

## DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ O NÁJMU ZE DNE 28. 2. 2019

### **Czech Investment Fund SICAV, a.s.**

IČO: 02789027

zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19621

sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10 - Malešice

zastoupená: na základě plné moci společností CIF services a.s. se sídlem Praha 10, Počernická 272/96, PSČ 108 00, IČ: 273 81 714

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

č.ú.: 117970393/0300

(dále jen „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

### **Technologie hlavního města Prahy, a.s.**

IČO: 25672541

zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 5402

sídlem Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 – Holešovice

zastoupená: Tomášem Jílkem, předsedou představenstva

Tomášem Novotným, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č.ú.: 115-5836140217/0100

(dále jen „**Nájemce**“)

na straně druhé

(společně dále též jako „**Smluvní strany**“ nebo každá samostatně jako „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dodatek ke smlouvě o nájmu ze dne 28. 2. 2019 v níže uvedeném znění:

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Smluvní strany uzavřely dne 28. 2. 2019 ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), Smlouvu o nájmu (dále jen „**Smlouva**“), na základě níž Pronajímatel přenechal Nájemci do dočasného a nerušeného užívání prostory s výměrou 693,7 m<sup>2</sup>, které jsou situovány ve 3. patře stavby č.p. 213 (občanská vybavenost), na pozemcích p.č. 1075/4, 1075/6, 1075/9, 1075/15,

1090/3, 1090/6, 2312/3 a 2312/4, vše k. ú. Holešovice, obec Praha (dále jen „budova“), jejichž grafický zákres je přílohou č. 1 Smlouvy, kdy se pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby dle článků IV. a V. Smlouvy rozsah uvedených prostor zvětšuje o tzv. „add-on factor“ v rozsahu 10 % na 763,07 m<sup>2</sup>, který zahrnuje i podíl Nájemce na společných prostorách (dále jen „Prostor 1“ nebo „Prostory 1“) a dále prostory a sklady s výměrou 25,01 m<sup>2</sup>, které jsou situovány ve 3. patře, jejichž grafický zákres je přílohou č. 1. Smlouvy (dále jen „Prostory 2“), a dále deset (10) parkovacích míst v podzemním garážovém stání (dále jen „Parkovací místo“), jejichž grafický zákres je přílohou č. 1 Smlouvy (dále společně také jen „Předmět nájmu“ nebo „Prostory“).

2. Vzhledem k tomu, že ve smyslu čl. VII. Smlouvy budou na Předmětu nájmu, resp. na Prostoru 1 realizovány stavební úpravy (dále jen „stavební úpravy Prostoru 1“), jejichž záměrem je zajištění odpovídajících Prostor za účelem zabezpečení rozrůstajících se personálních a technických požadavků v rámci předmětu činnosti Nájemce, se Smluvní strany dohodly na uzavření tohoto dodatku ke Smlouvě (dále jen „Dodatek“), jehož účelem je úprava vzájemných práv a povinností Smluvních stran v rámci stavebních úprav Prostoru 1. Za tímto účelem Smluvní strany uzavírají tento Dodatek, jímž dochází ke změně Smlouvy v níže uvedeném rozsahu.
3. Za účelem vyloučení případných pochybností Smluvní strany tímto prohlašují a podpisem tohoto Dodatku potvrzují, že práce provedené v rámci stavebních úprav Prostoru 1 před platností a účinností tohoto Dodatku byly dle vůle Smluvních stran provedeny zcela v souladu s obsahem tohoto Dodatku.

## II.

### Předmět Dodatku

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že souhlasí se stavebními úpravami Prostoru 1 ve věcném a finančním rozsahu, uvedeném dále dle odst. 2 tohoto článku tohoto Dodatku.
2. Smluvní strany ujednaly, že Pronajímatel je v souladu s čl. VII. odst. 5 Smlouvy povinen provést na svůj účet stavební úpravy Prostoru 1, jejichž podrobný věcný a finanční rozsah je specifikován v příloze č. 1 (Stavební úpravy THMP – 3. patro) tohoto Dodatku. Pronajímatel provede stavební úpravy Prostoru 1 i prostřednictvím dodavatelů, jejichž výčet je uveden orientačně mj. v příloze č. 1 (Stavební úpravy THMP – 3. patro) tohoto Dodatku a jejichž výběr je Nájemce povinen strpět.
3. Pronajímatel v návaznosti na odst. 2 tohoto článku tohoto Dodatku provede v rámci stavebních úprav Prostoru 1 zejména následující práce:

Bourací práce:

- demontáž SDK příček,
- demontáž skleněných příček,
- demontáž stropních podhledů (rastrový strop s minerálními panely 60x60cm),
- demontáž elektroinstalace (silnoproud, slaboproud),
- demontáž interiérových parapetů,
- demontáž ZTI,
- demontáž klimatizačních jednotek a jejich vedení,
- demontáž podlahových krytin,

- demontáž kuchyňské linky,
- demontáž žaluzií,
- demontáž dveřních zárubní a dveřních křídel.

S těmito pracemi jsou spojené přesuny sutí a odpadu ručně z výšky víc jak 12 m a jejich následná likvidace.

Realizace:

- nové dispozice některých kanceláří,
- nové SDK příčky (klasické, akustické, bezpečnostní, voděodolné – dle potřeb) včetně souvisejícího materiálu (profily, spojovací materiál, výplně rastrů apod.),
- remontáž skleněných příček a jejich úprava v případě potřeby,
- instalace nových rozvodů elektroinstalace (silnoproud, slaboproud) včetně rozšíření v upravených kancelářích,
- instalace bezpečnostního a vstupního systému,
- montáž nových rozvodů klimatizace včetně dodání klimatizačních jednotek,
- nové podlahové krytiny (zátěžový koberec a PVC),
- nové ZTI (2x toalety, koupelna) včetně rozvodů,
- nové okenní parapety,
- nový rastrový strop s minerálními panely 60x60 cm,
- nová svítidla LED,
- nová kuchyňská linka včetně spotřebičů (lednice, myčka, mikrovlnná trouba),
- nové dřevěné podium v prostorách dispečinku,
- nová předstěna v prostorách dispečinku (pro umístění videostěny a TV),
- nové obklady a dlažba na toaletách, koupelně a v kuchyňce,
- nové vertikální žaluzie,
- kompletní výmalba prostor.

4. Pronajímatel provede stavební úpravy Prostoru 1 v jednotlivých etapách dle časového harmonogramu, a to:

- bourací práce v termínu od 10.06.2019 do 28.06.2019
- sádkartonové desky a hrubé rozvody elektřiny v termínu od 28.06.2019 do 26.07.2019
- kompletace a sociální zařízení v termínu od 27.07.2019 do 16.08.2019
- dokončovací práce v termínu od 16.08.2019 do 01.09.2019

5. Případné změny termínů časového harmonogramu provádění stavebních úprav Prostoru 1, uvedeného v odst. 4. tohoto článku tohoto Dodatku, jsou možné na základě písemné dohody Smluvních stran. Současně obě Smluvní strany berou na vědomí, že dodavatel Vzduchotechniky a klimatizace v návaznosti na termíny dodávek objednaného zboží bude během září 2019 realizovat zkušební provoz s limitním datem zprovoznění díla k 28. 9. 2019.

6. Smluvní strany tímto zároveň prohlašují a podpisem tohoto Dodatku potvrzují, že Pronajímatel se zavázal vynaložit v souladu s čl. III. odst. 1. Smlouvy v rámci stavebních úprav Prostor 1 částku odpovídající hodnotě 150 €/m<sup>2</sup> Prostor 1.

7. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu uvede Nájemce Prostoru 1, jenž budou na základě tohoto Dodatku stavebně upraveny, do původního stavu, resp. do stavu před

provedenými stavebními úpravami Prostor 1 dle tohoto Dodatku a zároveň do stavu, v jakém se Prostory 1 nacházely v době uzavření Smlouvy po zohlednění běžného a rovnoměrného opotřebení Prostor 1 ke dni skončení nájmu (dále jen „**povinnost uvedení do původního stavu**“).

8. Smluvní strany se dohodly, že povinnost uvedení do původního stavu je limitována finanční částkou odpovídající výši investičních výdajů Nájemce (uvedených v čl. V. odst. 2. tohoto Dodatku) na stavební úpravy Prostor 1. V případě, že s povinností uvedení do původního stavu budou spojené skutečné náklady přesahující finanční částku odpovídající výši investičních výdajů Nájemce (uvedených v čl. V. odst. 2. tohoto Dodatku) na stavební úpravy Prostor 1, jsou Smluvní strany povinny se o této skutečnosti vzájemně písemně informovat, přičemž povinnost uvedení do původního stavu trvá v takovém případě pouze za předpokladu, že rozdíl mezi skutečnými náklady spojenými s povinností uvedení do původního stavu a výši finanční částky odpovídající výši investičních výdajů Nájemce (uvedených v čl. V. odst. 2. tohoto Dodatku) na stavební úpravy Prostor 1, uhradí Pronajímatel.

### III.

#### Doba nájmu a výše nájemného

1. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že tímto Dodatkem se nemění doba nájmu uvedená v čl. III. odst. 1 Smlouvy a tímto Dodatkem není nijak dotčena ani výše Nájemného uvedená v čl. IV. odst. 1 Smlouvy.
2. Smluvní strany zároveň prohlašují, že po dobu trvání Smlouvy nedojde ke změně Smlouvy ohledně zvýšení Nájemného dle čl. IV. odst. 1 Smlouvy spočívajícího jen v důvodech provedených stavebních úprav Prostoru 1 a z toho vyplývajícího technického zhodnocení Prostor 1.

### IV.

#### Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že k předání Předmětu nájmu dle čl. III. odst. 1 Smlouvy dojde nejpozději dne 2. 9. 2019.

### V.

#### Cena stavebních úprav Prostor 1 a platební podmínky

1. Celková výše ceny stavebních úprav Prostoru 1 činí dle věcného a finančního rozsahu specifikovaného v příloze č. 1 (Stavební úpravy THMP – 3. patro) tohoto Dodatku celkem 7.517.681,- Kč bez DPH (dále jen „**celková cena**“), přičemž se Smluvní strany dohodly, že poměrnou část z celkové ceny ve výši 4.599.172,- Kč bez DPH uhradí z vlastních zdrojů Nájemce (dále též jen „**náklady Nájemce**“), zbývající část z celkové ceny, tj. 2.918.509,- Kč bez DPH uhradí Pronajímatel (dále též jen „**náklady Pronajímatele**“).

2. Náklady, vynaložené Nájemcem v rámci stavebních úprav Prostor 1 činí Nájemcem předpokládané výdaje investiční a Nájemcem předpokládané náklady provozní, přičemž Nájemce na základě tohoto Dodatku předpokládá, že v rámci tzv. výdajů investičních ve smyslu tohoto odstavce tohoto Dodatku vynaloží nejvýše částku nepřesahující 1.915.000,- Kč bez DPH.
3. Vyskytne-li se v průběhu trvání stavebních úprav Prostor 1 potřeba víceprací nad rámec stavebních úprav Prostor 1 specifikovaných na základě tohoto Dodatku, jsou Smluvní strany povinny poskytnout si nezbytnou součinnost, resp. po předchozí písemné výzvě kterékoliv ze Smluvních stran adresované druhé Smluvní straně, písemně ujednat vzájemná práva a povinnosti s vícepracemi souvisejícími.
4. Smluvní strany ujednaly, že Pronajímatel v rámci platebních podmínek vystaví Nájemci za skutečně provedené stavební úpravy Prostor 1 dílčí fakturu, a to v pravidelných čtrnáctidenních intervalech. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel vystaví první dílčí fakturu bezprostředně po nabytí účinnosti tohoto Dodatku.

## VI.

### Dohoda o odepisování technického zhodnocení

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby technické zhodnocení Prostor 1 odpovídající investičním výdajům Nájemce ve smyslu čl. V. odst. 2. tohoto Dodatku odpisoval v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, Nájemce.
2. Nájemce zatřídí technické zhodnocení Prostor 1 odpovídající investičním výdajům Nájemce ve smyslu čl. V. odst. 2. tohoto Dodatku v souladu s přílohou č. 1 k zákonu č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“) do odpisové skupiny shodné s odpisovou skupinou, ve které je zatříděn příslušný zhodnocovaný majetek Pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu, resp. ukončení Smlouvy z jakéhokoliv důvodu (tj. na základě uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán, na základě písemné dohody Smluvních stran, na základě písemné výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce, případně z důvodu odstoupení kterékoliv Smluvní strany od Smlouvy ze zákonných důvodů, apod.), vyjma ukončení Smlouvy z důvodů uvedených dále v odstavci 4. tohoto článku tohoto Dodatku, bude vzhledem k době odpisování uvedené v § 30 odst. 1 ZDP předmětem vzájemného vypořádání Smluvních stran zůstatková cena technického zhodnocení provedeného Nájemcem dle čl. V. odst. 2. tohoto Dodatku a povinnost uvedení do původního stavu.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi Smlouvy ze strany Pronajímatele z důvodů uvedených v čl. XII. odst. 2. písm. b) a c) Smlouvy, tj. poruší-li Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající ze Smlouvy či je-li Nájemce po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s placením Nájemného, Poplatku za služby nebo Poplatku za služby skladu, nebude předmětem vzájemného vypořádání Smluvních stran zůstatková cena technického zhodnocení provedeného Nájemcem dle v čl. V. odst. 2. tohoto Dodatku, a to za předpokladu,
  - a) že v případě výpovědního důvodu uvedeného v čl. XII. odst. 2. písm. b) Smlouvy Nájemce takové porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k zjednání nápravy, nebo

- b) že v případě výpovědního důvodu uvedeného v čl. XII. odst. 2. písm. c) Smlouvy byl Nájemce alespoň patnáct (15) dní předem marně písemně vyzván k zaplacení dlužného Nájemného, dluhu za Poplatky za služby nebo dluhu za Poplatky za služby skladu.

## **VII.**

### **Účinnost Smlouvy**

1. Smluvní strany sjednaly, že Smlouva v části změněné a upravené tímto Dodatkem nabývá účinnosti dnem jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva ve zbývající části, tj. v části tímto Dodatkem nijak nedotčené, nabývá účinnosti dle čl. III. odst. 1. Smlouvy.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pro případ uzavírání tohoto Dodatku Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku. Pronajímatel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
2. Veškeré pojmy, zkratky či definice, pokud z kontextu tohoto Dodatku neplyne něco jiného, mají stejný význam jako ve Smlouvě.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek podléhá povinnosti jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany berou dále na vědomí, že tento Dodatek nabývá účinnosti nejdříve dnem jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Nájemce zašle tento Dodatek správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jeho uzavření.
4. Tento Dodatek je vyhotoven a Smluvními stranami podepsán ve třech (3) vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží jedno (1) vyhotovení a Nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem tohoto Dodatku souhlasí, že byl uzavřen dle jejich pravé a svobodné vůle a že se zavazují tento Dodatek dodržovat ve všech ustanoveních.



V Praze, dne 12. 8. 2019

Za Pronajímatele:

.....

CIF services a.s.  
na základě plné moci

13 -08- 2019

V Praze, dne .....

Za Nájemce:

Tomáš Novotný  
místopředseda představenstva  
Technologie hlavního města Prahy, a.s.