SMLOUVA O NÁJMU
Dodatek č. 4

Czech Investment Fund SICAV, a.s.,
se sídlem Praha 10, Malešice, Počernická 272/96, PSČ 108 00,
IČ: 027 89 027,
DIČ: CZ02789027,
obchodní společnost, zapsaná v obchodním rejstříku,
vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19621,

zastoupená na základě plné moci ze dne 26. srpna 2019,
jejíž kopie tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku,
obchodní společností CIF services a.s.,
se sídlem Praha 10, Malešice, Počernická 272/96, PSČ 108 00,
IČ: 273 81 714,
zapsanou v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10198,
která je zastoupena Ing. Radkem Vášou, členem představenstva,

na jedné straně, dále jen „***Pronajímatel***"

a

Operátor ICT, a.s.,
se sídlem Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00,
IČ: 027 95 281,
obchodní společnost, zapsaná v obchodním rejstříku,
vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19676,
zastoupená předsedou představenstva Michalem Fišerem, MBA, a členem představenstva Ing. Josefem Švendou,

na druhé straně, dále jen „***Nájemce***"

uzavírají tento

Dodatek č. 4

ke

SMLOUVĚ O NÁJMU
uzavřené dne 2. srpna 2016

Článek I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel, resp. obchodní společnost Říčany Property s.r.o., se sídlem Praha 7, Dělnická 213/12, PSČ 170 00, IČ: 274 38 767, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 112256, jako právní předchůdce Pronajímatele – nástupnické

společnosti v rámci rozdělení odštěpením sloučením, v postavení pronajímatele, a Nájemce uzavřeli dne 2. srpna 2016 podle ustanovení § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu o nájmu ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. února 2017, dodatku č. 2 ze dne 8. srpna 2017 a dodatku č. 3 ze dne 4. února 2019 (dále společně jen „***Smlouva o nájmu***"), jejímž předmětem je nájem:

a) prostor sloužících podnikání s výměrou 1.602,97 m^2 (bez tzv. „add-on factoru"), umístěných v 1. podzemním podlaží a 9. nadzemním podlaží stavby čp. 213, jiná stavba, v Praze 7, Holešovice, Dělnická ul., č. or. 12 (dále jen „***Budova***"), stojící na pozemcích parc. č. 1075/4, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1075/6, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1075/9, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1075/15, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1090/3, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1090/6, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 2312/3, zastavěná plocha a nádvoří, a parc. č. 2312/4, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 925, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro okres Hlavní město Praha, obec Praha, část obce a katastrální území Holešovice,

b) sedm parkovacích stání umístěných v podzemních podlažích Budovy,

(shora uvedené prostory dále jen „***Stávající předmět nájmu***").

Pronajímatel a Nájemce uzavírají tento dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu, na jehož základě se dohodli na:

a) rozšíření předmětu nájmu podle Smlouvy o nájmu o další prostory nacházející se v Budově

a

b) sjednání zvláštních podmínek nájmu týkajících se dalších prostor v Budově, o které bude rozšířen předmět nájmu podle Smlouvy.

Článek II.
Změny ve Smlouvě o nájmu

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že se s účinností ode dne 15. listopadu 2019 (dále jen „***Den počátku***") rozšiřuje předmět nájmu podle Smlouvy o nájmu o prostory sloužící podnikání o čisté výměře 213,45 m^2, nacházející se v 10. nadzemním podlaží Budovy (shora uvedené prostory dále jen „***Další předmět nájmu***"). Další předmět nájmu je vyznačen na půdorysném plánu podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 2 tohoto dodatku. Pro účely výpočtu nájemného a dalších plateb podle Smlouvy o nájmu je výměra Dalšího předmětu nájmu upravena o tzv. „add-on factor" v rozsahu 8 % (slovy: osmi procent), zahrnující též podíl Nájemce na společných prostorách umístěných v Budově. Velikost výměry Dalšího předmětu nájmu upravené o tzv. „add-on factor" tak činí 230,53 m^2.

2. Nájemce prohlašuje, že se pečlivě seznámil se stavem Dalšího předmětu nájmu. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pronajímatel Další předmět nájmu předá Nájemci a Nájemce jej přebere ve stavu, ve kterém se nachází při uzavření tohoto dodatku, k němuž nemá Nájemce žádné výhrady. Pronajímatel Nájemci Další předmět nájmu předá a Nájemci vznikne právo Další předmět nájmu užívat až poté, co Nájemce složí Další jistotu podle ustanovení odstavce 3., písm. d) tohoto článku dodatku, nejdříve však ke Dni počátku. O předání Dalšího předmětu nájmu ze strany Pronajímatele a jeho převzetí Nájemcem bude sepsán a ze strany Pronajímatele, v postavení předávajícího, a Nájemce, v postavení přebírajícího, podepsán

písemný protokol, ve kterém jsou uvedeny mimo jiné stavy měřidel jednotlivých energií a médií dodávaných do Dalšího předmětu nájmu.

3. Pokud není v tomto dodatku výslovně uvedeno jinak, tak se veškerá ujednání ve Smlouvě o nájmu týkající se Stávajícího předmětu nájmu, ve Smlouvě o nájmu označeného jako „Předmět nájmu" nebo „Prostory", v plném rozsahu samostatně vztahují i k Dalšímu předmětu nájmu, to vše s tím, že se Pronajímatel a Nájemce dohodli na těchto podmínkách nájmu:

   a) Nájem Dalšího předmětu nájmu se sjednává podle ustanovení článku III., odst. 1. Smlouvy na dobu určitou s počátkem od Dne počátku do dne 31. října 2024. Nájem Stávajícího předmětu nájmu se sjednává rovněž na dobu určitou, a to do dne 31. října 2024.

   b) Nájemné za nájem Dalšího předmětu nájmu podle ustanovení článku IV., odst. 1. Smlouvy činí 348,- Kč (slovy: tři sta čtyřicet osm korun českých) za 1 (slovy: jeden) m^2 (slovy: metr čtverečný) výměry Dalšího předmětu nájmu bez daně z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, měsíčně. V ostatním se právní vztahy týkající se nájemného za nájem Dalšího předmětu nájmu řídí ustanovením článku IV. Smlouvy o nájmu.

   c) Poplatek za služby spojené s užíváním Dalšího předmětu nájmu podle ustanovení článku V., odst. 2. Smlouvy o nájmu činí 90,- Kč (slovy: devadesát korun českých) za 1 (slovy: jeden) m^2 (slovy: metr čtverečný) výměry bez daně z přidané hodnoty měsíčně.

   d) Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli jednorázové odstupné za převzetí Dalšího předmětu nájmu ve výši 517.000,- Kč bez DPH, a to do 14 dnů od nabytí účinnosti tohoto Dodatku č. 4.

   e) Pronajímatel je povinen provést v Dalším předmětu nájmu na vlastní náklady stavební a další úpravy a dovybavení Dalšího předmětu nájmu sjednané s Nájemcem tak, aby upravené prostory odpovídaly jeho potřebám. Dovybavením se rozumí

      - pokrytí podlah koberci
      - vymalování Dalšího předmětu nájmu
      - vybavení kuchyňky lednicí s mrazákem (výška alespoň 178 cm)
      - vybavení kuchyňky myčkou na nádobí (šířka 60 cm).

   f) Úpravy budou prováděny v kvalitě obvyklé při provádění obdobných úprav. Smluvní strany dále výslovné sjednaly, že využije-li Nájemce svého práva podat výpověď podle čl. XI odst. 3 písm. d) Smlouvy o nájmu, vzniká dojitím takové výpovědi Pronajímateli nárok Pronajímatele na úhradu jedné poloviny (1/2) skutečné hodnoty staveních úprav provedených podle tohoto odstavce. Nájemce je povinen tuto úhradu pronajímateli zaplatit do třiceti (30) dnů od doručení výzvy k zaplacení.

   g) Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli za účelem zajištění všech nároků Pronajímatele ze Smlouvy o nájmu vyplývajících z nájmu Dalšího předmětu nájmu jistotu ve výši 160.449 Kč, slovy: jedno sto šedesát tisíc čtyři sta čtyřicet devět korun českých (dále a též shora jen „Další jistota"), která představuje po zaokrouhlení na celé Kč (slovy: koruny české) ekvivalent dvojnásobku součtu měsíčního nájemného za nájem Dalšího předmětu nájmu podle ustanovení písmene b) tohoto odstavce dodatku , a to do 3 (slovy: tří) pracovních dnů ode dne uzavření tohoto dodatku na účet Pronajímatele číslo 117970393/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.,

nebo v hotovosti. V případě, že Nájemce neposkytne Pronajímateli Další jistotu řádně a včas, je Pronajímatel oprávněn od tohoto dodatku, resp. od sjednání nájmu Dalšího předmětu nájmu podle tohoto dodatku odstoupit. Pronajímatel je oprávněn použít složenou Další jistotu i k zajištění všech nároků Pronajímatele ze Smlouvy o nájmu vyplývajících z nájmu Stávajícího předmětu nájmu. Pronajímatel a Nájemce se výslovně dohodli a konstatují, že případné ukončení nájmu Dalšího předmětu nájmu nemá za následek automatický zánik nájmu Stávajícího předmětu nájmu a naopak. Ukončení nájmu Dalšího předmětu nájmu není důvodem pro odstoupení od Smlouvy o nájmu či výpověď nájmu podle Smlouvy o nájmu nebo jiné ukončení Smlouvy o nájmu, to vše ve vztahu ke Stávajícímu předmětu nájmu, a naopak.

h) Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci slevu z nájemného za leden 2020 hrazeného za Stávající předmět nájmu, a to konkrétně slevu ve výši 100 % z části nájemného odpovídajícího výměře 1730 m^2 prostor (včetně tzv. add-on faktoru) umístěných v 9. nadzemním podlaží Budovy bez DPH.

Článek III.
Závěrečná ustanovení

1. Všechna zbývající ustanovení Smlouvy o nájmu, která jsou tímto dodatkem ke Smlouvě o nájmu nedotčena, jsou i nadále platná a účinná a zůstávají pro obě smluvní strany v plném rozsahu závazná.
2. Pojmy a slovní spojení používané v tomto dodatku, pokud z tohoto dodatku nevyplývá něco jiného, mají smysl a jsou vykládány tak, jako pojmy a slovní spojení obsažené ve Smlouvě o nájmu.
3. Pokud se jakékoliv ustanovení tohoto dodatku stane nebo bude určeno jako neplatné nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost nebo nevynutitelnost neovlivní platnost nebo vynutitelnost zbylých ustanovení tohoto dodatku. V takovém případě se účastníci tohoto dodatku dohodli, že bez zbytečného odkladu nahradí neplatné nebo nevynutitelné ustanovení ustanovením platným a vynutitelným, aby se dosáhlo v maximální možné míře dovolené právními předpisy stejného účinku a výsledku, jaký byl sledován nahrazovaným ustanovením.
4. Tento dodatek ke Smlouvě o nájmu nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými smluvní strany zastupovat a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Právní vztahy mezi stranami se řídí tímto Dodatkem č. 4 od 15. listopadu 2019.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění Smlouvy o nájmu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí Pronajímatel.
6. Tento dodatek ke Smlouvě o nájmu je sepsán a podepsán ve 3 (slovy: třech) vyhotoveních s platností originálu, 2 (slovy: dvě) vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 (slovy: jedno) vyhotovení obdrží Nájemce.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek ke Smlouvě o nájmu před jeho podpisem řádně a pečlivě přečetly, že byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují smluvní strany, resp. osobami oprávněnými smluvní strany zastupovat pod vlastní text dodatku své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 Kopie plné moci udělené společností Czech Investment Fund SICAV, a.s. dne 5. března 2019 společnosti CIF Services a.s.

č. 2 Půdorysný plán podlaží Budovy s vyznačením Dalšího předmětu nájmu

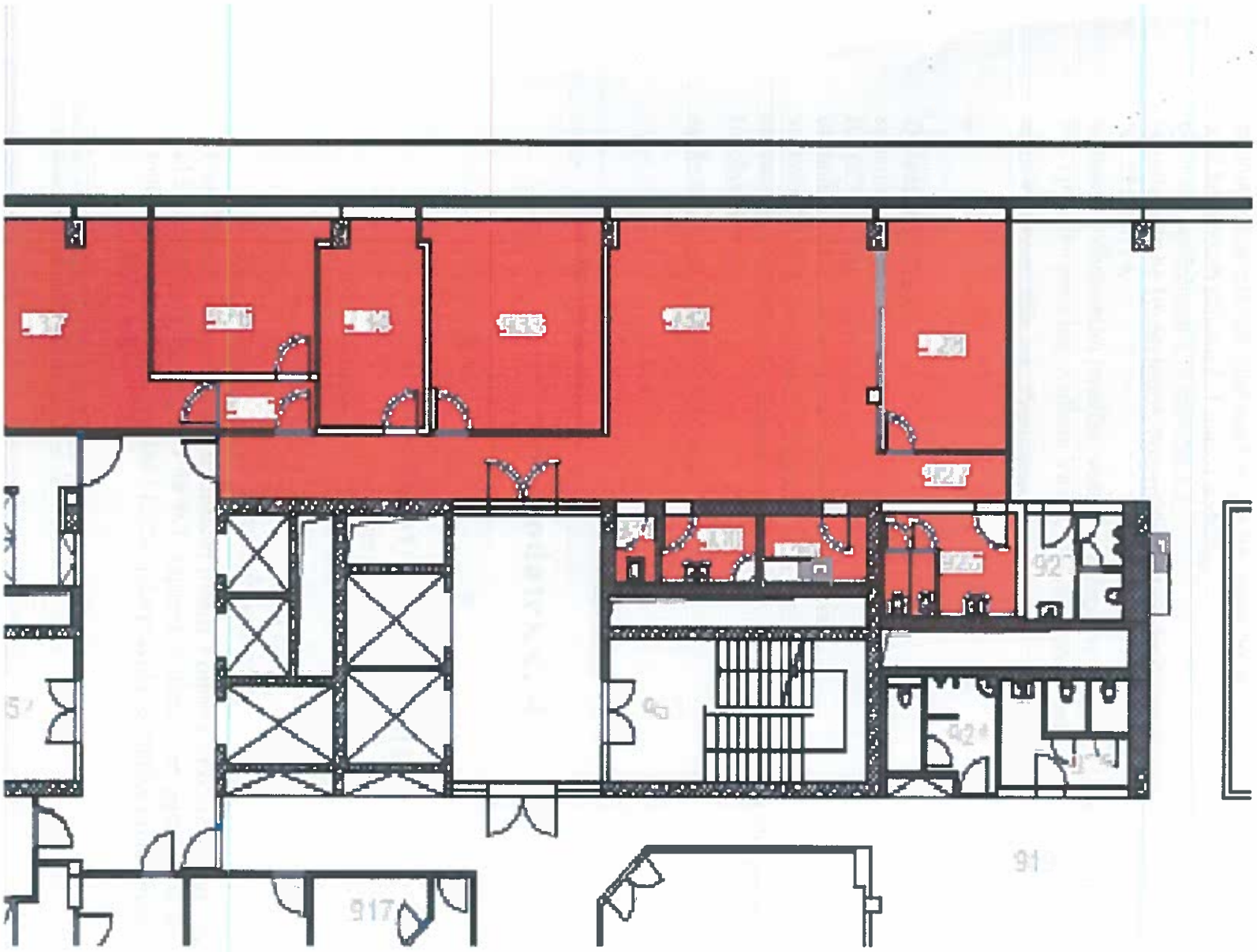
P L N Á M O C

Naše společnost **Czech Investment Fund SICAV, a.s.**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka č. 19621, se sídlem, Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 02789027, zastoupená statutárním ředitelem, společností **AMISTA investiční společnost, a.s.**, IČO: 27437558, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka č. 16888, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zastoupenou pověřenými zmocněnci, panem Ing. Michalem Vlachem a panem Ing. Ondřejem Horákem, tímto zplnomocňuje společnost **CIF services a.s.**, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10198, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 27381714, zastoupenou při naplňování účelu této plné moci členem představenstva společnosti, panem **Ing. Radkem Vášou**, aby za naši společnost a jejím jménem **jednala se zájemci o nájem či jiný důvod užívání budov, resp. jejich části či prostor sloužících k podnikání v nich situovaných, ale také o nájmu či o jiném důvodu užívání pozemků či jejich částí, a také s nájemci a uživateli budov, resp. jejich částí či prostor sloužících k podnikání v nich situovaných, pozemků či jejich částí, a to vše ohledně nemovitostí zapsaných na**

1. LV 2835 pro katastrální území Lhotka, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, tj. ohledně budovy č.p. 434, která stojí na pozemku parc. č. 140/50 a na pozemku parc. č. 140/51 a která je situovaná na adrese **Novodvorská 434**, 140 00 Praha 4 – Lhotka a dále ohledně pozemků parc. č. 140/50, 140/51, 140/211, 963/2, 963/16 a 963/17;
2. LV 1684 pro katastrální území Krč, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, tj. ohledně budovy čp. 1284, která stojí na pozemku parc. č. 2869/154 a na pozemku parc. č. 963/2 a je situovaná na adrese **Štúrova 1284**, 142 00 Praha 4 a dále ohledně pozemků parc. č. 2869/154, 2869/181, 2869/342, 2869/344 a 2869/345;
3. LV 1234 pro katastrální území Dubina u Ostravy, obec Ostrava, část obce Bělský les u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, tj. ohledně budovy čp. 3025 (Bělský les), která je součástí pozemku parc. č. 240 a která je situovaná na adrese ul. **Bohumíra Četyny 15/3025,** Ostrava a dále ohledně pozemku parc. č. 240;
4. LV 3084 pro katastrální území Řečkovice, obec Brno, vše u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, tj. ohledně budovy čp. 1497, která je postavena na pozemku parc. č. 2073/6 a dále na pozemku parc. č. 2073/2, který je ve vlastnictví statutárního města Brna a je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Řečkovice, obec Brno a je situovaná na adrese ul. **Kolaříkova 1**, Brno a dále ohledně pozemků parc. č. 2069/5, 2073/6, 2073/9, 2074/1, 2074/6, 2074/11, 2074/12, 2074/13, 2074/15 a 2074/16;
5. LV 1108 pro katastrální území Kohoutovice, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, tj. ohledně budovy bez čp/če, která je postavena na pozemku parc. č. 1719, jenž ve vlastnictví statutárního města Brno a je zapsán na LV č. 10001 pro katastrální území Kohoutovice, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj a je situovaná na adrese ul. **Líbušina třída 17**, Brno;
6. LV 901 pro obec a katastrální území Držovice na Moravě u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov, tj. ohledně
   a) budovy čp. 452, která je součástí pozemku parc. č. 649 a která je situovaná na adrese **Konečná 452/23**, Držovice 796 07,
   b) budovy čp. 461, která je součástí pozemku parc. č. 676 a která je situovaná na adrese **Konečná 461/19**, Držovice 796 07 a
   c) budovy čp. 372, která je součástí pozemku parc. č. 676 a která je situovaná na adrese **Sebastiniho 372/6**, Držovice 796 07

   a dále pozemků parc. č. 570, 571, 572, 574, 575, 577, 649, 676, 633/1, 634/1, 635/2 a 635/47,
7. LV 5466 pro obec Tišnov, okres Brno - venkov, katastrální území Tišnov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, tj. ohledně budovy čp. 2441, která je součástí pozemku parc. č. 2441 a která je situovaná na adrese **Nádražní 1917**, Tišnov a dále ohledně pozemku parc. č. 2441.
8. LV 254 pro obec hlavní město Praha, katastrální území Malešice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, tj. ohledně budovy čp. 272, která je součástí pozemku parc. č. 806/16 a je situována na adrese **Počernická 272/96**, Praha 10 a dále ohledně pozemků parc. č. 806/16, 806/17 a 806/457 a

9. LV 925 pro obec hlavní město Praha, katastrální území Holešovice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, tj. ve ohledně budovy č.p. 213, která stojí na pozemku parc. č. 1075/4 a na pozemku parc. č. 2312/3 a dále na pozemcích parc. č. 1075/6, 1075/15 a 2312/4, které jsou zapsány na LV 368 pro katastrální území Holešovice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, na pozemcích parc. č. 1075/9 a 1090/3, které jsou zapsány na LV 1077 pro katastrální území Holešovice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na pozemku parc. č. 1090/6, který je zapsán na LV 1005 pro katastrální území Holešovice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a která je situovaná na adrese **Dělnická 213/12**, 170 00 Praha 7 – Holešovice a dále ve vztahu k pozemkům parc. č. 1075,4, 2312/3, 2312/6 a 2312/7 zapsaným na shora uvedeném LV 925.

Tato plná moc opravňuje zmocněnce zejména, nikoliv však výlučně, k vyjednání podmínek nájemní smlouvy anebo smlouvy o výpůjčce, eventuálně podmínek smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, podmínek jejich změn a rušení, vše na nájem či výpůjčku prostor sloužících k podnikání v budově a/nebo na nájem či výpůjčku částí budovy, resp. na nájem či výpůjčku nemovitostí či jejích částí uvedených výše, k tomu, aby tyto smlouvy za společnost podepisoval, aby nájemcům (budoucím nájemcům) či jiným uživatelům prostory, části budovy nebo jiné nemovitosti či části těchto nemovitostí předal do užívání a podepsal také předávací protokol, dále ke všem právním jednáním spojeným s ukončením nájmu či jiného užívání budov, resp. jejich částí či prostor sloužících k podnikání v nich situovaných, pozemků či jejich částí, a to, mimo jiné, k jednání s nájemci a s dalšími třetími osobami v souvislosti se zánikem nájmu prostor, budov, pozemků nebo jiné nemovitosti či části těchto nemovitostí, k zastupování zmocnitele při odstoupení od smlouvy, výpovědi nájemního vztahu, při uzavření a podpisu dohod o zániku nájmu, a aby po skončení nájmu ujednaný předmět nájmu od nájemců či jiných uživatelů přebíral zpět a podepsal o tom také předávací protokol. Tato plná moc dále zmocněnce opravňuje k tomu, aby za společnost vyjednával a podepisoval splátkové kalendáře a uznání dluhu nájemců vyplývajícího z nájemní smlouvy či jejího dodatku anebo ze smlouvy o smlouvě budoucí nájemní či jejího dodatku. Na základě této plné moci je zmocněnec oprávněn rovněž poskytovat souhlasy s podnájmem části předmětů nájmu uvedených výše.

[redacted]