

NOVACE NÁJEMNÍCH SMLUV

(dále jen „**Nová nájemní smlouva**“)

uzavřená níže **uvedeného** dne, měsíce a roku, mezi následujícími smluvními stranami:

1. DEREIF Prag Oasis s.r.o.

se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

IČ: 284 58 435

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 143001

jednající jednatelem Jeanem Wantzem a Charlesem E.F. Meyerem

(dále jen "**Pronajímatel**")

na straně jedné

a

2. Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a.s.

se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 492 41 494

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. B 2130

jednající Mgr. Dipl. – Ing sc. agr. Vladimírem Eckem, předsedou představenstva

(dále jen "**Nájemce**")

na straně druhé

Nájemce a Pronajímatel budou dále společně označováni jako "**Smluvní strany**", každý z nich potom jednotlivě jen jako „**Smluvní strana**“.

Preamble

A. Dne 13. března 2017 uzavřely Smluvní strany nájemní smlouvu a dne 7. září 2017 dodatek č. 1 k této nájemní smlouvě (dále jen „**Nájemní smlouva 1**“), na základě které má Nájemce od Pronajímatele pronajaty v budově na adrese 180 00 Praha 8, Pobřežní č.p. 394 č.o. 12, postavené, mj., na pozemku parc. č. 203 k.ú. Karlín, obec Praha (dále jen "**Budova**") kancelářské prostory v 4. patře (5. nadzemním podlaží) definované v Nájemní smlouvě 1 jako „Pronajaté

NOVATION TO THE LEASE AGREEMENTS

(hereinafter referred to as the "**New Lease Agreement**")

concluded on the day, month, and year indicated below between the following contracting parties:

1. DEREIF Prag Oasis s.r.o.

with its registered office at Antala Staška 2027/79, 140 00 Prague 4

Company Reg. No. 284 58 435

registered in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague, file no. C 143001

acting through Jean Wantz and Charles Ernst Franck Meyer, Executive Directors

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

on the one side

and

2. Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a.s.

with its registered office at Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Prague 8

Company Reg. No.: 492 41 494

registered in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague, file no. B 2130

acting through Mgr. Dipl. – Ing sc. agr. Vladimírem Eckem, Chairman of the board

(hereinafter referred to as the "**Lessee**")

on the other side

The Lessee and the Lessor will hereinafter be jointly referred to as "**Contracting Parties**" and individually as a "**Contracting Party**".

Preamble

A. On 13 March 2017, the Contracting Parties have entered into the lease agreement, amended by the amendment no. 1 from 7 September 2017 (hereinafter referred to as the "**Lease Agreement 1**"), on the basis of which the Lessee has leased from the Lessor in the building located at Pobřežní Id. No. 394 Building No. 12, 180 00 Prague 8, located, among others, on Land Plot No. 203 in the cadastral area of Karlín, the City of Prague (hereinafter referred to as the "**Building**") office premises on the 4th floor

kancelářské prostory 1" a „Pronajaté kancelářské prostory 2" a zároveň také deset (10) parkovacích míst č. 312-318 a 326-328 v 1. podzemním podlaží Budovy.

- | | |
|---|--|
| <p>B. Dne 15. března 2019 uzavřely Smluvní strany nájemní smlouvu a dne 12. února 2020 dodatek č. 1 k této nájemní smlouvě (dále jen „Nájemní smlouva 2“), na základě které má Nájemce od Pronajímatele pronajato v 1. podzemním podlaží Budovy deset (10) parkovacích míst č. 325, 324, 323, 320, 319, 207, 208, 209, 210 a 111.</p> | <p>B. On 15 March 2019, the Contracting Parties have entered into the lease agreement, amended by the amendment no. 1 from 12 February 2020 (hereinafter referred to as the “Lease Agreement 2”), on the basis of which the Lessee has leased from the Lessor ten (10) parking spaces no. 325, 324, 323, 320, 319, 207, 208, 209, 210 and 111 on the 1st under-ground floor of the Building.</p> |
| <p>C. Dne 25. června 2020 uzavřely Smluvní strany nájemní smlouvu (dále jen „Nájemní smlouva 3“), na základě které má Nájemce od Pronajímatele pronajato v 1. podzemním podlaží Budovy jedno (1) parkovací stání č. 330.</p> | <p>C. On 25 June 2020, the Contracting Parties have entered into the lease agreement (hereinafter referred to as the “Lease Agreement 3”), on the basis of which the Lessee has leased from the Lessor one (1) parking space no. 330 on the 1st under-ground floor of the Building.</p> |
| <p>D. Nájemní smlouva 1, Nájemní smlouva 2, Nájemní smlouva 3 společně také jako „Původní Nájemní smlouvy“.</p> | <p>D. Lease Agreement 1, Lease Agreement 2 and Lease Agreement 3 together also as the “Original Lease Agreements”.</p> |
| <p>E. Za účelem vyjasnění a zjednodušení současného smluvního nastavení uzavírají Smluvní strany tuto novaci Nájemní smlouvy 1, Nájemní smlouvy 2 a Nájemní smlouvy 3 s tím, že se s účinností od 1. prosince 2020 tato Nová nájemní smlouva:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) částečně ruší a částečně nahrazuje Nájemní smlouvu 1 v rozsahu, který upravuje nájem parkovacích stání uvedených v bodě A, včetně jakýchkoliv práv a povinností Smluvních stran s tím spojených, přičemž Nájemní smlouva 1 zůstává i nadále platná a účinná v rozsahu nájmu Pronajatých kancelářských prostor 1 a Pronajatých kancelářských prostor 2 (jak jsou definované v Nájemní smlouvě 1) a jakýchkoliv práv a povinností Smluvních stran s tím spojených, které se výslovně netýkají pouze nájmu parkovacích stání uvedených v bodě A; (ii) zcela ruší a úplně nahrazuje Nájemní smlouvu 2; a (iii) zcela ruší a úplně nahrazuje | <p>E. In order to clarify and simplify the current contractual settings, the Contracting Parties conclude this novation to the Lease Agreement 1, the Lease Agreement 2 and the Lease Agreement 3, whereas with effect from 1 December 2020, this New Lease Agreement shall:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) partially extinguishes and partially replaces the Lease Agreement 1 to the extent of the lease of the parking spaces identified in the point A, including any and all rights and obligations of the Contracting Parties related thereto, whereas the Lease Agreement 1 shall remain valid and effective in the extent of the lease of the Leased office space 1 and Leased office space 2 (as defined in the Lease Agreement 1) including any and all related rights and obligations of the Contracting Parties which do not explicitly concern only the lease of parking spaces referred to in point A; (ii) completely extinguishes and replaces in its entirety the Lease Agreement 2; and (iii) completely extinguishes and replaces |

Nájemní smlouvu 3.

in its entirety the Lease Agreement 3.

ČI 1.**Art. 1**

- | | |
|--|--|
| <p>1.1. Pronajímatel touto Nájemní smlouvou pronajímá Nájemci část nebytového prostoru v 1 PP Budovy celkem dvacet tři (23) parkovacích stání označené č. 111, 207, 208, 209, 210, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 330, 329 a 356 (dále jen "Parkovací stání").</p> <p>1.2. Parkovací stání jsou vyznačeny na situačním plánu v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této Nové nájemní smlouvy.</p> <p>1.3. Nájemce je oprávněn každé Parkovací stání užívat výlučně pro potřebu parkování osobních automobilů a/nebo motocyklů svých a/nebo osobních automobilů a/nebo motocyklů zaměstnanců a/nebo klientů a/nebo obchodních partnerů.</p> <p>1.4. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH, a že si Parkovací stání najímá v rámci svých podnikatelských aktivit.</p> | <p>1.1. By means of this Lease Agreement, the Lessor leases to the Lessee a part of the non-residential premises on the 1st underground floor of the Building, constituting of twenty three (23) parking spaces no. 111, 207, 208, 209, 210, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 330, 329 and 356 (hereinafter referred to as the "Parking Spaces").</p> <p>1.2. The Parking Spaces are indicated in the layout plan in Annex No. 1 hereto, which forms an integral part of this New Lease Agreement.</p> <p>1.3. The Lessee is entitled to use each Parking Space solely for parking of the Lessee's own passenger vehicles and/or motorbikes and/or for the parking of the passenger vehicles and/or motorbikes of its employees and/or clients and/or business partners.</p> <p>1.4. The Lessee declares that it is a VAT payer and that it is leasing the Parking Space as part of its business activities.</p> |
|--|--|

ČI 2.**Art. 2**

- | | |
|--|--|
| <p>2.1. Cena nájemného byla Smluvními stranami stanovena dohodou s účinností od 1.12.2020 ve výši EUR 130,00/měsíc za každé Parkovací stání plus DPH (dále jen "Nájemné"). Nájemné za Parkovací stání za období do 30. listopadu 2020 bude aplikováno dle Původních Nájemních smluv.</p> <p>2.2. Nájemné je splatné zálohově měsíčně dopředu vždy nejpozději do 10. dne daného kalendářního měsíce (dále jen "Den splatnosti"). Pronajímatel má povinnost za příslušné období vystavit daňový doklad na Nájemné a Paušál (viz ust. odst. 2.3. tohoto článku), ke kterým bude připočtena příslušná DPH. První úhradu Nájemného a Paušálu dle odst. 2.3 tohoto článku se Nájemce zavazuje uhradit do 10 dnů ode dne podpisu této Nové nájemní smlouvy.</p> <p>2.3. Nájemné bude ročně upravováno (pokud níže uvedený index bude kladný) na</p> | <p>2.1. The Contracting Parties have agreed with effect from 1 December 2020 upon a monthly rent amounting to 130.00 EUR /month per each Parking Space, plus VAT (hereinafter referred to as the "Rent"). The rent for the Parking Spaces for the period until 30 November 2020 will be applied according to the Original Lease Agreements.</p> <p>2.2. The rent is to be paid monthly in advance and the payment must be made no later than by the 10th day of the respective calendar month (hereinafter referred to as the "Due Date"). The Lessor is obliged to issue a tax document for the Rent and the Fixed Service Charge (see the provisions of par. 2.3. of this Article) for the given period, which will be increased of applicable VAT. The Lessee undertakes to execute the first payment of the Rent and the Fixed Service Charge pursuant to par. 2.3. of this Article within 10 days from the date of signing hereof.</p> <p>2.3. The Rent shall be annually adjusted (if the bellow specified index is positive), based</p> |
|--|--|

základě Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen – HICP Eurozóny (MUICP – EU27), vydávaného EUROSTATem. První úprava Nájemného pro příští kalendářní rok bude na základě této Nové Nájemní smlouvy provedena k 1. lednu 2021.

on the Harmonised Index of Customer Prices – HICP of Eurozone, as published by Eurostat. The first adjustment of the Rent according to this New Lease Agreement for the following year shall be made as at 1st of January 2021.

2.4. Vedle Nájemného je Nájemce povinen hradit Pronajímateli úhradu za služby, a to formou paušální částky (tj. nebude předmětem vyúčtování) ve výši 295,00 Kč měsíčně plus příslušná DPH za 1 Parkovací stání za měsíc, která je splatná spolu s Nájemným v Den splatnosti, a obsahuje (dále jen "Paušál") :

2.4. In addition to the Rent, the Lessee is also obliged to pay to the Lessor a service charge in the form of a fixed monthly payment (i.e. not subject to reconciliation) amounting to CZK 295.00 plus applicable VAT for 1 Parking Space, which is due together with the Rent on the Due Date and which consists of the following elements (hereinafter referred to as the "Fixed Service Charge"):

Druh plnění / Type of Service	Paušál na 1 parkovací stání bez DPH za měsíc / Fixed Service Charge for 1 Parking Space per Month, without VAT
úklid garáží / cleaning of the parking garage	78,00 Kč / CZK
elektrina garáží / electricity in the parking garage	117,00 Kč / CZK
dodávka studené vody / cold water supply	2,00 Kč / CZK
opravy, údržba, apod. / repairs, maintenance etc.	15,00 Kč / CZK
režie správce / costs of the caretaker's services	83,00 Kč / CZK
CELKEM ZA 1 parkovací stání / MĚSÍC / TOTAL FOR 1 Parking Space / MONTH	295,00 Kč / CZK

2.5. Pronajímatel se při podpisu této Nové nájemní smlouvy protokolárně předat Nájemci dvě (2) magnetické karty, opravňující Nájemce k vjezdu a výjezdu z prostor garáží k Parkovacím stáním č. 329 a 356. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany potvrzují, že magnetické karty pro zbylá Parkovací stání Pronajímatel předal Nájemci před uzavřením této Nové nájemní smlouvy na základě Původních Nájemních smluv upravujících nájem Parkovacích stání.

2.5. The Lessor undertakes to hand over to the Lessee – upon signing this New Lease Agreement – two (2) magnetic cards that will allow the Lessee to enter and exit the garages to the Parking Spaces no 329 and no 356; the handover must be appropriately documented. For avoidance of any doubt, the Contracting Parties confirm that the Lessor handed over magnetic cards for the remaining Parking Spaces to the Lessee before concluding this New Lease Agreement based on the Original Lease Agreements.

Čl 3.

Art. 3

3.1. Nájemce se mimo jiné zavazuje:

3.1. Among others, the Lessee undertakes to:

- a) dodržovat "Provozní pravidla Budovy" (dále jen "Provozní řád") a řídit se pokyny pracovníků parkoviště; současně Nájemce prohlašuje, že se seznámil s obsahem Provozního řádu, tvořícího Přílohu č. 2 této Nové nájemní smlouvy,
- b) užívat Parkovací stání řádným

- a) comply with the "Rules of Operation of the Building" (hereinafter referred to as the "Operational Rules") and to observe the instructions issued by the parking lot staff; at the same time the Lessee declares that it has read the Operational Rules, which form Annex No. 2 hereto,
- b) use the Parking Space in a proper

- způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem, sjednaným v této Nové nájemní smlouvě,
- c) umožnit Pronajímateli vstup do prostoru Parkovacích stání k ověření jeho technického stavu a ke kontrole, zda není užíváno v rozporu s touto Novou nájemní smlouvou,
- d) dodržovat bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy,
- e) při ukončení nájmu vyklidit Parkovací stání a odevzdat je ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k ev. povoleným stavebním úpravám a míře obvyklého opotřebení, Pronajímateli,
- f) předat všechny magnetické karty umožňující Nájemci vjezd a výjezd z / do Budovy, a to oprávněnému zástupci Pronajímatele nejpozději ke dni ukončení nájmu.
- 3.2. Pronajímatel souhlasí, aby Nájemce zřídil třetí osobě k Parkovacímu stání užívací právo v souladu s ust. § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- manner consistent with its size and construction and the purpose agreed upon in this New Lease Agreement.
- c) allow the Lessor to enter the Building in general and this Parking Space in particular in order to review its technical condition and to investigate whether it is being used in compliance with this New Lease Agreement,
- d) comply with all safety, fire and sanitary regulations,
- e) clear the Parking Space upon the termination of the lease and to hand it over to the Lessor in the same condition as it was during the handover, taking into account any permitted construction modifications and regular wear and tear,
- f) hand over all the magnetic cards allowing the Lessee to enter and exit the Building to a **representative** of the Lessor not later than on the **date** of termination of the lease.
- 3.2. The Lessor agrees that the Lessee is entitled to establish a right of use for the Parking Space to a third party in accordance with the provisions of Section 2215 of Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code, as amended.

Čl 4.

- 4.1. Tato Nová nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou s počátkem nájmu dne 1. prosince 2020 a koncem nájmu dne 30.4.2023. Nájem dle této Nové nájemní smlouvy se uzavírá nejdéle na dobu nájmu dle Nájemní smlouvy 1, tj. nájem dle této Nové nájemní smlouvy tedy skončí nejpozději poslední den doby nájmu dle Nájemní smlouvy 1.
- 4.2. Nájem sjednaný touto Novou nájemní smlouvou končí písemnou dohodou Smluvních stran nebo výpovědí kterékoliv ze Smluvních stran (i bez udání důvodů) s výpovědní lhůtou 1 měsíc; výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena té které Smluvní straně.

Art. 4

- 4.1. This New Lease Agreement is concluded for a definite period of time, with the commencement of the lease on 1 December 2020 and end of the term on 30.4.2023. The lease hereunder is concluded the longest for the same period as the term of the lease pursuant to the Lease Agreement 1, i.e the term of the lease hereunder will end on the last day of the term of the lease under the Lease Agreement 1.
- 4.2. The lease agreed upon in this New Lease Agreement may be terminated by written agreement from the Contracting parties or by a notice of termination given by either Contracting Party (even without giving a reason) with a 1-month notice period; the notice period shall start on the first day of the month following the month in which the notice was delivered to the given

Contracting Party.

Čl 5.

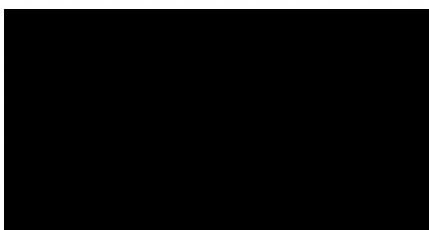
- 5.1. Tato Nová nájemní smlouva je platná podpisem oprávněnými zástupci Smluvních stran.
- 5.2. Tato Nová nájemní smlouva účinná ode dne uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že úplné znění této Nové nájemní smlouvy, včetně identifikačních údajů Smluvních stran, bude zveřejněno v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 5.3. Veškeré změny či doplňky této Nové nájemní smlouvy lze provádět pouze písemně, a to formou dodatku k této Nájemní smlouvě.
- 5.4. Tato Nová nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž po jednom přebírá každá ze Smluvních stran.
- 5.5. Pronajímatel odpovídá za škody vzniklé Nájemci v souvislosti s plněním předmětu této Nové nájemní smlouvy.
- 5.6. Smluvní strany prohlašují, že tato Nová nájemní smlouva byla podepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek. S obsahem této Nové nájemní smlouvy se Smluvní strany před jejím podpisem seznámily a nemají proti němu žádných námitek.
- 5.7. Přílohy:
- Příloha č. 1 – Plán Parkovacích Stání
Příloha č. 2 – Provozní řád

Art. 5

- 5.1. This New Lease Agreement shall become valid upon being signed by the authorised representatives of both Contracting Parties.
- 5.2. This New Lease agreement shall become effective on the day of its disclosure in the Register of Contracts. The Contracting Parties acknowledge and explicitly agree that a full wording of this New Lease Agreement, including identification details of the Contracting Parties, will be disclosed in the Register of Contracts in accordance with the Act No. 340/2015 Coll. On special conditions of effect of some contracts, publishing of these contracts and on the register of Contracts (Act of Register Contracts).
- 5.3. Any modifications or additions to this New Lease Agreement must be executed in writing by means of an amendment hereto.
- 5.4. This New Lease Agreement has been prepared in two counterparts, each with the validity of an original copy and each for one Contracting Party.
- 5.5. The Lessor is liable for any damage incurred by the Lessee in connection with the performance of the subject-matter hereof.
- 5.6. The Contracting Parties declare that this New Lease Agreement has been signed according to their true and free will and not under duress or coercion. The Contracting Parties have read the contents of this New Lease Agreement before signing it and they do not object to it in any way.
- 5.7. Annexes:
- Annex no. 1 – Parking Space Layout Plan
Annex no. 1 – Operational Rules

V Praze / In Prague, dne / on 30.11.2020

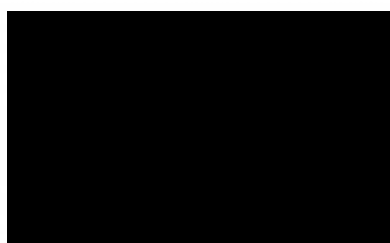
V Praze / In Prague, dne / on 01.12.2020



**Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond,
a.s.**

Mgr. Dipl. – Ing. sc. agr. Vladimír Eck

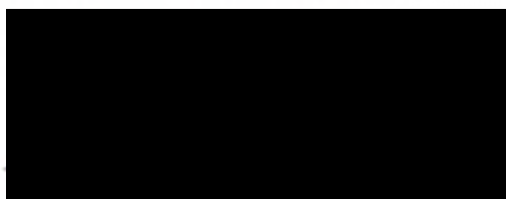
Předseda představenstva / Chairman of the
board



DEREIF Prag Oasis s.r.o.

Jean Wantz

Jednatel / Managing Director



DEREIF Prag Oasis s.r.o.

Charles E.F. Meyer

Jednatel / Managing Director

Annex No.1 Parking plan

