application of such term shall not be affected thereby, and the Parties hereto shall negotiate in good faith and agree as to such replacement or such other appropriate actions as shall implement and give effect to the intentions of the Parties as reflected herein.
3. The headings of the various Articles of this Lease are inserted for reference only and shall not modify, amend or change the express terms and provisions of this Lease. The terms defined in this Lease have the meanings assigned to them in this Lease and include the plural as well as the singular, and the use of any gender herein shall include other genders.
4. This Lease shall be valid and binding upon and inure to the benefit of the Parties hereto and their respective legal successors and assignees from the day it is signed.
5. Each party shall execute such documents and other instruments and perform such acts as may be reasonably required by the other party in order to give full effect to this Lease, to facilitate the financing of the Building.
6. This Lease constitutes the entire and complete agreement of the Parties with respect to the Lease by the Landlord to the Tenant of the Land, and supersedes all prior or contemporaneous understandings, arrangements, commitments and representations with respect to such Lease, all of which, whether oral or written, are merged herein.
7. This Lease shall be signed in eight originals in the Czech and English languages. Each Contractual party shall receive four copies.
8. In the event of dispute, the Czech version of this Lease shall govern.
9. Both Parties declare that they have read this Lease, that it fully corresponds to their will, that it has not been signed in a time of difficulty or under obviously disadvantageous conditions, and in witness thereof the statutory representatives of the Parties shall affix their **legalized** signatures.
10. This Lease shall become effective as of the date of its signing.

20. 05. 2002

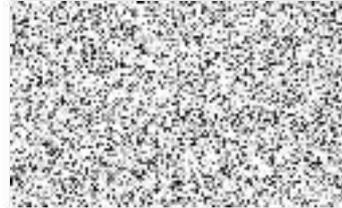
V Praze dne _____



Ing. Milan Houfek, Generální ředitel a předseda představenstva Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost

20. 05. 2002

In Prague on _____



Ing. Milan Houfek, Managing Director and Chairman of the Board of Directors of Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost:



p. Radovan Šteiner, místopředseda představenstva Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost



Mr. Radovan Šteiner, Vice-Chairman of the Board of Directors of Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost:



Jonathan Wilkinson, jednatel



Jonathan Wilkinson, executive



CITYGROVE DISCOVERY s.r.o.

ZLATNICKÁ 10, 110 00 PRAHA 1

TEL.: 00420/2/24817692, FAX: 00420/2/24817693

IČO: 25336401, DIČ: 001-25336401

Číslo položky ověřovací knihy: 04 475-478/2002
V Praze dne 20. 5. 2002
prokázal totožnost úředním průkazem
a uznal svůj podpis za vlastní.
(Notář provedením legalizace
neodpovídá za obsah listiny)

ING. MILAN HOUBEK



Běžné číslo ověřovací knihy: 0 II - 184, 185/2002

Ověřuji, že Jonathan Wilkinson
narodil 22. 7. 1966
v UK, Resbury, W. Wilts,
Tithe, Wilton, W. 192, 192

jehož (jejíž) (jejichž) totožnost byla prokázána platným úředním průkazem, tuto listinu předě mnou, notářem, vlastnoručně podepsal (podepsala) (podepsali-y).
V Praze, dne 20. 05. 2002

Notář provedením legalizace neodpovídá za obsah listiny.



šená
kovou

