



(1) PEKAŘSKÁ OFFICE, S.R.O.

(PRONAJÍMATEL)

(2) UNIVERZITA KARLOVA

(NÁJEMCE)

DODATEK Č. 1
K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

DODATEK Č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ
č. UKFSV/110971/2020
(též jen "Dodatek č. 1")

TENTO DODATEK č. 1 byl uzavřen níže uvedeného dne, mezi společnostmi:

Pekařská Office, s.r.o.

se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, ID DS: s5fsre6

IČO: 27387852, DIČ: CZ27387852

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 115706

Zastoupená: INVESTIKA, investiční společnost, a.s., jednatel, zastoupena Petrem Čížkem při výkonu funkce

Číslo účtu [REDAKCE]

(též jen "Pronajímatel")

A

Univerzita Karlova

se sídlem 110 00 Praha – Staré Město, Ovocný trh 560/5, ID DS: pijj9b4

IČO: 00216208, DIČ: CZ00216208 (není plátce DPH)

Zastoupená: JUDr. Tomáš Horáček, PhD., kvestor

kopie jmenovacího dekretu a vnitřního předpisu opravňující k zastoupení Univerzity Karlovy při podpisu tohoto Dodatku tvoří Přílohu H Smlouvy)

doručovací adresa Smetanovo nábřeží 6, 110 01, Praha 1

(též jen "Nájemce")

(Pronajímatel a Nájemce společně označováni též jen jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

1.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany mezi sebou uzavřely dne 31. 3. 2020 nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“), jejímž předmětem se staly prostory v Budově č.p. 641, která se nachází na pozemku parc. č. 1342/37, katastrální území Jinonice a je zapsaná na LV č. 1017, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Budova“), a to konkrétně Kanceláře o výměře 2.803,3 m², nacházející se v 1., 2., 3. a 4. nadzemním podlaží Budovy, jejichž obrys je vyznačen červenou barvou v Příloze D této Smlouvy; Sklady o výměře 325,30 m² nacházející se v 1. podzemním podlaží Budovy, jejichž obrys je vyznačen modrou barvou v Příloze D této Smlouvy; Terasy o výměře 282,3 m² nacházející se v 4. nadzemním podlaží Budovy, jejichž obrys je vyznačen zelenou barvou v Příloze D této Smlouvy; Podíl na společných prostorech v Budově o výměře 168,2 m²; Parkovací místa v počtu 20, specifický číslo 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 umístěné na Pozemku u Budovy;
- 1.2 Smluvní strany potvrzují, Smlouva ze dne 31. 3. 2020 je platná a účinná, nebyla k dnešnímu dni ukončena, a žádná ze Smluvních stran nepodnikla kroky k jejímu ukončení, ani si není vědoma důvodů, které by k jejímu ukončení mohly vést.
- 1.3 Smluvní strany se způsobem stanoveným v tomto Dodatku č. 1 dohodly na následujících změnách Smlouvy:
- 1) změna Doby nájmu spočívající v prodloužení doby nájmu Předmětu nájmu o 7 měsíců
 - 2) změna souvisejících ustanovení Smlouvy dále specifikovaná v čl. 2 tohoto Dodatku.

2. Změna Smlouvy

Dohoda o úpravě Přílohy A Smlouvy – Základní podmínky nájmu

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, na změně přílohy A Smlouvy, přičemž v této souvislosti Smluvní strany sjednávají, že s účinností ode dne 1. 12. 2021 se Příloha A – Základní podmínky nájmu Smlouvy ruší a nahrazuje Přílohou č. 1 tohoto Dodatku č. 1 - Příloha A – Základní podmínky nájmu.
- 2.2 Ustanovení Smlouvy výslovně nedotčená či neupravená tímto Dodatkem č. 1 zůstávají nadále v platnosti a účinnosti.

3. Závěrečná ustanovení

- 3.1 Nebude-li v tomto Dodatku č. 1 definováno jinak, budou mít veškeré termíny použité v tomto Dodatku č. 1 stejný význam jako v Nájemní smlouvě.
- 3.2 Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že smluvními podmínkami uvedenými v tomto Dodatku č. 1 se řídí od 1. 12. 2021.
- 3.3 Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání dodatku do registru smluv zajistí Nájemce neprodleně po podpisu dodatku. Nájemce se současně zavazuje informovat Pronajímatele o provedení registrace tak, že mu zašle kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění dodatku bez zbytečného odkladu poté, kdy sám potvrzení obdrží, popř. již v původním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky Pronajímatele (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace dodatku obdrží Pronajímatel).
- 3.4 Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a Nájemce dvě vyhotovení.
- 3.5 Přílohy Dodatku
- Příloha č. 1 - Příloha A – Základní podmínky nájmu

PODPISY OPRÁVNĚNÝCH ZÁSTUPCŮ STRAN JSOU PŘIPOJENY NA POSLEDNÍ STRANĚ TOHOTO DODATKU

* * *

Příloha 1
PŘÍLOHA A
ZÁKLADNÍ PODMÍNKY NÁJMU

- (a) „Den předání“ znamená nejpozději 1. 4. 2020
- (b) „Den počátku nájmu“ znamená den 1. 4. 2020
- (c) „Doba nájmu“ znamená období od 1. 4. 2020 do 30. 4. 2023 (včetně obou uvedených dnů), (prodloužení Doby nájmu o 7 měsíců na základě tohoto Dodatku).
- (d) „Prodloužení“ znamená prodloužení Doby nájmu do 30. 4. 2023 na základě tohoto Dodatku.
- (e) „Předmět nájmu“ znamená společně
Kanceláře o výměře **2.803,3 m²**,
nacházející se v 1., 2., 3. a 4. nadzemním podlaží Budovy, jejichž obrys je vyznačen červenou barvou v Příloze D této Smlouvy; a
Sklady o výměře **325,30 m²** nacházející se v 1. podzemním podlaží Budovy, jejichž obrys je vyznačen modrou barvou v Příloze D této Smlouvy;
Terasy o výměře **282,3 m²** nacházející se v 4. nadzemním podlaží Budovy, jejichž obrys je vyznačen zelenou barvou v Příloze D této Smlouvy;
Podíl na společných prostorech v Budově o výměře **168,2 m²**;
Parkovací místa v počtu **20**, specificky číslo 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 umístěné na Pozemku u Budovy, jejichž umístění je vyznačeno červenou barvou v Příloze D této Smlouvy.
Celková výměra Předmětu nájmu (včetně Add-on faktoru) činí **3.579,1 m²**;
- (f) „Budova“ znamená budova č.p. 641, která se nachází na pozemku parc. č. 1342/37, katastrální území Jinonice a je zapsaná na LV č. 1017, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha
- (g) „Pozemek“ Znamená Pozemek parc. č. 1342/37, katastrální území Jinonice, zapsaný na LV č. 1017, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha
- (h) „Office Park“ znamená Pozemek a na něm stojící Budovu, pozemek parc. č. 1342/17 a pozemek, parc. č. 1342/34 a na něm stojící budovu č.p. 628, vše k.ú. Jinonice, obec Praha a (včetně jejich součástí a příslušenství);
- (i) „Účel nájmu“ znamená Pronajímatelem písemně povolený účel užívání Předmětu nájmu (resp. jeho jednotlivých částí) s tím, že účelem nájmu se rozumí v případě:
- Kanceláří - provádění administrativních činností v rámci (a) předmětu podnikání, jak je v uveden ve výpisu z obchodního rejstříku [a živnostenského rejstříku] v Příloze I,
 - Skladů - ukládání dokumentů a jiných movitých věcí Nájemce, které mohou být čas od času použity pro Účel nájmu Kanceláří,
 - Teras – jako odpočinkovou zónu,
 - Parkovacích stání - parkování osobních motorových vozidel Nájemce, jeho zaměstnanců, obchodních partnerů a ostatních oprávněných návštěvníků Nájemce; vždy však v souladu se správnými rozhodnutími upravujícími užívání Budovy, v souladu s Domovním řádem a právními předpisy.

(j) „Nájemné“

znamená k 1. 12. 2021 částku ve výši **39.506,03 EUR** (slovy: třicet devět tisíc pět set šest EUR celých tři centy) za měsíc (včetně Add-on faktoru) v následující struktuře:

	Výměra m2/ počet parkovacích míst	Nájemné za m2/ parkovací místo v EUR	Nájemné v EUR
Kanceláře	2.803,3	12,08401	33.875,11
Parkovací místa	20	55,385	1.107,70
Add on Factor ve výši 6 %	168,20	12,08383	2.032,50
Terasy	282,3	3,021006	852,83
Sklady	325,30	5,035014	1.637,89
Výměra vč. Add on Factoru	3.579,1		39.506,03

Veškeré částky Nájemného jsou uvedeny bez DPH.

Nájemné je předmětem automatického zvyšování, v souladu s Mírou inflace.

Nájemné bude Nájemcem placeno měsíčně.

(k) „Bonus pro nájemce“

znamená slevu, kterou poskytne Pronajímatel Nájemci na Nájemném tak, že Nájemné bude činit 1 EUR (slovy: jedno EURO) za kalendářní měsíc v období od 1. 7. 2022 do 30. 9. 2022.

Bez ohledu na předchozí větu v případě uzavření tohoto Dodatku na prodloužení Doby nájmu ke Smlouvě budou přesunuty **3 měsíce** Bonusu pro nájemce ze současné Smlouvy, které měly být původně čerpány v měsících červenec 2022, srpen 2022, září 2022 tak, že Nájemné bude činit **1 EUR (slovy: jedno EURO)** za kalendářní měsíc v období od **1. 2. 2023 do 30. 4. 2023**.

(l) „Poplatky za služby“

znamená součet

a) poplatků a nákladů vynaložených Pronajímatelem na Měřitelné služby určené v čl. 2.1 Přílohy E poskytované Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, které jsou vypočítané na základě Měřitelných Služeb („Poplatky za měřitelné služby“), a
b) Poměrného podílu Nájemce na poplatcích a nákladech vynaložených Pronajímatelem v souvislosti s provozem, údržbou, opravami, správou a vlastnictvím Budovy a ostatních částí Office Park včetně Služeb stanovených v článku 3.1 Přílohy E („Poplatky za ostatní služby“);

(m) „Záloha na Poplatky za služby“

znamená ke 1. 12. 2021 částku ve výši **329.679,80 Kč** (slovy: tři sta dvacet devět tisíc šest set sedmdesát devět korun českých a osmdesát haléřů) za měsíc a bude předmětem automatického zvyšování v souladu s Indexací; K této částce bude připočítána aktuální platná DPH.

(n) „Index“

Harmonised Index of Consumer Prices – HICP – vyhledávaný Statistickým úřadem; Nájemné, Zálohy na Poplatky za služby a Jistota budou během Doby nájmu navyšovány ke každému 1. lednu tak, aby odrážely změny Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen platných pro Evropskou unii v předcházejícím kalendářním roce

publikovaného Eurostatem, Statistickým úřadem Evropského společenství v Lucemburku, nebo pokud tento Index nebude nadále publikován, podle takového srovnatelného indexu míry Evropské Inflace. Pro účely Nájemní smlouvy „Evropská unie“ znamená veškeré členské státy Evropské unie k datu Nájemní smlouvy bez zemí, které po dobu trvání Nájemní smlouvy z Evropské unie vystoupí a další země, které mohou být průběžně přičleňovány po dobu trvání Nájemní smlouvy. Nájemné a Zálohy na Poplatky za služby budou poprvé navýšeny 1. ledna 2023.

- (o) „Míra inflace“ znamená procentní hodnotu, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního Indexu vyjadřujícího procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních kalendářních měsíců proti průměru 12 předchozích kalendářních měsíců pro všechny sledované položky, vyhlášenou Statistickým úřadem;
- (p) „Jistota“ znamená částku ve výši **165.755,00 EUR** (slovy: sto šedesát pět tisíc sedm set padesát pět EUR), která představuje trojnásobek součtu v rozhodný okamžik aktuálních částek (i) Nájemného (ii) Záloh na Poplatky za služby včetně DPH, s tím, že se žádná sleva na Nájemném ani Poplatcích za služby se pro účely tohoto výpočtu nepoužije;
- (q) „DPH“ znamená daň z přidané hodnoty podle právních předpisů, nebo jinou daň obdobné fiskální povahy uvalenou v České republice (namísto nebo vedle daně z přidané hodnoty).

Strany se s textem tohoto Dodatku seznámily, jeho znění rozumí, nejednají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz souhlasu a své pravé a svobodné vůle připojují své podpisy.

Pronajímatel

V Praze dne 1. 12. 2021

Pekařská Office, s.r.o.

INVESTIKA investiční společnost a.s., jednatel
Zastoupena Petrem Čížkem při výkonu funkce

Nájemce

V Praze dne 1. 12. 2021

Univerzita Karlova

JUDr. Tomáš Horáček, PhD., kvestor