

**LEASE OF UNDERGROUND SPACE  
IN THE ANDEĚL CITY  
No. 2021XXX**

On below stated day, month and year the Parties

**CineStar Real s.r.o.**

having its seat at Na Císařce 3295/9, Smíchov, 150 00 Praha 5

correspondent address: : Radlická 3185/1C, 150 00 Praha 5

registered in the commercial register by the Municipal Court in Prague, section C, file 277679

represented by: Ing. Pavel Vodička, Executive  
ID No.: 06184529

VAT reg. No. : CZ06184529

Contact on Security Service of the Building:  
telephone 234 802 920, 737 271 940

(hereinafter referred to as "**Lessor**")

and

.....  
having its seat at .....  
registered in the commercial register maintained by the ..... in ....., insert ....., file no. ....  
represented by: .....  
ID No.: .....  
(hereinafter referred to as "**Tenant**")

Entered according to Sec. 2201 et seq. Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, into this

**Lease of underground space  
(hereinafter as "**Lease Agreement**")**

1. Lessor declares that he is the owner of units No. 3227/1, 3227/2 and 3227/3 in building No. 3227/1f, at the address Radlická, Praha 5 – Smíchov, which is part of the plot of land No. 2885/18, cadastral area of Smíchov, Prague, registered on the List of Ownership No. 9535 (hereinafter the "**Building**"). The Lessor leases to the Tenant a non-residential space which includes **X reserved parking spaces No. XXX** (each for 1 car), **in the 3<sup>rd</sup> underground floor** of the Building, as designated in **Schedule A**, which is an inseparable part of this Lease Agreement (hereinafter the "**Parking spaces**"). Reserved Parking spaces, which are subject of the lease hereof, are located in the following unit, specified in the Building:

[unit No. 3227/3, manner of use: garage, including corresponding co-ownership share of 32499/144353 in common parts of the building No. 3227 and plot of land No. 2885/18]

**SMLOUVA O PRONÁJMU PODZEMNÍCH  
PROSTOR V OBJEKTU ANDEĚL CITY  
Č. 2021XXX**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku Smluvní strany

**CineStar Real s.r.o.**

se sídlem na adrese Na Císařce 3295/9, Smíchov, 150 00 Praha 5

korespondenční adresa: Radlická 3185/1C, 150 00 Praha

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 277679

zastoupená: Ing. Pavlem Vodičkou, jednatelem  
IČ: 06184529

DIČ: CZ06184529

Kontakt na ostrahu areálu (24 hodin): telefon 234 802 920, 737 271 940

(dále jen "**Pronajímatel**")

a

.....  
se sídlem na adrese .....  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u ..... v .....  
oddíl ....., vložka č. ....  
zastoupená: .....  
IČ: .....  
(dále jen "**Nájemce**")

uzavřely na základě § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto

**Smlouvu o nájmu podzemních prostor  
(dále jen „Nájemní smlouva“)**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem jednotek č. 3227/1, 3227/2 a 3227/3 vymezených v budově č. p. 3227/1f, na adrese Radlická, Praha 5 – Smíchov, na pozemku parcelní číslo 2885/18, v katastrálním území Smíchov, zapsaných na LV č. 9535 (dále jen "**Budova**"). Pronajímatel pronajímá Nájemci nebytový prostor, který představuje **X vyhrazených parkovacích stání č. XXX** (každé pro jedno auto) jež se nacházejí **ve 3. podzemním podlaží** Budovy, jak je blíže vymezeno v **Příloze A**, která je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“). Vyhrazená Parkovací stání, jež tvoří předmět nájmu, se nachází v této jednotce, vymezené v Budově:

[jednotka č. 3227/3, způsob využití garáž, včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu o velikosti 32499/144353 na společných částech budovy č.p. 3227 a na pozemku parc. č. 2885/18]

The Parking spaces shall be used exclusively for need of the Tenant, his employees, co-workers, etc.

2. The basic price for the use of parking spaces in the Building is 3.380,- Kč (in words three thousand three hundred eighty Czech Crowns) plus VAT for one parking space per month. The rent for the use of the Parking spaces according to this Contract is payable in quarterly instalments of ..., - Kč (in words ..... Czech Crowns) plus VAT, for one reserved Parking space used for three months (hereinafter the "Rent"). In case that the lease does not last the whole three months, the Tenant pays only a proportional part of the Rent.

The taxable date is always set at 1.1., 1.4., 1.7., and 1.10. The Rent will be paid by the Tenant on the basis of tax documents issued by the Lessor on the first day of the calendar quarter. The Rent shall be due and payable in quarterly payments. The full amount of each payment must be deposited in Kč by transfer on or before the fifteenth (15.) day of January, April, July, and October, free of bank charges paid by the Tenant, to the bank account of the Lessor numbered **2114640232/2700** at UniCredit Bank Czech Republic a.s. to such other account of as Lessor may hereafter designate by written notice to Tenant. The Tenant will use the number of this Agreement as a variable symbol upon payment.

The Rent may be increased each year according to the Consumer price index issued by the Czech Statistical Office (hereinafter the "**index**"). Notification of the increase must be delivered to the Tenant by April 15<sup>th</sup> of the respective calendar year. The increase for the first quarter of the calendar year will be included in the second quarter payment. Any adjustments to the Rent as provided in this provision shall remain in effect until a further increase is warranted pursuant to the foregoing provisions. If there has been no increase of the index or there has been a net decrease of the index for any calendar year, the Rent for the following year shall not change. If at any time the index is no longer published, then the Lessor shall substitute therefor the closest other index.

Parkovací stání budou užívána výhradně pro potřeby Nájemce, jeho zaměstnanců, spolupracovníků apod.

2. Základní cena za pronájem parkovacích stání v Budově je stanovena ve výši 3.380,- Kč (slovy tři tisíce tři sta osmdesát korun českých) plus DPH za jedno parkovací stání na měsíc. Nájemné za pronájem Parkovacích stání dle této Smlouvy je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši celkem ..., - Kč (slovy ..... korun českých) plus DPH, a to za jedno vyhrazené Parkovací stání užívané po dobu tří měsíců (dále jen „Nájemné“). V případě, že nájem netrvá celé tři měsíce, zaplatí Nájemce pouze poměrnou část Nájemného za příslušné neúplné kalendářní čtvrtletí.

Datum zdanitelného plnění se stanovuje vždy na 1.1., 1.4., 1.7. a 1.10. Nájemné bude placeno oproti daňovým dokladům vystaveným Pronajímatelem vždy k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí. Každá platba Nájemného musí být poukázána bankovním převodem v Kč do patnáctého (15.) dne v měsících lednu, dubnu, červenci a říjnu, nesnížená o bankovní poplatky hrazené Nájemcem, na bankovní účet Pronajímatele **2114640232/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic a.s. nebo na jiný účet Pronajímatele, písemně oznámený Nájemci. Nájemce bude při platbě užívat jako variabilní symbol číslo této Smlouvy

Nájemné může být každý rok navýšeno podle indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem (dále jen „**index**“). Oznámení o navýšení musí být Nájemci doručeno do 15. 4. příslušného kalendářního roku. Navýšení za první čtvrtletí kalendářního roku bude započítáno do platby za druhé čtvrtletí. Jakékoli úpravy Nájemného ve smyslu tohoto ustanovení zůstanou účinná, dokud nedojde k dalšímu oprávněnému zvýšení podle předchozích ustanovení. Nedojde-li k nárůstu indexu nebo dojde-li k jeho čistému snížení v jakémkoliv kalendářním roce, Nájemné pro následující rok se nezmění. Nebude-li index nadále publikován, nahradí ho na základě vlastního přiměřeného uvážení Pronajímatel jiným nejbližším podobným indexem.

3. Within 3 (three) days from signing the Agreement hereof, the Tenant will pay to the Lessor the security deposit in the amount of **...,- Kč** (in words **.....** Czech Crowns) (hereinafter the "**Security Deposit**") to the bank account number **2114640232/2700** maintained at UniCredit Bank Czech Republic a.s., as the variable symbol the Tenant shall indicate the number of this Lease Agreement. In case of delay with payment of the security deposit the Lessor shall be entitled for the payment of the contractual penalty in the amount of 300 CZK per each day of delay. The Lessor shall hold the Security Deposit throughout the term of the Lease Agreement, without the obligation to pay the interest inured to the Tenant for the whole term of this Lease Agreement. The Lessor may use the Security Deposit in accordance with this Lease Agreement. The Lessor may use the Security Deposit to cover the costs associated with (i) any unpaid and undisputed debts of Tenant and (ii) any provable damage caused by Tenant to Lessor or any other undisputed costs or amounts payable by Tenant under this Lease Agreement. The Tenant is obliged to replenish the Security Deposit up to the designated amount whenever the Lessor asks for it. If the Tenant does not pay the Security Deposit within 3 days from signing of the Agreement hereof or within 3 days from reception of the request for replenishment of the Security Deposit, the Lessor shall be entitled to withdraw from the Contract with immediate effect. After the termination of this Lease Agreement and after the settlement of all the obligations of the Tenant hereunder, the Lessor shall return the remaining portion of the Security Deposit to the Tenant within 30 days after the termination hereof at the latest. Undisputed in the sense of this Section means the absence of the Tenant's duly justified written objection delivered to the Lessor; the Lessor is always obligated to inform in time the Tenant about its intention to use the Security Deposit and state its reason.
4. The Parking spaces may not be used for any purpose other than the parking of motor vehicles without the prior written consent of Lessor and shall be used exclusively by Tenant or by authorized employee of the Tenant or external co-worker. The reserved leased parking spaces must not be used for parking of the LPG vehicles.
3. Do 3 (tři) dnů od podpisu této Nájemní smlouvy uhradí Nájemce Pronajímateli zajišťovací vklad ve výši **...,- Kč** (slovy **.....** korun českých) (dále jen "**Zajišťovací vklad**"), a to na bankovní účet číslo **2114640232/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic a.s., přičemž jako variabilní symbol Nájemce uvede číslo této Nájemní smlouvy. V případě prodlení s úhradou zajišťovacího vkladu má Pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 300 Kč za každý den prodlení. Tento Zajišťovací vklad bude Pronajímatel držet po celé období trvání Nájemní smlouvy bez povinnosti platit Nájemci přirostlý úrok a může být Pronajímatelem použit v souladu s touto Nájemní smlouvou. Zajišťovací vklad může být Pronajímatelem použit kdykoli na krytí nákladů spojených s (i) jakýmkoli neuhrazenými a nerozporovanými dluhy Nájemce a (ii) jakoukoli prokazatelnou škodou způsobenou Nájemcem Pronajímateli, nebo jinými nerozporovanými náklady či částkami splatnými Nájemcem na základě této Nájemní smlouvy. Nájemce je povinen doplnit tento Zajišťovací vklad na dohodnutou výši kdykoliv o to Pronajímatel požádá. Neuhradí-li Nájemce Zajišťovací vklad do 3 dnů od podpisu této Smlouvy nebo do 3 dnů od obdržení žádosti Pronajímatele o jeho doplnění, vzniká Pronajímateli právo odstoupit od Smlouvy s okamžitou účinností. Po skončení této Nájemní smlouvy a po uspokojení veškerých závazků Nájemce podle této Nájemní smlouvy vrátí Pronajímatel Nájemci zbývající část Zajišťovacího vkladu, a to nejpozději do 30 dnů od skončení této Nájemní smlouvy. Nerozporováním ve smyslu tohoto odstavce se rozumí absence řádně zdůvodněné a doručené písemné námitky Nájemce s tím, že Pronajímatel je vždy povinen Nájemce před použitím Zajišťovacího vkladu o tomto úmyslu včas písemně informovat a uvést jeho důvod.
4. Pronajatá Parkovací stání nemohou být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele využívána k žádným jiným účelům než ke stání motorových vozidel a budou užívána výhradně Nájemcem nebo zplnomocněným zaměstnancem Nájemce či externím spolupracovníkem. Parkování vozidel s pohonem LPG je zakázáno.

5. Tenant shall receive without any delay after signing of this Agreement **1 piece of electronic cards** which enable entry to the Building. For usage of 1 (one) piece of electronic card, the Tenant shall pay to the Lessor an amount of **250,- Kč** (in words two hundred and fifty Czech Crowns) plus VAT, based on an issued invoice within the term specified in this invoice. This amount of CZK 250 plus VAT is one-off and non-refundable. In case of loss or damage of the Card, The Tenant is obliged to immediately notify the Lessor and to pay a fee of 250,- Kč and any additional costs incurred in connection with the issuance of a new electronic card. The Tenant hereby declares that he was instructed on how to use the electronic card correctly. Upon termination of this Agreement, the Tenant shall return to the Lessor **1 piece of electronic cards** without damage.
6. This Lease Agreement shall be valid and effective as of the day of signing by both parties the lease shall commence from the reception of the electronic card by the Tenant. This Lease Agreement is concluded for an **indefinite period** of time and can be terminated for the reasons and in a manner explicitly described in this Lease Agreement. The Lessor and Tenant may terminate this Lease Agreement without stating a reason upon **1 month notice period**, beginning the next day such notice is delivered to the other Party. **The Lease can be terminated at the earliest after 12 months of the rental relationship** (subject to termination under Article 8 of this Lease Agreement).
7. All the payments made pursuant to this Lease Agreement shall be deemed made on the date it is credited to the payee's account, in full without conditions, and with instructions to credit the payee's account. Tenant undertakes to pay the Rent and all other amounts to be paid hereunder, at the times and in the manner stipulated herein. If the Tenant fails to make any payment required hereunder when due the amount not paid shall bear default interest until the payment of the due amount, at the annual rate equal to the Czech's National Bank's repo rate plus 5% (the "**Maximum Rate**"). In the event of the Tenant's delay with any payment, the Lessor has the right to block Tenants' electronic card issued to him (or all if more than one has been issued) and to prevent him from entering the Building. In this case, the Lessor shall be obliged to unblock this electronic card within 24 hours after the payment of the amount due was made.
5. Nájemce obdrží neprodleně po podpisu této Smlouvy **1 ks elektronických karet** opravňující k vjezdu do Budovy a parkování na stání. Za užívání 1 (jednoho) kusu elektronické karty Nájemce uhradí Pronajímateli částku ve výši **250,- Kč** (slovy dvě stě padesát korun českých) plus DPH, a to na základě vystaveného daňového dokladu v termínu uvedeném na tomto daňovém dokladu. Tato částka ve výši 250,- Kč plus DPH je jednorázová a nevratná. Ztrátu nebo poškození karty je Nájemce povinen neprodleně oznámit Pronajímateli a dále je v povinen uhradit Pronajímateli poplatek ve výši 250,- Kč a další případné náklady vzniklé v souvislosti s vydáním nové elektronické karty. Nájemce tímto prohlašuje, že byl seznámen s pokyny, jak elektronickou kartu správně používat. Po ukončení této Smlouvy Nájemce vrátí Pronajímateli **1 ks elektronických karet** bez poškození.
6. Tato Nájemní smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem podpisu oběma stranami. Začátek nájmu se sjednává ode dne obdržení elektronické karty Nájemcem. Tato Nájemní smlouva uzavírá se na dobu **neurčitou** a může být vypovězena pouze z důvodů a způsobem výslovně uvedenými v této Nájemní smlouvě. Během doby nájmu mohou Pronajímatel a Nájemce tuto Nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu s **1 měsíční výpovědní lhůtou**, která počne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé Smluvní straně. **Nájemní smlouvu lze vypovědět nejdříve po 12 měsících trvání nájemního vztahu** (s výhradou odstoupení od smlouvy podle čl. 8 této Nájemní smlouvy).
7. Veškeré platby prováděné podle této Nájemní smlouvy se budou mít za uhrazené dnem, kdy byla taková platba, s instrukcí k připsání částky na účet příjemce a bez jakýchkoli podmínek, připsaná na účet příjemce. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné a veškeré ostatní částky, jež mají být hrazeny dle této Nájemní smlouvy, ve výši, termínech a způsobem stanoveným v této Nájemní smlouvě. Pokud Nájemce neuhradí včas kteroukoliv platbu v souladu s touto Nájemní smlouvou, budou tyto platby podléhat úroku z prodlení až do doby jejich uhrazení, a to při roční úrokové sazbě rovné repo sazbě České národní banky plus 5% (dále jen "**Maximální sazba**"). V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby má Pronajímatel právo zablokovat elektronickou kartu vydanou Nájemci (případně všechny, bylo-li jich vydáno více) a znemožnit mu tak vstup, resp. vjezd, do Budovy; Pronajímatel je v takovém případě povinen tuto elektronickou kartu odblokovat nejpozději do 24 hodin po zaplacení dlužné částky.

8. If Tenant is any time in default with any payment or any of its obligations under this Lease Agreement for 30 or more days after the written notification, the Lessor may terminate this Lease Agreement with effect upon delivery of the termination notice. In the event of termination, any due amounts shall also become immediately due and payable.
  9. Tenant's rights to reserved parking spaces are solely for Tenant's own use and may not be assigned, the reserved parking spaces may not be sublet or otherwise transferred or alienated without the prior written consent of Lessor.
  10. Tenant acknowledges and agrees that Lessor is not operating the underground floor in the Building and that Lessor is only leasing non-residential space to Tenant pursuant to this Lease Agreement and that Lessor assumes no responsibility or liability for risk of loss or damage to vehicles (or the contents thereof) parked in the spaces leased by Tenant, unless these were caused by intentional breach of the Lessor's obligations. Tenant, its employees, or any other person who is present in the underground floor in the Building (even a person without the authorization) or who uses Tenant's parking spaces is solely responsible for all risks of loss, damage or injury to any vehicles (or the contents thereof) parked in Tenant's spaces and for any other damage connected therewith unless these were caused by intentional breach of the Lessor's obligations. Under no circumstances no one parking any vehicle in any of Tenant's spaces shall be deemed to have given custody of such vehicle to Lessor, and under no circumstances shall Lessor be deemed to have taken custody of any such vehicle. Tenant explicitly declares that it is aware of this fact and that it agrees with it.
  11. All traffic signs posted at the entrance to, and in the underground floors and all applicable legal regulations and house rules valid for the Building shall be carefully observed by Tenant. The permitted driving speed is 5 km/hr. In addition to applicable legal regulations, the following is, among other things, prohibited within the underground floors: (a) smoking as well as the use of fire or other flammable objects; (b) the deposit and storage of objects of all kinds, in particular, flammable objects (this also applies to vehicle accessories); (c) filling the gasoline tanks of vehicles, washing vehicles, making repairs, changing the oil, etc.; (d) parking a vehicle which is leaking fuel or which
8. Pokud bude kdykoli Nájemce v prodlení s jakoukoli platbou, či bude v neplnění jakékoliv povinnosti podle této Nájemní smlouvy 30 dnů či déle po písemném upozornění, Pronajímatel může od této Nájemní smlouvy odstoupit s účinností okamžikem doručení odstoupení. V případě odstoupení nastane rovněž okamžitá splatnost všech dlužných částek.
  9. Nájemcova práva vážící se k vyhrazeným stáním jsou určena výlučně pro potřebu Nájemce a bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je nelze postoupit, vyhrazená stání dále pronajmout ani jinak převést nebo zcizit.
  10. Nájemce bere na vědomí a uznává, že Pronajímatel není provozovatelem podzemního podlaží v Budově a že Nájemci pouze pronajímá určité nebytové prostory podle této Nájemní smlouvy a že Pronajímatel v žádném případě neodpovídá ani neručí za riziko jakkoli způsobené ztráty nebo poškození vozidel (nebo jejich obsahu) zaparkovaných na stáních pronajatých Nájemcem, pokud k nim nedošlo v důsledku zaviněného porušení povinností Pronajímatele. Nájemce, jeho zaměstnanci, nebo jakékoli jiné osoby, které užívají Nájemcova stání, či které se pohybují v podzemním podlaží Budovy (i ti bez zplnomocnění), nesou výlučnou odpovědnost za veškerá rizika ztráty, škody nebo poškození vozidel (nebo jejich obsahu) zaparkovaných na stáních pronajatých Nájemci, a za veškeré jiné škody s tím související, pokud k nim nedošlo v důsledku zaviněného porušení povinností Pronajímatele. Za žádných okolností a v žádném případě se nebude mít za to, že jakékoli vozidlo zaparkované kýmkoli na stání pronajatém Nájemcem bylo svěřeno do Pronajímatelovy péče a že Pronajímatel takové vozidlo do své péče převzal. Nájemce výslovně uvádí, že si je této skutečnosti vědom a že s tímto souhlasí.
  11. Nájemce je povinen pečlivě dodržovat provozní řády platné pro činnost v Budově, jakož i veškeré dopravní značení umístěné ve vjezdu do podzemních podlaží nebo v podzemních podlažích a veškeré příslušné právní předpisy. Povolená rychlost jízdy je 5 km/h. Kromě podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů je na podzemních podlažích zakázáno zejména následující: (a) kouření a používání otevřeného ohně a dalších hořlavých předmětů; (b) ukládání a skladování předmětů všeho druhu, obzvláště hořlavých předmětů (to se rovněž vztahuje na příslušenství k vozidlům); (c) plnění nádrží na pohonné hmoty vozidel, mytí vozidel, provádění oprav, výměna oleje atd.; (d)

endangers the operation of the underground floor in the Building or persons using the same; (e) parking vehicles which are not properly registered; and (f) parking vehicles in the driveways, even temporarily.

12. Lessor may remove vehicles from the underground floor in the Building or relocate vehicles to another place in the underground floors at Tenant's risk and cost if: (a) the parked vehicle endangers or obstructs the operation of the underground floor in the Building or persons using the same; (b) the vehicle is not properly registered or possesses no license plate or a vehicle was de-registered by the authorities while the vehicle was parked; or (c) the vehicle is located in a reserved space that has not been rented by the Tenant. Lessor agrees to provide the Tenant (or its employees and external co-workers) with undisturbed exercise of rights of Tenant under this Lease Agreement, in particular to ensure unimpeded access of the Tenant to the Building, maintain the reserved spaces in a condition fit for use for the purpose hereunder, provide free access of the Tenant to the parking reserved spaces.

13. Tenant undertakes to repair without delay and solely at his sole expense all damage in the leased Parking spaces or anywhere else in the underground floor in the Building caused by him, his employees, agents or visitors (whether they were authorized to be in underground floor in the Building or not). If Tenant, its employees, agents or visitors cause any damage to any property in the underground floor of the Building, to the underground floor in the Building or to any person or property of the person, the Lessor shall not be liable for this damage. If the Lessor pays the damages to the injured person, the Tenant undertakes to reimburse all the costs which Lessor incurred in connection with such damage paid by the Lessor to the injured party, provided that these costs are justifiable and were paid in the standard amount. Costs that do not meet these criteria do not have to be reimbursed by the Tenant. The Lessor is obliged to inform the Tenant immediately after it is contacted by the injured person with respect to damages under this provision.

parkování vozidel s unikající pohonnou hmotou nebo s jinými závadami, které ohrožují provoz podzemního podlaží Budovy nebo osoby tento objekt užívající; (e) parkování vozidel, která nejsou řádně zaregistrována; a (f) parkování vozidel na příjezdových komunikacích, byť dočasně.

12. Pronajímatel může na Nájemcovo riziko a náklady z podzemního podlaží v Budově odstranit vozidla nebo vozidla přemístit jinam v rámci podzemních podlaží, pokud: (a) zaparkované vozidlo ohrožuje nebo brání provozu podzemního podlaží v Budově nebo činnosti osob tento objekt užívajících; (b) vozidlo není řádně zaregistrováno nebo nemá poznávací značku, nebo pokud se jedná o vozidlo, které bylo během parkování úředně zbaveno registrace; nebo (c) vozidlo parkuje na vyhrazeném stání, které si nepronajal Nájemce. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci (popř. jeho zaměstnancům a externím spolupracovníkům) nerušený výkon práv Nájemce dle této Nájemní smlouvy, zejména zajistit Nájemci nerušený přístup do Budovy, udržovat vyhrazená stání ve stavu způsobilém k užívání za účelem dle této Nájemní smlouvy, zajistit Nájemci volný přístup k vyhrazeným stáním.

13. Nájemce se zavazuje provést bez odkladu veškeré opravy škod na Parkovacím stání či kdekoli jinde v podzemním podlaží v Budově, které způsobil nebo zapříčinil on sám, jeho zaměstnanci, zástupci nebo hosté (ať už se v podzemním podlaží v Budově pohybovali oprávněně, či ne), a to výhradně na své náklady. Pokud Nájemce, jeho zástupci, hosté nebo zaměstnanci, způsobí jakoukoliv škodu v podzemním podlaží v Budově, ať už jakékoli osobě, či na majetku jakékoli osoby nebo jakoukoli škodu na podzemním podlaží v Budově Pronajímatel neponese za takovou škodu odpovědnost. V případě, že se na Pronajímatele obrátí poškozená osoba s nárokem na náhradu škody a Pronajímatel tuto škodu uhradí, Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré náklady vzniklé v souvislosti s touto škodou, které Pronajímatel poškozené osobě prokazatelně uhradil, a to za předpokladu, že tyto náklady byly uhrazeny oprávněně a v obvyklé výši. Náklady, které nesplňují tato kritéria, není Nájemce povinen hradit. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bezodkladně poté, co jej kontaktuje poškozená osoba s nárokem na náhradu škody dle tohoto ustanovení.

14. Lessor specifically reserves the right to change the location, size, configuration, design, layout, and all other aspects of the underground floors of the Building at any time and Tenant acknowledges and agrees that Lessor may upon prior written notice delivered to the Tenant at least 14 days in advance, from time to time, close-off or restrict access to the underground floors or spaces for facilitating any construction, alteration, maintenance, repair or renovation; however if Tenant cannot use its underground parking space the Rent according to this Lease Agreement shall be reduced appropriately.
15. Lessor may transfer or assign any of its rights and obligations under this Lease Agreement, in whole or in part, and has the right to assign the Lease Agreement, and Tenant is hereby consenting to such assignment and transfer. Tenant may not transfer or assign any of its rights and obligations under this Lease Agreement, in whole or in part without prior written consent of the Lessor (such consent will not be unreasonably withheld or delayed).
16. The Tenant hereby acknowledges and accepts by signing hereof that all receivables arising from this Lease Agreement are assigned to UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., with the registered office in Prague 4 - Michle, Želetavská 1525/1, post code 140 92, company ID 64948242. With respect to this assignment, all rental payments under this Lease Agreement must be made to the account No. 2114640232/2700 kept in Kč by the UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
17. Tenant shall maintain sufficient liability insurance for any damage arising from its use of the Parking space(s) for the whole term of the lease.
18. Any disputes arising under or out of this Lease shall be finally settled by the arbitration at the Arbitration Court of the Economic Chamber of the Czech Republic and Agricultural Chamber of the Czech Republic (hereinafter the "**Court**") under the rules (hereinafter the "**Rules**") of the Court, by three (3) arbitrators appointed in accordance with the Rules. The arbitration proceedings shall take place in Prague and shall be held in Czech language.
19. All correspondence between the Parties must be delivered to the addresses below:
14. Pronajímatel si výslovně vyhrazuje právo kdykoli změnit polohu, velikost, sestavu, vzhled, uspořádání a všechny ostatní aspekty podzemního podlaží Budovy a Nájemce bere na vědomí a uznává, že Pronajímatel může v případě potřeby po předchozím písemném upozornění doručeném Nájemci nejpozději 14 dní předem uzavřít nebo omezit přístup do podzemních podlaží nebo prostor z důvodu umožnění stavby, úprav, údržby, opravy nebo renovace. V případě, že Nájemce nebude moci užívat podzemní podlaží, Nájemné podle této Nájemní smlouvy bude poměrně sníženo.
15. Pronajímatel může převést povinnosti a/nebo postoupit jakákoliv práva z této Nájemní smlouvy zcela či zčásti nebo postoupit tuto Nájemní smlouvu a Nájemce tímto s takovým postoupením práv a převodem závazků souhlasí. Nájemce nesmí převést nebo postoupit svá práva a povinnosti z této Nájemní smlouvy, zcela nebo zčásti bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (takový souhlas nebude bez vážného důvodu odepřen nebo pozdržen).
16. Nájemce bere na vědomí a podpisem této Smlouvy akceptuje, že všechny pohledávky na Nájemné vyplývající z této Nájemní smlouvy jsou postoupeny ve prospěch banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO 64948242. Vzhledem k tomu musí být veškeré úhrady Nájemného podle této Nájemní smlouvy směřovány na účet č. 2114640232/2700 vedený v Kč u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
17. Nájemce bude mít po celou dobu nájmu v platnosti dostatečné pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v souvislosti s užíváním Parkovacího(ch) stání.
18. Veškeré spory, které vzniknou na základě této Smlouvy anebo v souvislosti s ní, budou s konečnou platností vyřešeny Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen "**Soud**") v souladu s Řádem a Pravidly pro rozhodčí řízení Soudu (dále jen "**Pravidla**"), a to třemi (3) rozhodci jmenovanými podle Pravidel. Rozhodčí řízení se bude konat v Praze a bude probíhat v českém jazyce.
19. Veškerou korespondenci mezi Smluvními stranami je nutno doručit na níže uvedené adresy:

**The Lessor:**  
**Cinestar Real s.r.o.**

**Za Pronajímatele:**  
**Cinestar Real s.r.o.**

Radlická 3185/1C, 150 00 Praha 5

*In operational matters*

.....

E-mail: info@andelcity.com

Tel.: 737 227 776

**The Tenant:**

.....

Adress: ...

E-mail: ...

E-mail for invoice delivery: ...

Tel.: ...

The Tenant undertakes to promptly notify in writing the change of contact details listed above; all documents sent to the address or e-mail given above are deemed to have been duly sent, unless the change of contact details is notified.

20. Any amendments to this Lease Agreement must be done in writing.

21. This Lease Agreement shall be governed by Czech law. For the purposes of this Lease Agreement, Sections of the Civil Code (89/2012 Coll.) § 1748, 1765 to 1766, 1793, 1899, 2000, 2208 (2), 2218, 2221 (2), 2222 (1 - second sentence), 2222 (2), 2222 (3), 2223, 2230, 2247, 2253, 2303, 2308, 2315, shall not apply and both, the Lessor and Tenant, agree that the application of these Sections are hereby excluded for the purposes of this Lease Agreement.

22. The Parties hereto have executed this Lease Agreement in two (2) originals, in Czech and English language, intending to be bound hereby. In case of any discrepancies between the language versions, the Czech version of this Lease Agreement prevails.

**Schedules:**

**Schedule A:** Plan of the reserved Parking spaces

**Schedule B:** Extract from the commercial register of the Tenant

V/In \_\_\_\_\_ dne/on \_\_\_\_\_

Radlická 3185/1C, 150 00 Praha 5

*Ve věcech provozních*

.....

E-mail: info@andelcity.com

Tel.: 737 227 776

**Za Nájemce:**

.....

Korespondenční adresa: ...

Korespondenční e-mail: ...

E-mail pro doručování faktur: ...

Tel.: ...

Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit změnu kontaktních údajů uvedených výše; do doručení oznámení o změně kontaktních údajů se všechny písemnosti zaslané na adresu či e-mail uvedené výše považují za řádně odeslané.

20. Jakékoli dodatky nebo změny k této Nájemní smlouvě musí mít písemnou formu.

21. Tato Nájemní smlouva se řídí právním řádem České republiky. Pro účely této Nájemní smlouvy se vylučuje užití ustanovení Občanského zákoníku (89/2012 Sb.) § 1748, 1765 až 1766, 1793, 1899, 2000, 2208 (2), 2218, 2221 (2), 2222 (1 - druhá věta), 2222 (2) a 2222 (3), 2223, 2230, 2247, 2253, 2303, 2308, 2315, a obě strany, Pronajímatel a Nájemce, se dohodly, že jejich aplikace je tímto pro účely této Nájemní smlouvy vyloučena.

22. Smluvní strany tuto Nájemní smlouvu podepsaly ve dvou (2) originálech v českém a anglickém jazyce s vědomím, že budou vázány jejími podmínkami. V případě jakéhokoli rozporu mezi jazykovými verzemi je české znění této Nájemní smlouvy rozhodující.

**Přílohy:**

**Příloha A:** Plán vyhrazených Parkovacích stání

**Příloha B:** Výpis z obchodního rejstříku nájemce

V/In \_\_\_\_\_ dne/on \_\_\_\_\_



---

Ing. Pavel Vodička, jednatel  
**CineStar Real s.r.o.**

