

SMLOUVA O PRONÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ	COMMERCIAL SPACE LEASE CONTRACT
Smluvní strany:	Parties:
DOBA a.s.	DOBA a.s.
se sídlem Na Výsluní 1181, Bakov nad Jizerou, PSČ 294 01	registered office Na Výsluní 1181, Bakov nad Jizerou, postal code 294 01
IČ: 45148139	Company registration No.: 45148139
DIČ: CZ 45148139	VAT No.: CZ 45148139
bankovní spojení: KB Mladá Boleslav, číslo účtu: 1405181/0100	banking details: KB Mladá Boleslav, account number: 1405181/0100
zastoupena Karlem Zetkou – předsedou představenstva	represented by Karel Zetka - Chairman of the Board
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1516,	registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section B, File 1516
(dále jen „ <i>pronajímatel</i> “),	(hereinafter the “ <i>Lessor</i> “ only)
A	And
AAS Automotive s.r.o.	AAS Automotive s.r.o.
IČ: 25735691	Company registration No.: 25735691
DIČ: CZ25735691	VAT No.: CZ25735691
se sídlem Na Výsluní 1181, 294 01 Bakov nad Jizerou	registered office Na Výsluní 1181, postal code 294 01 Bakov nad Jizerou
společnost zapsaná v obch. rejstříku vedeném MS v Praze v odd. C, vl. 65524	registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section C, File 65524
zast. jednatelem společnosti:	represented by company executive
bankovní spojení:,	banking details:
(dále jen „ <i>nájemce</i> “),	(hereinafter referred to as the “ <i>Lessee</i> ” only),
dále společně označováni jako <i>smluvní strany</i> a každý z nich jako <i>smluvní strana</i> ,	jointly referred to as <i>the Parties</i> and each as <i>the Party</i> respectively
tímto uzavírají tuto	hereby conclude this
SMLOUVU O PRONÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ	COMMERCIAL SPACE LEASE CONTRACT
uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	pursuant to Section 2302 et seq. of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code
1. Prohlášení pronajímatele	1. Statement of the Lessor
1.1.	1.1.
Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:	The Lessor states that he is the sole owner of the following real estate:

pozemku p. č. st. 5440 o výměře 7593 m ² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 828 – stavba pro výrobu a skladování,	land lot No. 5440 , area 7,593 m ² – built-up area and yard, which includes building No. 828 - production and storage building,
stavby bez č. p./č. ev. – jiná stavba na pozemku p. č. st. 5441,	building without number - other building on the land lot 5441,
pozemku p. č. st. 5441 o výměře 15 m ² – zastavěná plocha a	land lot No. 5441 , area 15 m ² - built-up area and
pozemku p. č. 1390/1 o výměře 22017 m ² – ostatní plocha, jiná plocha,	land lot 1390/1 , area 22,017 m ² – other area, unspecified area,
to vše zapsáno na LV č. 2325 pro obec Milovice, k. ú. Benátecká Vrutice a	all listed in the Property title No. 2325 for the municipality of Milovice, cadastral office Benátecká Vrutice and
spoluvlastnickému podílu ve výši ideální jedné třetiny pozemku p. č. 1390/37 , jak je tento pozemek zapsán na LV č. 2319 pro obec Milovice, k. ú. Benátecká Vrutice	ownership share equal to one third of land lot No. 1390/37 listed in the Property title No. 2319 for the municipality of Milovice, cadastral office Benátecká Vrutice
(dále souhrnně jen „nemovitosti“).	(hereinafter collectively referred to as “Properties”)
<u>Přílohou č. 1 této smlouvy jsou listy vlastnictví ke shora uvedeným nemovitým věcem.</u>	<u>Annex No. 1 of this Contract contains Property ownership titles for the above real estate.</u>
Budova č.p. 828 je dle zápisu v katastru nemovitostí stavbou pro výrobu a skladování a její užívání bylo povoleno na základě rozhodnutí ze dne 10. dubna 2019 vydaného Městským úřadem v Milovicích, stavební odbor, které nabylo právní moci 10. dubna 2019. Součástí budovy jsou i administrativní prostory.	Building No. 828 is registered in the Land Registry as a building used for production and storage. The use of the building for these purposes was allowed in decision issued on 10 April 2019 by the Municipal Office in Milovice, the Building and construction department, which came into force on 10 April 2019. The building also includes office space.
1.2.	1.2.
Pronajímatel je právnickou osobou s předmětem podnikání Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v rámci něho je oprávněn mimo jiné ke správě a údržbě nemovitostí a vedle toho je oprávněn k pronájmu nemovitostí.	The Lessor is a legal entity dealing and focusing on Production, trade and services not listed in Annexes 1 to 3 of the Trade and Licensing Act, whereas the Lessor is entitled, in addition to other services, to manage and maintain properties including property rentals.
2. Předmět a účel nájmu	2. Subject and Purpose of the Lease
2.1.	2.1.
Předmětem této smlouvy je pronájem administrativních a výrobních prostor v níže uvedených stavbách, přičemž nájemce je oprávněn k přístupu ke stavbám užívat zpevněné plochy a příjezdovou komunikaci	The subject of this contract is the lease of administrative and production spaces in the below-listed buildings, where the Lessee is entitled to use the paved areas and the road situated on the below specified land lots:

na níže uvedených pozemcích:	
pozemku p. č. st. 5440 o výměře 7593 m ² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 828 – stavba pro výrobu a skladování, v níž je pronajímána plocha 8.130 m ² složená z výrobních ploch: montáž 3.241 m ² , eloxovna 1.924 m ² , leštírna 1.366 m ² a z kancelářských ploch: logistika 408 m ² , přízemí 574 m ² , I. patro 617 m ²	land lot No. 5440 , area 7,593 m ² – built-up area and yard, which includes building No. 828 - production and storage building, in which the total leased space amounts to 8,130 sqm in total, consisting of manufacturing space: assembly 3,241 sqm, anodizing shop 1,924 sqm, polishing shop 1,366 sqm and of office space: logistics 408 sqm, 1st floor (street level) 574 sqm and 2nd floor 617 sqm.
stavby bez č. p./č. ev. – jiná stavba na pozemku p. č. st. 5441,	building without number - other building on land lot 5441,
pozemku p. č. st. 5441 o výměře 15 m ² – zastavěná plocha a	land lot No. 5441 , area 15 m ² - the built-up area and
to vše zapsáno na LV č. 2325 pro obec Milovice, k. ú. Benátecká Vrutice a	all listed in Property title No. 2325 for the municipality of Milovice, cadastral office Benátecká Vrutice and
pozemku p. č. 1390/37 , jak je tento pozemek zapsán na LV č. 2319 pro obec Milovice, k. ú. Benátecká Vrutice v podílovém spoluvlastnictví, to vše dále souhrnně jen „ předmět nájmu “.	land lot 1390/37 listed in Property title No. 2319 for the municipality of Milovice, cadastral office Benátecká Vrutice under a co-ownership settlement, hereinafter all the above collectively referred to as the “ subject of the lease ”.
Nájemce je oprávněn pro přístup k předmětu nájmu užívat, bez dalších poplatků zpevněné plochy a příjezdovou komunikaci na části pozemku p. č. 1390/1 o výměře 1650 m² definované v Plánku areálu , který je Přílohou č. 3 této smlouvy (celková výměra pozemku 22017 m ² – ostatní plocha, jiná plocha) v obci Milovice, k. ú. Benátecká Vrutice během celé doby trvání této smlouvy a Pronajímatel se zavazuje nezrušit toto oprávnění. Ohledně zbývajících (nezastavěných) částí pozemku p.č. 1390/1 se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci právo první nabídky případně, že se pronajímatel rozhodne pronajmout nezastavěnou část pozemku p. č. 1390/1 třetí osobě nebo realizovat stavbu na nezastavěné části pozemku p. č. 1390/1. V rámci tohoto závazku se pronajímatel zavazuje o záměru předem písemně informovat nájemce a pokud nájemce potvrdí zájem o nezastavěnou část pozemku 1390/1,	In order to access the subject of the lease, the Lessee shall be entitled to use, without additional charges, the paved area and the access road located on a part of the land lot 1390/1 area 1,650 m² defined in the Site layout as specified in Annex 3 to this Contract (the total area of the plot equals 22,017 m ² defined as other area, unspecified area) in municipality of Milovice, cadastral office Benátecká Vrutice, during the entire term of this Contract and the Lessor undertakes not to withdraw this permission. With respect to the remaining (undeveloped) part of the land plot 1390/1, the Lessor undertakes to grant the Lessee right to place the first offer in case the Lessor decides to lease the undeveloped part of the land plot 1390/1 to a third party or he decides to develop the undeveloped part of the land plot 1390/1. As a part of this commitment, the Lessor undertakes to inform the Lessee about his intent in advance. If the Lessee confirms

<p>pak se pronajímatel zavazuje jednat s nájemcem o podmínkách pronájmu nezastavěné části pozemku 1390/1 či pronájmu budoucí stavby.</p>	<p>his interest in the undeveloped part of the land plot 1390/1, the Lessor undertakes to negotiate with the Lessee the terms of the lease of the undeveloped part of the land plot 1390/1 or of the lease of the future development.</p>
<p>Vybavení předmětu nájmu je vlastnictvím nájemce. Fotodokumentace je přílohou č. 2 této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vylučují právo pronajímatele na zřízení zástavního práva nebo jakékoli jiné právo k vlastnictví nájemce na základě jakéhokoli titulu.</p>	<p>Equipment in the subject of the lease shall remain the property of the Lessee. Photo documentation is available in Annex No. 2 of this Contract. The Parties hereby specifically exclude the Lessor's right to establish a lien or any other right on the property of the Lessee under any title.</p>
<p>2.2.</p>	<p>2.2.</p>
<p>Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně k vlastní podnikatelské činnosti, tj. vývoj a výroba (plastových a hliníkových) střešních nosičů, okenních lišt, systémů na uspořádání zavazadel a příslušenství. Mezi hlavní postupy patří zejména vstřikovací lití, ohýbání, řezání a frézování hliníku, povrchové úpravy hliníku jako leštění, 13,5 pH eloxování, jakož i montážní práce.</p>	<p>The Lessee is obligated to use the subject of the lease only for business activities performed by the Lessee, and that is development and manufacturing of roof rack (plastic and aluminium), window trims, luggage management systems and accessories. Main processes shall include, but will not be limited to injection molding, aluminium bending, cutting and milling aluminium surface treatment like polishing, 13.5 pH anodizing, as well as assembly operations.</p>
<p>2.3.</p>	<p>2.3.</p>
<p>Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále pronajímat třetím osobám. Tento souhlas nesmí být bezdůvodně odmítnut. V případě podnájmu členovi kapitálové skupiny, které nájemce je nebo bude součástí, se uplatní výjimka, tedy že se nevyžaduje předchozí souhlas pronajímatele, ale nájemce je povinen před zahájením podnájmu písemně informovat pronajímatele o záměru podnájmu včetně jeho hlavních smluvních podmínek.</p>	<p>Without prior written consent of the Lessor, the Lessee is not allowed to sublease the subject of the lease to third parties. However, such consent must not be refused without a good reason. In the case of sublease to a member of the capital group the Lessee is or shall be a part of, an exception will be applied, that is the prior written consent of the Lessor is not required. However, the Lessee is obliged to inform the Lessor in writing about the intent to sublease including the main terms of the sublease.</p>
<p>2.4.</p>	<p>2.4.</p>
<p>Hodlá-li nájemce změnit oblast podnikání v předmětu nájmu a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití předmětu nájmu, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.</p>	<p>If the Lessee wishes to change the scope of business activities in the subject of lease and if such change substantially modifies the use of the subject of Lease, the Lessee is obligated to notify the Lessor and require the Lessor to issue the necessary written consent as described above.</p>

3. Předání předmětu nájmu	3. Handover of the Subject of the Lease
3.1.	3.1.
Pronajímatel na základě této smlouvy předá ke dni účinnosti této smlouvy nájemci do užívání předmět nájmu, za účelem jeho podnikatelské činnosti dle čl. 2 odst. 2.2. této smlouvy. Pronajímané prostory se považují za řádně předané v den, kdy je podepsán předávací protokol, není-li v protokolu stanoveno jiné datum.	Based on this contract the Lessor shall hand over to the Lessee the subject of the lease to be used for business activities defined under article 2, item 2.2 of this contract, and the Lessor shall do so when this contract takes legal effect. The leased spaces shall be regarded as properly handed over on the day when the handover protocol is signed, unless the protocol specifies a different date.
3.2.	3.2.
Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně pro svoji potřebu a výlučně ke sjednanému účelu.	The Lessee may use the subject of the lease only for his own needs and only for the defined purpose.
4. Práva a povinnosti pronajímatele	4. Rights and obligations of the Lessor
4.1.	4.1.
Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemních práv po celou dobu trvání smluvního vztahu, včetně zajištění plynulých a objemem odpovídajících dodávek energií (elektřina, voda, plyn) a jakýchkoliv jiných souvisejících služeb za podmínky plnění povinností nájemce. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo náhrady nákladů za spotřebu médií (čl. 7.1.) po dobu delší než 50 dnů, má pronajímatel právo přerušit dodávku médií nebo některého z nich do doby úhrady dluhů nájemce vůči pronajímateli z titulu nájemného nebo náhrady nákladů za spotřebu médií. Pronajímatel nezodpovídá za letní a zimní údržbu venkovních ploch, které je povinen zajistit nájemce na své náklady. Pronajímatel však odpovídá za odklizení sněhu ze střechy objektu tak, aby nebyla narušena nájemcova činnost.	The Lessor is obligated to make sure that the Lessee may exercise his lease rights without any interruptions throughout the entire duration of the lease including provision of adequate electricity, water and gas supplies, and any other related services, providing that the Lessee observes his own obligations. Should the Lessee be late with the lease fee or fail to pay for utilities (article 7.1) for more than 50 days, the Lessor shall be entitled to interrupt supplies of utilities or any portion of the supplies until the outstanding amounts are paid in full, regardless whether the debt concerns the lease fee or payment for utilities. The Lessor is not responsible for cleaning services, summer and winter maintenance of outdoor areas and the Lessee shall do so at his own expense. The Lessor is responsible for the winter maintenance of the rooftop, in such manner that the Lessee's activities are not to be interrupted.
4.2.	4.2.
Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu a jakékoli přilehlé plochy jsou ve shodě s příslušnými zákony a zůstanou v tomto stavu po celou dobu platnosti nájmu.	The Lessor declares that the subject of the lease, and any adjacent areas, are in conformity with the applicable laws, and will remain in such condition throughout the term

<p>Nájemci je známo, že byla podána žádost příslušnému stavebnímu úřadu o vydání rozhodnutí o změně způsobu užívání stavby pro výrobu a skladování tak, aby mohla být používána pro chemický provoz (eloxovnu) s tím, že zahájení zkušebního provozu lze předpokládat v srpnu 2020 a rozhodnutí o změně způsobu užívání stavby (po skončení min. 3 měsíčního zkušebního provozu) lze předpokládat v lednu 2021. Nájemce prohlašuje, že v aktuálním právním a fyzickém stavu předmět nájmu akceptuje.</p>	<p>of the lease.</p> <p>The Lessee is aware that a petition was filed to the respective building and construction authority to receive a decision on the change of use of the building for manufacturing and warehousing so that it can be used for chemical operations (anodizing). It is expected that the beginning of the test operation of the anodizing line can be expected in August 2020 and the decision on the change of use of the building (after the end of the test operation of minimum 3 months) can be expected in January 2021. The Lessee acknowledges that he accepts the Subject of the Lease in its current legal and physical condition.</p>
<p>4.3.</p> <p>Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn proti živelným událostem, zejména pak proti požáru, a že bude udržovat plné a platné pojištění během celého nájmu. Pronajímatel doporučuje nájemci uzavřít vlastní pojištění na jeho vybavení a majetek, umístěné v předmětu nájmu a dále na škody způsobené třetím osobám.</p>	<p>4.3.</p> <p>The Lessor declares that the subject of the lease is insured against natural disasters, and in particular against fire and keep full and valid insurance during the entire lease. The Lessor recommends the Lessee to conclude own insurance policy covering equipment and assets located inside the subject of the lease including damage suffered by third persons.</p>
<p>4.4.</p> <p>Pronajímatel nebo jím pověřená osoba může po písemném upozornění, které musí být nájemci doručeno nejméně 24 hodin předem, vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav jakož i kontroly elektrické instalace, plynového a vodovodního potrubí. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu i mimo výše uvedenou dobu bez předchozího upozornění a bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby. O takovém vstupu však musí pronajímatel neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno nájemce informovat předem.</p>	<p>4.4.</p> <p>The Lessor, or other person authorized by the Lessor may enter the areas which are subject of the lease following a written notice delivered to the Lessee at least 24 hours before entering the leased spaces together with a person authorized by the Lessee to act on behalf of the Lessee, and the Lessor may do so during regular work hours of the Lessee for the purpose of inspecting whether the provisions of the lease contract are observed as well as for the purpose of performing repairs or inspections of electrical, gas or water pipelines. In case of an emergency, the Lessor is entitled to enter the premises even outside of the above defined time and without submitting the written notice and without being accompanied by the Lessee or by the person authorized by the Lessee. However, the Lessor shall inform the Lessee about such entry immediately, providing that the Lessor</p>

	could not inform the Lessee in advance.
4.5.	4.5.
<p>Pronajímatel je povinen informovat nájemce o obecně platných předpisech a požadavcích, zejména předpisech o požární ochraně, bezpečnosti práce, ochraně ovzduší, hygienických předpisech apod. včetně bezpečnostních pravidel vyplývajících ze systému zabezpečení objektu proti neoprávněnému vniknutí a o veškerých jejich změnách. Dále pronajímatel odpovídá za to, že nájemcovi budou sděleny předpisy stanovené obcí, případně i dalšími oprávněnými orgány a institucemi, zejména hygienické požadavky a požadavky týkající se životního prostředí, zejména pokud vyplývají z nájmu jako takového nebo s ním souvisejí, a to před jejich vstoupením v platnost.</p>	<p>The Lessor is obliged to inform the Lessee about generally valid regulations and requirements, in particular fire protection, occupational safety, air protection and sanitary regulations etc. including building security regulations ensuing from the security alarm system protecting the building from an unauthorized entry and any changes thereof. Further, the Lessor is responsible for making sure that regulations defined by the municipality or possibly by other authorized institutions and bodies, in particular sanitary and environmental requirements are communicated to the Lessee prior to the date of their entry into force, in particular if they are related to or ensuing from the actual lease.</p>
5. Práva a povinnosti nájemce	5. Rights and obligations of the Lessee
5.1.	5.1.
<p>Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu. Odpovídá přitom za dodržování obecně platných předpisů, zejména předpisů o požární ochraně, bezpečnosti práce, ochraně ovzduší, hygienických předpisů apod. a za dodržování bezpečnostních pravidel vyplývajících ze systému zabezpečení objektu proti neoprávněnému vniknutí. Dále pak nájemce odpovídá za to, že v předmětu nájmu budou dodržována pravidla stanovená obcí, případně i dalšími oprávněnými orgány a institucemi, zejména hygienická a k udržení životního prostředí, pokud budou vyvolána jeho činností či existencí nájmu jako takového.</p>	<p>The Lessee may use the subject of lease to the extent and for the purposes specified hereof for the entire duration of the lease. The Lessee undertakes to observe generally valid regulations and requirements, in particular fire protection, occupational safety, air protection and sanitary regulations etc. including building security regulations ensuing from the security alarm system protecting the building from an unauthorized entry. Further, the Lessee is responsible for making sure that regulations defined by the municipality or possibly by other authorized institutions and bodies, in particular sanitary and environmental requirements are observed, in particular if they are related to or ensuing from the actual lease.</p>
5.2.	5.2.
<p>Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikla. Současně je nájemce</p>	<p>The Lessee shall notify the Lessor without undue delay of necessary repairs which are to be carried out by the Lessor and enable the Lessor to carry out such repairs. Should the Lessee fail to inform the Lessor, the Lessee shall be liable for any damage incurred as a</p>

<p>povinen oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.</p>	<p>result thereof. Further, the Lessee is obligated to notify the Lessor of any changes which occurred in the subject of the lease regardless of the reason of their occurrence.</p>
<p>5.3.</p>	<p>5.3.</p>
<p>Veškeré opravy předmětu nájmu jsou povinností pronajímatele s tou výjimkou, že nájemce je povinen provádět či na své náklady zajistit provádění drobných oprav a běžné údržby, přičemž účastníci sjednávají přiměřené použití nařízení vl. č. 308/2015 Sb. s tím, že odchýlně od § 5 nařízení vl. č. 308/2015 Sb., bude za drobnou opravu považována oprava, jejíž náklady nepřevyší částku 5000,- CZK (na jednu opravu/úkon údržby). Toto ujednání se nevztahuje pro případ, kdy nájemce svojí činností narušil nebo poškodil předmět nájmu.</p>	<p>Any repairs performed on the subject of the lease shall be handled by the Lessor except for small repairs and maintenance activities which are to be carried out by the Lessee at his own cost, whereas both parties agreed on an adequate application of the Government decree No. 308/2015 Coll., except for Section 5 of the Government decree No.308/2015 Coll., which shall be applied differently and therefore, a small repair shall be regarded as a job not exceeding CZK 5,000.00 (per one single repair/maintenance activity). This provision shall not apply in cases where the Lessee caused damage to the subject of the lease through his own activities.</p>
<p>5.4.</p>	<p>5.4.</p>
<p>Nájemce je povinen platit nájemné ve výši a způsobem dále sjednanými touto smlouvou.</p>	<p>The Lessee is obligated to pay lease fee in the amount and in the manner defined in this contract.</p>
<p>5.5.</p>	<p>5.5.</p>
<p>Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.</p>	<p>The Lessee undertakes to use the subject of the lease properly and with due diligence.</p>
<p>5.6.</p>	<p>5.6.</p>
<p>Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vznikly jeho zaviněním na Předmětu nájmu uvnitř i zvenku, pokud nebyly utrpěny bez nájemcova zavinění a do maximální hodnoty úhrnného nájemného za období tohoto nájmu. Případně vzniklé přímé škody je nájemce povinen pronajímateli nahradit. Veškerá poškození, která způsobil nájemce nebo osoby, které se souhlasem či s vědomím nájemce v pronajatých prostorách zdržují, je povinen nájemce dle svého posouzení a na své náklady bezodkladně odstranit. Neodstraní-li nájemce závady ani přes písemné upozornění, je pronajímatel oprávněn nechat provést potřebné práce sám na náklady nájemce.</p>	<p>The Lessee is liable and answers to the Lessor for internal or external damages caused through the activity of the Lessee unless these were sustained without any fault of the Lessee and to the maximum value of the accumulated lease fees for the period of this lease. The Lessee is obligated to reimburse the Lessor for possible direct damage. Any damage caused by the Lessee or by persons who remain in the leased spaces with the knowledge of the Lessee shall be removed by the Lessee at his own assessment and expense and without undue delay. Should the Lessee fail to remove the given damage even after being notified in written form, the Lessor his authorized to have the damage</p>

	removed at the expense of the Lessee.
5.7.	5.7.
Nájemce je povinen si likvidovat odpad z výrobních procesů na svoje náklady. Taktéž pronajímatel nezodpovídá za úklid, letní a zimní údržbu venkovních ploch , které je povinen zajistit na své náklady nájemce.	The Lessee is obligated to dispose and remove waste from the production processes created through the activities of the Lessee at his own expense. Further, the Lessor is not responsible for cleaning and summer or winter maintenance of outdoor areas which shall be maintained by the Lessee at his own expense.
6. Stavební a jiné úpravy	6. Structural and other modifications
6.1.	6.1.
Jakékoli stavební či jiné úpravy prováděné nájemcem v nebo na předmětu nájmu vyžadují předchozí výslovný a písemný souhlas pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti nájemce. Nadstandardní protipožární zabezpečení, pokud bude požadováno technickými specifikacemi výrobních procesů a následně odsouhlaseno pronajímatelem, si nájemce provede na vlastní náklady. Souhlas dle tohoto odstavce nesmí být ze strany pronajímatele odmítnut bezdůvodně a bez poskytnutí odůvodnění nájemcovi spolu s přijatelným technickým řešením.	Any structural or other modifications performed by the Lessee in or on the subject of the lease must be approved in advance in written form by the Lessor. This approval shall also include exact specification of the modifications as defined in the written request of the Lessee. An above-standard fire protection system, if required by the technical specification of the production processes, shall be approved by the Lessor, and installed by the Lessee at his own expense. The approval or consent specified in this paragraph cannot be rejected by the Lessor without having a serious reason for doing so and without providing justification to the Lessee together with the acceptable technical solution.
6.2.	6.2.
Pronajímatel souhlasí s umístěním reklamy, případně informačního zařízení nájemce, jak je ke dni počátku nájmu již umístěna na předmětu nájmu. Pronajímatel tento souhlas neodvolá po dobu trvání této nájemní smlouvy. V případě změny reklamy či informačního zařízení nebo v případě zájmu o umístění nového, musí nájemce před změnou či umístěním nové reklamy nebo informačního zařízení požádat o souhlas pronajímatele, který může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. V každém takovém případě poskytne pronajímatel nájemcovi odůvodnění tohoto rozhodnutí a uvědomí jej o přijatelném značení do 15 dnů, jinak se použije přímo § 2305 občanského zákoníku.	The Lessor agrees with the placement of a marketing/advertising board or an information sign of the Lessee, as already installed on the subject of the lease, starting on the lease beginning date. The Lessor shall not withdraw such approval for the duration of this lease contract. Should the marketing/advertising board or information sign be changed or should the Lessee require a new board or sign, the Lessee must request the Lessor for approval before changing or installing the new advertising board. Should the Lessor have a serious reason for not issuing the approval, the Lessor may reject to give the approval. In any such case the Lessor shall provide the Lessee with justification for such decision and will advise the Lessee on

	the acceptable signage within 15 days, otherwise Article 2305 of the Civil Code shall apply directly.
6.3.	6.3.
Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu odstranit veškeré stavební a jiné úpravy, provedené na předmětu nájmu a předat zpět předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl předmět nájmu převzat při podepsání této nájemní smlouvy, nedohodnou-li se strany jinak. Strany souhlasí, že šest měsíců před ukončením platnosti této smlouvy rozhodnou, zda úpravy provedené nájemcem mají zůstat, mají být odstraněny nebo přenechány následujícímu nájemci.	The Lessee is obligated to remove all structural and other modifications as of the last day of the lease and hand over the subject of the lease back to the Lessor in the condition the Lessee received the subject of the lease when this contract was signed, unless the Parties agree otherwise. The parties agree that 6 months before this lease contract expires they shall agree whether to remove the modifications applied by the Lessee or keep them for the next potential lessee.
7. Úhrada za pronájem	7. Lease fee payment
7.1.	7.1.
Měsíční nájemné (smluvní cena za nájem) za užívání Předmětu nájmu – 8130 m ² (včetně kancelářských prostor) – se sjednává ve výši 160 Kč/m² za měsíc (slovy: jednošedesátkorunčeských), k čemuž přináleží DPH v sazbě dle příslušného předpisu.	The monthly lease fee (agreed price) for the use of the subject of the lease - 8,130 sqm (including office space) has been established at 160.00 CZK per sqm per month (in words: one hundred and sixty Czech crowns), plus the VAT in due amount, as defined by the applicable law.
Tato smluvní cena za úhradu nájmu nezahrnuje platby za veškeré služby spojené s nájmem, tj. náklady na vodné, stočné, spotřebu elektrické energie, plynu a dalších medií. Tyto náklady budou průběžně přeučtovány nájemci zvláště dle skutečně vynaložených nákladů, které budou doloženy vyúčtováním obdržným od dodavatelů energií. Dohodnutá cena však zahrnuje odklizení sněhu ze střechy.	The agreed price representing the lease fee shall not include payments for other services or utilities related to the subject of the lease that is water and sewage fees, electric, gas and other fees paid for utilities. These costs shall be invoiced to the Lessee separately based on the actual and spent amounts and shall be supported with invoices provided by the relevant utility or energy suppliers. Nevertheless the agreed price is inclusive of winter maintenance of the rooftop.
7.2.	7.2.
Úhrada nájemného se provádí předem tak, že:	The lease fee shall be paid as follows:
<ul style="list-style-type: none"> a) Nájemné za první 3 (tři) kalendářní měsíce trvání nájmu je splatné k 15. kalendářnímu dni předcházejícímu počátku nájmu. b) Nájemné za každý následující měsíc je splatné vždy k 25. dni měsíce, který předchází o 2 (dva) měsíce kalendářnímu měsíci, za který se 	<ul style="list-style-type: none"> a) Lease fee for the first 3 (three) calendar months of the lease shall be paid on the fifteenth calendar day prior to the beginning of the lease. b) The lease fee for each following month shall always be payable on the 25th calendar day of the month, which precedes 2 (two) months before the

<p>nájemné platí.</p> <p>c) Pronajímatel vystaví fakturu na sjednanou částku nájemného vždy ke konci měsíce předcházejícího datu splatnosti.</p> <p>d) Vystavená faktura je splatná v termínech uvedených shora, tedy např. nájemné za duben je splatné do 25. března na základě faktury vystavené k 28. únoru.</p>	<p>month for which the actual lease fee is paid.</p> <p>c) The Lessor shall always issue the invoice for the lease fee as of the end of the month preceding the due date.</p> <p>d) The issued invoice shall be paid on the due dates defined above, for example, the lease fee for the month of April shall be payable before 25th March and based on an invoice issued as of 28th February.</p>
<p>7.3.</p> <p>Úhrada za nájem bude zasílána na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Úhrada je provedena dnem připsání částky na bankovní účet pronajímatele.</p>	<p>7.3.</p> <p>The lease fee shall be sent to the Lessor's account specified in the heading of this contract. The payment shall be regarded as completed when the amount is credited to the bank account of the Lessor.</p>
<p>7.4.</p> <p>V případě prodlení s placením úhrad nájemného, se nájemce zavazuje k úhradě zákonného úroku z prodlení.</p>	<p>7.4.</p> <p>Should the lease fee not be paid in time, the Lessee undertakes to pay to the Lessor an interest as stipulated by law.</p>
<p>7.5.</p> <p>Nájemné dle Nájemní smlouvy bude vždy k 1. lednu valorizováno na základě indexu spotřebitelských cen České republiky (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), který vyhláší Český statistický úřad (CPI), a to tak, že bude porovnán index za bezprostředně předcházející kalendářní rok oproti indexu za druhý předcházející rok s tím, že Nájemné bude zvýšeno o hodnotu odpovídající 50 % z rozdílu mezi A a B, kde „A“ je průměrná roční hodnota indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a B je průměrná roční hodnota tohoto indexu za další předchozí kalendářní rok. Pro vyloučení všech pochybností, valorizace bude uplatněna zpětně k 1. lednu daného roku, a to i přesto, že k oznámení o navýšení nájmu ze strany Pronajímatele dojde až po 1. lednu daného roku. První valorizace se však uskuteční k 1. lednu 2021 a to o míru výše popsané inflace za kalendářní rok 2020. Pokud nebude v budoucnosti výše uvedený index zveřejňován, použije se index, který jej nahradí. Smluvní strany se dohodly, že</p>	<p>7.5.</p> <p>The lease fee shall always be adjusted as of 1 January based on the consumer price index in Czech Republic (CPI), (inflation rate expressed as the increase in the average annual consumer price index) announced by the Czech Statistical Office by comparing the index for the preceding calendar year with the index for the second preceding year, whereas the lease fee shall be increased by a value corresponding to 50% of the difference between A and B, where “A” is the average annual value of the consumer price index for the previous calendar year and “B” is the average annual value of this index for the other previous calendar year. In order to eliminate any doubt the adjustment process shall be applied retrospectively as of 1st January of the given year, even though the Lessor sends the lease increase notice after 1 January of the given year. However, the first adjustment shall already be applied as of 1 January 2021 using the amount of the 2020 inflation rate as described above. Should the above-mentioned index not be published in the future, another index that will replace it</p>

indexací nikdy nemůže dojít ke snížení Nájemného.	shall be used. The parties agreed that the indexing process may never reduce the lease fee.
<p>7.6.</p> <p>Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni podpisu této nájemní smlouvy předat pronajímateli písemné prohlášení banky (dále jen „Bankovní záruka“), kterou se banka neodvolatelně zaváže k úhradě jakékoli pohledávky pronajímatele vůči nájemci vyplývající z této nájemní smlouvy v případě, že nájemce nesplní svůj dluh, přičemž banka bude povinna plnit bez dalších podmínek ve lhůtě ne delší než 30 dnů od obdržení výzvy pronajímatele obsahující specifikaci nájemce, nesplněného dluhu a odkaz na bankovní záruku.</p>	<p>7.6.</p> <p>The Lessee undertakes to provide the Lessor with a written bank statement (hereinafter “Bank guarantee” only) no later than on the day this Lease contract is signed, by which the bank is irrevocably bound to pay for any receivable due to the Lessor payable by the Lessee under this Lease contract, providing that the Lessee fails to pay for the debt, whereas the bank is obligated to perform without any other conditional requirements for no more than 30 days following the receipt of notice of the Lessor specifying the details of the Lessee, the outstanding debt and reference to the bank guarantee.</p>
<p>7.7.</p> <p>Bankovní záruka bude vystavena před počátkem nájmu s účinností 12ti kalendářních měsíců od počátku nájmu. Nájemce je povinen zajistit obnovení záruky včas a předložit pronajímateli (nejpozději 30 dnů před vypršením platnosti záruky) její obnovení vždy na dobu dalších 12ti kalendářních měsíců tak, aby v pořadí poslední zřízená Bankovní záruka nepozbyla účinnosti dříve než 90 dnů od ukončení této Nájemní smlouvy.</p> <p>Pokud účinnost Bankovní záruky z jakéhokoliv důvodu vyprší dříve, Nájemce doručí Pronajímateli nejpozději 1 měsíc před ukončením účinnosti novou (obnovenou) Bankovní záruku, a to v souladu s podmínkami této Nájemní smlouvy.</p>	<p>7.7.</p> <p>The Bank guarantee will be issued before the start of the lease and will be valid for the period of 12 calendar months from the start of the lease. The Lessee is obliged to ensure the renewal of the Bank guarantee in due time and present the Lessor, no later than 30 days before the expiry of the Bank guarantee, its renewal, always for the period of the next 12 calendar months</p> <p>so that the most recently issued Bank guarantee shall remain valid for at least 90 days after this Lease contract expires. Should the Bank guarantee expire earlier due to any reason the Lessee shall provide the Lessor with a new or renewed Bank guarantee no later than one month before the original bank guarantee expires and under conditions defined in this Lease contract.</p>
<p>7.8.</p> <p>Závazek k plnění banka převezme do výše jednoročního nájemného včetně DPH (zaručená částka).</p> <p>Pro případ, že nájemce nepředloží</p>	<p>7.8.</p> <p>The bank shall assume the obligation to pay which shall be equal to the amount of the annual lease fee including VAT (guaranteed amount).</p>

<p>pronajímateli obnovenou Bankovní záruku nejpozději 30 dnů před vypršením platnosti dosavadní záruky, je Pronajímatel oprávněn čerpat z platné bankovní záruky celou částku jednorozhodného nájemného včetně DPH před uplynutím její platnosti z titulu smluvní pokuty, kterou tímto účastníci v této výši sjednávají za porušení závazku předložit včas obnovenou Bankovní záruku. .</p> <p>Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek, jenž je pokutou zajištěn (§ 2049 obč. zákoníku) a to ve vztahu k žádnému z následujících období 12ti kalendářních měsíců.</p> <p>Nájemce si je vědom, že nepředložení záruky je důvodem k výpovědi ze strany Pronajímatele ve smyslu důvodů uvedených v § 2309 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.</p> <p>Nárok na tuto smluvní pokutu vzniká marným uplynutím sjednané lhůty (30 dnů před vypršením platnosti záruky). Smluvní pokuta je splatná 15. den po vzniku nároku na ní.</p> <p>Smluvní strany deklarují, že takto sjednanou smluvní pokutu považují za přiměřenou okolnostem, zejména finančním závazkům pronajímatele spojeným s předmětem nájmu.</p>	<p>Should the Lessee does not present the renewed Bank guarantee to the Lessor no later than 30 days prior to its expiry</p> <p>, the Lessor will be entitled to draw from the valid bank guarantee the full amount of the annual lease fee including VAT before it expires.</p> <p>The right of the Lessor to receive payment for this penalty shall come into force when as of expiry to no effect (30 days prior to the end of validity of the Bank guarantee. The penalty is payable within 30 days after the right to receive the payment for the penalty came into force.....</p> <p>The Parties declare that the contractual penalty defined above is adequate, in particular based on the financial obligations of the Lessor related to the subject of the lease.</p>
<p>7.9.</p> <p>Zajišťovací instrument upravený v čl. 7.6., 7.7. a 7.8. je pronajímatel oprávněn uplatnit v případě prodloužení nájmu po dobu alespoň 30 dnů se zaplacením částky ve výši nejméně 30.000,- Kč, přičemž takto jsou zajištěny veškeré peněžité dluhy nájemce, které mohou vzniknout v rámci realizace této smlouvy, včetně smluvních pokut, náhrady škody, odstupného.</p>	<p>7.9.</p> <p>Security instrument regulated in Article 7.6, 7.7 and 7.8 may be applied by the Lessor if the Lessee is in delay with a payment reaching at least CZK 30,000.00 for at least 30 days. All monetary debts of the Lessee that may arise in connection with the implementation of this contract, including contractual penalties, damages or severance payments, are to be secured in this manner.</p>
<p>8. Doba trvání smlouvy</p>	<p>8. Contract duration</p>
<p>8.1.</p> <p>Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let (Slovy: deseti let) od dne 2020 do 2030.</p>	<p>8.1.</p> <p>This Lease contract is concluded for a definite time of 10 years (in words: ten years) starting on 2020 until 2030.</p>
<p>8.2.</p>	<p>8.2.</p>

Nájemní vztah zaniká:	The Lease shall end:
a) uplynutím sjednané doby;	a) after the agreed lease period expires
b) vzájemným odsouhlasením smluvních stran;	b) by mutual consent of the Parties
c) výpovědí ze strany nájemce za podmínek dále sjednaných. Strany současně vylučují přiměřené použití ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou, které předpokládá § 2311 občanského zákoníku;	c) by withdrawing from the contract under the agreed conditions by the Lessee. Further, the Parties hereby exclude the application of provisions defining termination of an apartment lease for a definite time period, which is stipulated in Section 2311 of the Civil Code
d) výpovědí ze strany pronajímatele za sjednaných podmínek;	d) by withdrawing from the contract under the agreed conditions by the Lessor,
e) na základě odstoupení ze strany nájemce zaplacením odstupného za podmínek sjednaných v čl. 8.4.	e) based on a resignation by the Lessee upon payment of the severance fee under conditions defined in article 8.4.
8.3.	8.3.
Podle bodu 8.2 písm. c) může nájemce tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí, a to pouze z důvodů uvedených v § 2308 písm. b) a c) (vyjma § 2308 písm. a), jehož použití strany výslovně vylučují), zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který zní:	Pursuant to the article 8.2 c) the Lessee may withdraw from this contract through a written notice, but only based on reasons specified in Section 2308 b) and c) (except for section 2308 letter a), whose application is strictly excluded by both parties), of the Act No. 89/2012 Coll., of the Civil Code which reads:
§ 2308	§ 2308
<i>Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.</i>	<i>The Lessee may withdraw from a lease contract concluded for a definite time, even before the lease term expires, if a) he loses the eligibility to pursue the activities for which the business premises are intended, b) the leased premises are, for objective reasons, no longer fit for pursuing the activities they were intended for, and the lessor fails to provide the lessee with adequate replacement premises, or c) the lessor materially breaches his duties towards the lessee.</i>
Podle bodu 8.2 písm. d) výše může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí, a to pouze z důvodů uvedených v § 2309 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který zní: <i>Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před</i>	Pursuant to the article 8.2 d) above, the Lessor may withdraw from this contract through a written notice, but only based on reasons specified in Section 2309 b) of the Act No. 89/2012 Coll., of the Civil Code which reads: <i>Section 2309 A lessor may terminate a lease for a definite period even before the expiry of the stipulated</i>

<p><i>uplynutím ujednané doby,</i></p> <p><i>b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.</i></p>	<p><i>period if:</i></p> <p><i>b) the lessee materially breaches his duties towards the lessor, including, without limitation, by acting contrary to the provisions of Section 2305 or being more than one month in default of the payment of rent or services associated with the use of the business premises, despite having been requested to remedy the situation by the lessor.</i></p>
<p>V souladu s § 2310 odst. 2 občanského zákoníku činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.</p> <p>Výpověď musí být písemná a, musí být doručena druhé smluvní straně s vysvětlením důvodů výpovědi, a to doporučeně nebo osobně proti podpisu.</p>	<p>According the Section 2310 (2) of the Civil Code the withdrawal notice period shall be 3 months and shall start on the first day of <u>the</u> month that follows the month during which the notice of withdrawal is delivered to the Lessee.</p> <p>The withdrawal notice must be in writing and must be delivered to the other party with explanation on the grounds for withdrawal, via registered mail or in person requiring signed delivery receipt.</p>
<p>Ve vztahu k hrubému porušování povinností ve smyslu § 2308 písm. c) obč. zákoníku (pronajímatelem) nebo ve smyslu § 2309 písm. c) obč. zákoníku (nájemcem) strany sjednávají, že písemná výzva k nápravě s poskytnutím přiměřené (minimálně však 15denní) lhůty k nápravě pod podmínkou výpovědi musí být doručena druhé smluvní straně doporučeně nebo osobně proti podpisu. Výpověď z důvodu hrubého porušování lze platně dát až po marném uplynutí lhůty k nápravě.</p>	<p>As for gross violations of obligations within the meaning of Section 2308 c) of the Civil Code (by the Lessor) or within the meaning of Section 2309 letter c) of the Civil Code (by the Lessee), the parties agree that the written notice demanding remedy of the situation under the condition of withdrawal must be delivered to the other party via registered mail or in person requiring signed delivery receipt. The notice shall include an adequate time needed for the corrections (no less than 15 days). Withdrawal due to gross violation may only be submitted after the additional time for correction has expired.</p>
<p>Smluvní strany výslovně vylučují použití § 2314 občanského zákoníku.</p>	<p>The Parties explicitly exclude application of the Section 2314 of the Civil Code.</p>
<p>Odchylně od § 2308 písm. a) občanského zákoníku strany sjednávají, že ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen, pak se nejedná o důvod pro výpověď ze strany nájemce, nicméně nájemce může od smlouvy odstoupit podle čl. 8.3 písm. e) s účinkem k okamžiku zaplacení odstupného, kdy se přiměřeně použije čl. 8.4.</p>	<p>By way of derogation from Section 2308 a) of the Civil Code, the parties agree that should the Lessee lose his capacity to do business activities for which the spaces were leased, then it shall not be regarded as the reason for withdrawal by the Lessee. However, the Lessee may resign from the contract pursuant to the article 8.3 e) effective on the date when the relevant <u>severance fee is paid</u> and where article 8.4 shall be applied</p>

	adequately.
8.4.	8.4.
<p>Smluvní strany ve smyslu § 1992 (věta první) občanského zákoníku sjednávají právo nájemce odstoupit od nájmu na dobu určitou zaplacením odstupného. Odstoupení (ve smyslu oznámení o vůli nájemce zrušit závazek zaplacením odstupného) musí být písemné, musí být doručeno druhé smluvní straně doporučeně nebo osobně proti podpisu. Nájemní smlouva (závazek) se zruší zaplacením odstupného na účet Pronajímatele, přičemž odstupné se bude rovnat násobku měsíčního nájemného a počtu měsíců zbývajících do skončení sjednané doby nájmu (čl. 8.1.) ke dni doručení odstoupení. Odstupné je splatné do 15 dnů od doručení odstoupení.</p>	<p>Within the meaning of Section 1992 (sentence one) of the Civil Code the Parties hereby establish the right of the Lessee to resign from the lease concluded for a definite time by paying a severance fee. Resignation (notification of the Lessee to terminate the lease by paying the severance fee) must be done in written form and must be delivered to the other party via registered mail or in person against delivery confirmation receipt. The Lease contract (obligation) shall be terminated by paying the severance fee to the account number of the Lessor, whereas the severance fee shall be calculated by multiplying the lease fee paid for one month by the number of months remaining until the end of the agreed lease term (article 8.1), and shall become effective <u>as of the date of payment of the severance fee</u> The severance fee shall be payable within 15 days following the receipt of the termination notice.</p>
8.5.	8.5.
<p>Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli. V případě prodlení s vyklizením a předáním nebytových prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 120 % denního nájemného za každý i jen započatý den prodlení, a to až do řádného vyklizení a předání pronajatých nebytových prostor. Prostor je považován za předaný dnem podpisu zápisu o předání a převzetí, pokud v tomto zápisu nebude uvedeno jiné datum předání.</p>	<p>The Lessee is obligated to vacate and clean-up the leased commercial spaces on the day the lease expires, and hand them over to the Lessor. Should the Lessee be late with the cleanup and with the handover process, the Lessee shall pay the Lessor a contractual penalty in the amount of 120% of the daily lease fee for each commenced day of delay until the spaces are properly cleaned and handed over. The leased spaces shall be regarded as properly handed over on the day when the handover protocol is signed, unless the protocol specifies a different date.</p>
8.6.	8.6.
<p>Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebením a úpravám provedeným podle čl. 6.1 výše. Do doby vyklizení a předání předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné a náklady na energie a služby jejich dodavatelům či poskytovatelům.</p>	<p>The Lessee is obligated to hand back the subject of the lease in the same conditions as he accepted it, while taking into account regular wear and tear and modifications made pursuant to the article 6.1 above. Until the subject of this lease is cleaned and handed back to the Lessor, the Lessee is obligated to pay the relevant lease fee and pay providers</p>

	for services and power supplies.
8.7.	8.7.
Pro případ, že pronajímatel vypoví nájemní smlouvu z důvodu, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, sjednávají účastníci smluvní pokutu postihující nájemce za nedodržení sjednané doby nájmu, přičemž její výše odpovídá výši nájemného za dobu zbývající do konce původně sjednané doby nájmu.	Should the Lessor withdraw from the contract due to the fact that the Lessee grossly violates obligations towards the Lessor, the parties agreed that the Lessee shall pay a contractual penalty for failure to observe the agreed lease term. This amount of the penalty shall be equal to the number of monthly lease fees remaining to the end of the lease term.
Nárok na tuto smluvní pokutu vzniká dnem doručení výpovědi pronajímatele nájemci. Smluvní pokuta je splatná 30. den po vzniku nároku na ní, tedy od doručení výpovědi pronajímatele nájemci.	The right of the Lessor to receive payment for this penalty shall come into force when the withdrawal / termination notice is delivered to the Lessee. The penalty is payable within 30 days after the right to receive the payment for the penalty came into force, that is, after the withdrawal / termination notice is delivered to the Lessee.
Smluvní strany deklarují, že takto sjednanou smluvní pokutu považují za přiměřenou okolnostem, zejména finančním závazkům pronajímatele spojeným s předmětem nájmu.	The Parties declare that the contractual penalty defined above is adequate, in particular based on the financial obligations of the Lessor related to the subject of the lease.
9. Ustanovení závěrečná a přechodná	9. Closing and transitional provisions
9.1.	9.1.
Veškeré změny a doplňky této smlouvy je třeba činit v písemné formě, jinak se považují za neplatné. Právní úkony vedoucí k ukončení smluvního vztahu (zejm. výpověď), jsou strany zavázány činit písemně a doručovat doporučenou zásilkou s tím, že nevyzvedne-li si adresát zásilku v úložní době, považuje se za doručenou 10. den po uložení na poště. Pokud adresát odmítne zásilku převzít, považuje se za doručenou v den, kdy odmítnutí učinil. U ostatních písemných úkonů účastníci ohledně jejich doručování sjednávají možnost zasílat je faxem či e-mailem, což se vztahuje také na výzvy (k nápravě, k provedení oprav).	All changes or additions hereto must be made in writing, otherwise shall be deemed void. The parties are obligated to submit or perform acts leading to termination of the contractual relationship (especially withdrawal) in writing and deliver these documents via registered mail. Should the recipient fail to pick up the mail within the storage time the mail shall be regarded as delivered on the tenth day after the mail is stored at the relevant post office. Should the recipient reject to accept the mail, it shall be regarded delivered on the day when the recipient rejected the mail. Other written notices or documents may be sent via email. This shall apply to calls or notifications, for example notice to repair or request to perform a repair.
9.2.	9.2.
V případě přeměny vlastnictví týkající se kterékoli ze smluvních stran je dotčena	In case of ownership transformation concerning any of the Parties, the Party

<p>smluvní strana povinna převést tuto smlouvu na svého právního nástupce. Strany se zavazují vzájemně se informovat předem o plánovaném převodu smlouvy na právního nástupce.</p>	<p>concerned is obliged to transfer this contract to its legal successor. The Parties will inform each other in advance about the planned assignment of the contract to a legal successor.</p>
9.3.	9.3.
<p>Nájemce a pronajímatel prohlašují a zaručují druhé smluvní straně, že</p>	<p>The Lessee and the Lessor declare in unison and guarantee to the other party that they</p>
<p>– byl řádně založen, platně existuje a je plně způsobilý uzavřít tuto Smlouvu a plnit povinnosti z ní vyplývající;</p>	<p>- have been duly founded, and are fully qualified to enter into this contract and to fulfil the duties arising hereunder;</p>
<p>– získal všechna oprávnění a souhlasy vyžadované platnými právními předpisy k uzavření této Smlouvy a plnění závazků zde uvedených;</p>	<p>- obtained all authorisations and consents required by applicable legislation and necessary to enter into this contract and to fulfil the commitments hereunder;</p>
<p>– není ve stavu úpadku ani tento stav nehrozí;</p>	<p>- are not in the state of bankruptcy, nor there is a danger of becoming bankrupt;</p>
<p>– nebylo proti němu zahájeno (ani nehrozí zahájení) řízení o výkon rozhodnutí a neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení;</p>	<p>- no enforcement proceedings have been initiated against either party (nor there is a threat of such proceedings), and there are no circumstances which might lead or could lead to the initiation of such proceedings;</p>
9.4.	9.4.
<p>Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.</p>	<p>Rights and obligations of the parties not expressly regulated by this contract shall be subject to the relevant provisions of the Act No. 89/2012 Coll., of the Civil Code, as amended.</p>
9.5.	9.5.
<p>Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce a anglickém jazyce, přičemž v případě rozporu jazykových verzí má přednost česká verze. Dvě vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a dvě nájemce.</p>	<p>This contract is prepared in 4 counterparts in English and Czech the language. In case of discrepancies the Czech language version shall prevail. Each party shall receive two copies.</p>
9.6.	9.6.
<p>Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Obě smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena určitě, vážně, podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a obsah smlouvy je oběma stranám plně srozumitelný. Na důkaz toho připojují své podpisy.</p>	<p>This contract shall take effect and become valid as of the date when both parties execute their signatures below. Both parties declare that this contract was concluded certainly, seriously and based on true will of both parties and not under duress or under clearly disadvantageous conditions. Further, both parties declare that the contents of this</p>

