

## Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nemovitostí

### Smluvní strany:

#### **IMMOTEL a.s.**

se sídlem Praha 5, Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 150 00

IČ: 281 87 083, DIČ CZ28187083,

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12642, jejímž jménem jedná Petr Čížek, předseda představenstva a Ing. Veronika Sirotňáková, místopředseda představenstva

korespondenční adresa: Praha 2, Charles Square Center, Karlovo nám. 10, PSČ 120 00

*na straně jedné jako **Pronajímatel** ( dále jen "Pronajímatel")*

a

#### **Česká pošta, s.p.**

se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 225 99

IČ 471 14 983, DIČ CZ47114983

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565

zastoupený vrchním ředitelem divize správa majetku

korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., Senovážné nám. 240/1, 370 81 České Budějovice

adresa pro zaslání daňových dokladů: Česká pošta, s.p., Skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1

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

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek č. 2 (dále jen „**Dodatek č. 2**“) ke Smlouvě o nájmu nemovitostí na adrese Dobříš, náměstí Komenského 536 ze dne 31.03.2009, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22.4.2011 (dále jen „**Smlouva**“):

### I.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IV. odst. 1. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IV. odst. 1. Smlouvy, které zní:

„Nájem se sjednává na dobu určitou do 30. září 2016. Neprojeví-li žádná ze smluvních stran nejpozději **do 6 měsíců před uplynutím nájemního vztahu** písemnou formou nesouhlas s prodloužením nájemního vztahu založeného touto smlouvou, **prodlužuje se nájemní vztah automaticky o další tři (3) roky, tj. do 30. září 2019.** Prodloužení nájemního vztahu o další 3 roky dle tohoto bodu smlouvy může být uskutečněno pouze jednou.“

## II.

Smluvní strany se dohodly na **snížení stávající výše nájemného, a to o 10%**. V souvislosti s touto dohodou se stávající ustanovení článku V. odst. 1. bod 1. Smlouvy ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 1. bod 1. Smlouvy, které zní takto:

„Nájemce se zavazuje platit za užívání nebytových prostor uvedených v článku I odst. 2 této smlouvy nájemné ve výši **90.381,45 Kč** (slovy: devadesát tisíc tři sta osmdesát jeden korun českých čtyřicet pět haléřů) bez DPH čtvrtletně.

K nájemnému bude přičítáno DPH v zákonem stanovené výši.“

## III.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 1. bod 2. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 1. bod 2. Smlouvy, které zní:

„Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude vedle nájemného hradit Pronajímateli čtvrtletně částku **77.666,40 Kč** (slovy: sedmdesát sedm tisíc šest set šedesát šest korun českých čtyřicet haléřů) včetně DPH jako zálohovou platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor uvedená v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 1. a 2. V případě změny sazby DPH se přiměřeně upraví výše zálohové platby. Nová výše zálohové platby bude Nájemci oznámena doručením nového platebního kalendáře a Nájemce se zavazuje takto upravenou výši zálohové platby hradit. Pronajímatel rozepíše zálohové platby v platebním kalendáři podle jednotlivých služeb v zálohové platbě zahrnutých dle jejich daňového režimu ve vztahu k DPH. Tato záloha je splatná spolu s nájemným.“

## IV.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 1. bod 6. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 1. bod 6. Smlouvy, které zní:

„Výpočet vyúčtování záloh na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Nebytových prostor provede Pronajímatel tak, že

- a) v případě služeb uvedených v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 1. vypočte na Nájemce připadající poměrný podíl na celkových nákladech za tyto služby Pronajímatelem zaplacené za celou Budovu podle poměru výměry Nebytových prostor přenechaných do užívání Nájemci dle této smlouvy k celkové výměře pronajímaných nebo z jiného právního titulu užívaných prostor Budovy,
- b) v případě služeb uvedených v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 2. vypočte na Nájemce připadající poměrný podíl na celkových nákladech za tyto služby Pronajímatelem zaplacené za celou Budovu, rozdělené na základní složku ve výši 40% a spotřební složku ve výši 60% (ve vyúčtování uvedeno jako „pohyblivá složka“), přičemž základní složka je vypočtena podle poměru výměry Nebytových prostor přenechaných do užívání Nájemci dle Smlouvy k celkové výměře pronajímatelných nebo z jiného právního titulu užitelných prostor Budovy a spotřební složka podle poměru výměry Nebytových prostor přenechaných do užívání Nájemci této smlouvy k celkové výměře pronajímaných nebo z jiného právního titulu užívaných prostor Budovy, pokud není domluveno jinak,
- c) v případě budoucí instalace měřičů za účelem měření odběru služeb uvedených v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 1. až 2. odebíraných Nájemcem v Nebytových prostorách

bude Nájemci vypočten náklad na spotřebu měřené služby na základě skutečné spotřeby Nájemce zjištěné z příslušných měřičů.“

#### V.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 1. bod 7. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 1. bod 7. Smlouvy, které zní:

„Pronajímatel a Nájemce se dále dohodli, že Nájemce bude vedle nájemného a zálohových plateb hradit Pronajímateli čtvrtletně částku **67.133,75 Kč** (slovy: šedesát sedm tisíc sto třicet tři korun českých sedmdesát pět haléřů) bez DPH jako paušální platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor uvedená v Příloze č. 3 – Seznam služeb – pod bodem 3. až 6. K této částce bude přičítána DPH v zákonem stanovené výši. Tato platba je splatná spolu s nájemným.“

#### VI.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 2. bodu 1. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 2. bodu 1. Smlouvy, které zní:

„Za užívání Nebytových prostor bude Nájemce hradit Pronajímateli částky dohodnuté v článku V. odst. 1. bodu 1., bodu 2. a bodu 7. této nájemní smlouvy, a to čtvrtletně předem vždy nejpozději k 15. dni kalendářního čtvrtletí, na které je platba určena. Pro účely DPH bude na úhradu nájemného a paušálních plateb vystaven jako daňový doklad splátkový kalendář dle ustanovení § 31 zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Nový splátkový kalendář bude vystaven vždy ke dni 1.4. kalendářního roku. Na úhradu zálohových plateb bude pro účely DPH vystaven platební kalendář dle ustanovení § 31a zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V případě změny výše nájemného či paušální platby v souladu s čl. V. odst. 2. bodem 6. této smlouvy bude vystaven nový splátkový kalendář, a to vždy ke dni 1.4. kalendářního roku, který bude doručen Nájemci formou písemného oznámení. Vystavením nového splátkového a platebního kalendáře zaniká platnost původního splátkového a platebního kalendáře s účinností od data účinnosti zvýšení nájmu.“

#### VII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 2. bodu 3. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 2. bodu 3. Smlouvy, které zní:

„**Zálohovou a paušální platbu na plnění** poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor se Nájemce Pronajímateli zavazuje hradit bezhotovostním převodem na účet vedený u Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu \_\_\_\_\_, s užitím variabilního symbolu **0601902**. Za datum úhrady se považuje datum připsání prostředků na citovaný účet Pronajímatele.“

#### VIII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku V. odst. 2. bodu 6. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku V. odst. 2. bodu 6. Smlouvy, které zní:

„Po ukončeném kalendářním roku 2014 budou nájemné a paušální platba jednou ročně vždy k 1. dubnu daného roku automaticky zvyšovány o roční míru inflace za předcházející kalendářní rok. Roční mírou inflace se pro tyto účely rozumí inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu

spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející kalendářní rok a publikovaná Českým statistickým úřadem. Nová výše nájemného a paušální platby se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.“

#### IX.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku VI. odst. 2. Smlouvy se doplňuje o nové písm. z), které zní:

„Nájemce je povinen v Nebytových prostorech strpět stávající umístění a provozování kabeláže komunikačního a napájecího vedení společnosti Telefónica Czech Republic, a.s.“

#### X.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku VI. odst. 2. Smlouvy se doplňuje o nové písm. aa), které zní:

„Na základě předchozí písemné žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen umožnit přístup do Nebytových prostor v souvislosti s umístěním, provozováním, opravami, údržbou nebo odstraněním kabeláže tohoto komunikačního a napájecího vedení nebo při přípravě projektové dokumentace ohledně tohoto komunikačního a napájecího vedení, a vždy však pouze za účasti zástupce Nájemce.“

#### XI.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 1. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 1. Smlouvy, které zní:

„Nájemní vztah sjednaný touto smlouvou na dobu určitou zanikne:

- a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán, příp. prodloužené dle čl. IV. odst. 1. této smlouvy,
- b. písemnou dohodou smluvních stran,
- c. písemnou výpovědí, danou z důvodu výslovně uvedeného dále v této smlouvě.“

#### XII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 2. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 2. Smlouvy, které zní:

„Nájemce může vypovědět nájem Nebytových prostor pouze z následujících důvodů:

- a) jestliže Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytové prostory najal,
- b) jestliže se Nebytové prostory stanou bez zavinění Nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,
- c) jestliže Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění Nájemce s výzvou k odstranění nedostatků.“

#### XIII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 4. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 4. Smlouvy, které zní:

„Pronajímatel může vypovědět nájem (smlouvu) před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) Nájemce užívá Nebytové prostory v rozporu se smlouvou;

- b) Nájemce nebo osoby, které jej navštěvují v Nebytových prostorech, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Nebytových prostor;
- d) Nájemce přenechá Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;
- e) Nájemce změnil v Nebytových prostorech předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
- f) Nájemce opakovaně přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušil ustanovení této smlouvy;
- g) majetková situace nebo jednání Nájemce splňuje zákonné znaky úpadku, a to bez ohledu na to, zda na Nájemce byl podán insolvenční návrh.“.

#### XIV.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 5. věty druhé Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 5. větou druhou Smlouvy, která zní:

„V případě výpovědi z důvodu řádného a včasného neuhrazení některé z částek dohodnutých v článku V. této smlouvy je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem Nebytových prostor, pokud příslušná částka nebude uhrazena ani do 14 kalendářních dnů po doručení písemného upozornění na prodlení Nájemce zasláného Nájemci ze strany Pronajímatele.“.

#### XV.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 6. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 6. Smlouvy, které zní:

„Výpovědní lhůta v případě výpovědi Pronajímatelem činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci s výjimkou výpovědi dle odstavce 5 tohoto článku.“.

#### XVI.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku IX. odst. 7. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku IX. odst. 7. Smlouvy, které zní:

„V případě výpovědi dle odstavce 5 tohoto článku činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci.“.

#### XVII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající ustanovení článku XI. odst. 1. Smlouvy se ruší a nahrazuje novým ustanovením článku XI. odst. 1. Smlouvy, které zní:

„Doručovací adresa Pronajímatele:  
IMMOTEL a.s.  
Praha 2, Karlovo náměstí 10, PSČ 120 00  
Tel.: 221 595 780  
E-mail: [info@immotel.cz](mailto:info@immotel.cz)“.

### XVIII.

Smluvní strany se dohodly, že stávající Příloha č. 1 Smlouvy – Plány prostor – se ruší a zcela nahrazuje novou Přílohou č. 1 Smlouvy, jejíž obsah je uveden v Příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 2. Smluvní strany shodně prohlašují, že nahrazením stávající Přílohy č. 1 Smlouvy – Plány prostor – novou Přílohou č. 1 Smlouvy nedochází ke změně předmětu nájmu, a to ani jeho části. Tato změna je provedena pouze a jen z důvodu čitelnosti a přehlednosti dané přílohy.

### XIX.

Smluvní strany se dohodly, že stávající Příloha č. 3 Smlouvy – Seznam služeb – se ruší a zcela nahrazuje novou Přílohou č. 3 Smlouvy, jejíž obsah je uveden v Příloze č. 2 tohoto Dodatku č. 2.

### XX.

Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změn.

### XXI.

Tento Dodatek č. 2 je vyhotoven ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení a Pronajímatel dvě (2) vyhotovení.

### XXII.

Tento Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni 1. října 2013.

### XXIII.

Součástí tohoto Dodatku č. 2 jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Plány prostor

Příloha č. 2 – Seznam služeb

### XXIV.

Obě smluvní strany prohlašují, že si Dodatek č. 2 před jeho podpisem přečetly, souhlasí s ním a uzavírají jej svobodně, vážně a bez výhrad, přičemž nejednají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho obě smluvní strany k Dodatku č. 2 připojují své vlastnoruční podpisy:

V Praze dne 30. září 2013

V ..... dne 30. září 2013

Pronajímatel:-

Nájemce:

\_\_\_\_\_  
IMMOTEL a.s.

Petr Čížek

předseda představenstva

\_\_\_\_\_  
Česká pošta, s.p.

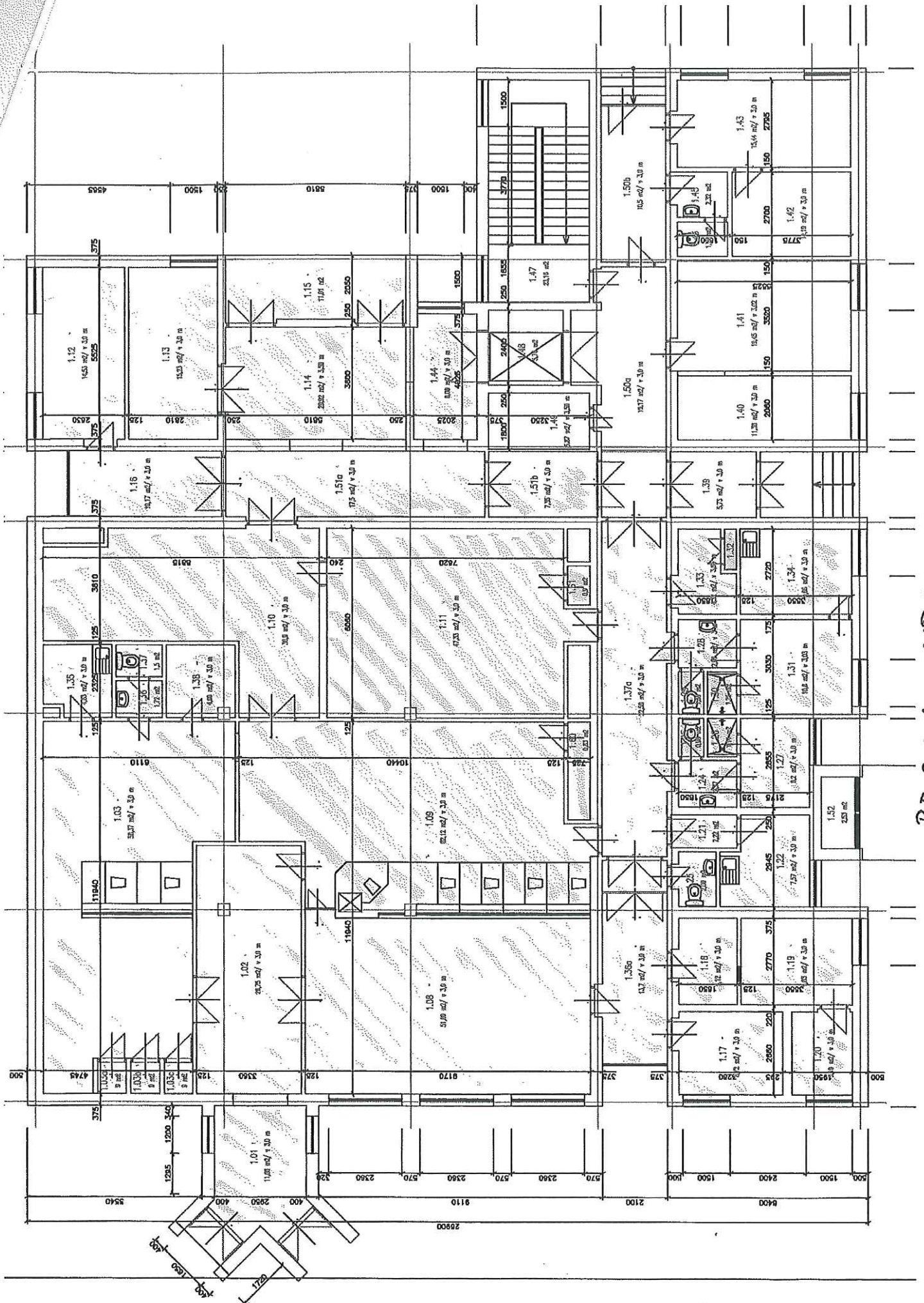
vrchní ředitel divize správa majetku

\_\_\_\_\_  
IMMOTEL a.s.

Ing. Veronika Sirotníčková

místopředseda představenstva

**Příloha č. 1 Dodatku č. 2**  
**Plány prostor**



PB0021 - NP1

## **Příloha č. 2 Dodatku č. 2**

### **Seznam služeb**

Plnění poskytovaná Nájemci v souvislosti s užíváním Nebytových prostor tvoří tyto služby:

1. dodávka vody (vodné a stočné)
2. dodávka tepla/plynu
3. údržba:
  - údržba, opravy a servis všech společných prostor Budovy, včetně spotřebního materiálu a náhradních dílů
  - údržba střech, fasád, vnitřních a vnějších konstrukcí Budovy
  - údržba elektroinstalací, rozvodů vody, kanalizace, ústředního vytápění, elektrických dveří, vrat a závor
  - prevence proti požáru – prevence PO a BOZP, revize a údržba hydrantů, hasicích přístrojů, požárních dveří apod.
  - údržba venkovních a zelených ploch, údržba zeleně a dekorací společných prostor
  - údržba vzduchotechniky, včetně kontroly požárních klapek
  - výtahy vč. revizí, servisu a odborných prohlídek
  - hromosvody vč. revizí a oprav
  - údržba, obsluha a oprava trafostanice
  - údržba, obsluha a oprava výměňkové stanice
  - servis a údržba veřejného osvětlení a dopravní signalizace
4. úklid:
  - čištění fasád vč. venkovních žaluzií, mytí oken ve společných prostorách, venkovní mytí oken
  - úklid venkovních prostor vč. zimního úklidu, posypových materiálů
  - úklid parkovacích ploch a společných prostor
  - likvidace komunálního odpadu z pronajatých prostor a společných prostor, vyjma úhrady poplatků, místních poplatků, příp. jiných plateb vybíraných obcí v souvislosti s komunálním odpadem
  - deratizace, dezinfekce, dezinfekce objektu
5. ostatní služby:
  - odměny odborných poradců a administrativní náklady vynaložené v souvislosti se správou Areálu
6. další služby, na kterých se Nájemce s Pronajímatelem dohodli