



DODATEK Č. 1

k Nájemní smlouvě na prostory určené k podnikání v 1. nadzemním podlaží
Panorama Business Center

uzavřený mezi níže uvedenými stranami

- (1) **NRE Panorama s.r.o.**, IČO: 054 69 091, se sídlem na adrese V celnici 1031/4, Nové Město, Praha 1, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 263893, zastoupená jednatelem Rudolfem Vřešťálem (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

- (2) **VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY**, IČO: 411 97 518, se sídlem na adrese Orlická 2020/4, Vinohrady, Praha 3, PSČ 130 00, zastoupená ředitelem Ing. Zdeňkem Kabátkem (dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

PREAMBULE

- (A) Právní předchůdce Pronajímatele, společnost **Panorama Business Center, s.r.o.**, IČO: 266 95 448, se sídlem na adrese V celnici 1031/4, Nové Město, Praha 1, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 87905 (dále jen „**Panorama Business Center**“) a Nájemce uzavřeli dne 7. července 2016 nájemní smlouvu na prostory určené k podnikání v 1. nadzemním podlaží Panorama Business Center (dále jen „**Nájemní smlouva**“), jejímž předmětem je nájem určitých prostor v kancelářské budově Panorama Business Center, čp. 490, jež je součástí pozemku parc. č. 467, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
- (B) V důsledku fúze sloučením přešly ke dni 16. května 2017 práva a povinnosti z Nájemní smlouvy z Panorama Business Center na Pronajímatele.
- (C) Smluvní strany si nyní přejí upravit některé podmínky Nájemní smlouvy, mimo jiné prodloužit Dobu nájmu a provést určité úpravy Prostor související, mimo jiné, se zmenšením Prostor. Smluvní strany za tímto účelem uzavírají tento dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě (dále jen „**Dodatek**“).
- (D) Pokud nebude v tomto Dodatku uvedeno jinak, pak veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem používané v jednotlivých částech tohoto Dodatku mají stejný význam, jaký byl danému pojmu přiřazen v Nájemní smlouvě.

1. ZMĚNY NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 1.1 Smluvní strany se dohodly, že s účinností **od okamžiku účinnosti tohoto Dodatku** (zveřejnění v registru smluv dle čl. 5.2 tohoto Dodatku) se význam pojmu „Doba nájmu“ uvedený v Článku 1 Nájemní smlouvy „Vymezení pojmů“ mění a nahrazuje se následujícím zněním:

„Doba nájmu znamená dobu určitou ode Dne zahájení do 31. prosince 2026;“

- 1.2 Smluvní strany se dohodly, že s účinností **ode dne 1. ledna 2022** (dále jen „**Den účinnosti**“) se význam pojmu „Nájemné“ uvedený v Článku 1 Nájemní smlouvy „Vymezení pojmů“ mění a nahrazuje se následujícím zněním:

„Nájemné nájemné za Prostory ve výši **13,25 EUR** (slovy: *třináct euro a dvacet pět centů*) bez DPH za 1 (jeden) metr čtvereční **Rozhodné plochy** za kalendářní měsíc zvyšované v souladu s odstavcem 5.2 této Smlouvy;“

Smluvní strany výslovně sjednávají, že takto stanovené Nájemné bude v souladu s inflační doložkou v článku 5.2 Nájemní smlouvy zvyšováno poprvé až ke dni 1. ledna 2024. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že ke zvýšení Nájemného o inflaci před podpisem tohoto Dodatku nebude od 1. ledna 2022 přihlíženo.

- 1.3 Smluvní strany se dohodly, že s účinností **ode Dne předání** se význam definice pojmu „Rozhodná plocha“ uvedená v Článku 1 Nájemní smlouvy „Vymezení pojmů“ mění a nahrazuje se následujícím zněním:

„Rozhodná plocha výměra stanovená jako plocha Prostor ve výši **273,73 metrů čtverečních** (slovy: *dvě stě sedmdesát tři celých sedmdesát tři setin metrů čtverečních*);“

- 1.4 Smluvní strany se dohodly, že s účinností **ode Dne účinnosti** se poslední věta uvedená v Článku 5.2 Nájemní smlouvy ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

„Pronajímatel je oprávněn zvýšit Nájemné dle výše uvedeného principu poprvé ke dni 1. ledna 2024.“

- 1.5 Smluvní strany se dohodly, že s účinností **ode Dne účinnosti** se Článek 5.1 Nájemní smlouvy ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

„Strany sjednávají, že po celou Dobu nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli Nájemné, a to v měsíčních splátkách (v celkové výši 5.712,21 EUR bez DPH, resp. indexovaných dle ustanovení odstavce 5.2 této Smlouvy) předem, nejpozději k 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce, a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc nájmu.“

- 1.6 Smluvní strany se dohodly, že s účinností **ode Dne předání** se Článek 5.1 Nájemní smlouvy ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

„Strany sjednávají, že po celou Dobu nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli Nájemné, a to v měsíčních splátkách (v celkové výši 3.626,92 EUR bez DPH, resp. indexovaných dle ustanovení odstavce 5.2 této Smlouvy) předem, nejpozději k 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce, a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc nájmu.“

- 1.7 Smluvní strany se dohodly, že s účinností **ode Dne účinnosti** se první věta Článku 5.9 Nájemní smlouvy ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*„Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na Poplatek za služby ve výši **115 Kč** (slovy: *sto patnáct korun českých*) bez DPH na 1 (jeden) metr čtvereční **Rozhodné plochy** (v celkové výši **49.577,65 Kč** měsíčně bez DPH).“*

- 1.8 Smluvní strany se dohodly, že s účinností **ode Dne předání** se první věta Článku 5.9 Nájemní smlouvy ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

„Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na Poplatek za služby ve výši 115 Kč (slovy: sto patnáct korun českých) bez DPH na 1 (jeden) metr čtvereční Rozhodné plochy (v celkové výši 31.478,95 Kč měsíčně bez DPH).“

2. ÚPRAVY PROSTOR

- 2.1 Pronajímatel se zavazuje provést v Prostorách určité stavební úpravy, a to úpravy související s rozdělením a zmenšením Prostor (dále jen „**Rozdělení Prostor**“) a úpravy (*fit-out*) v rámci Upravených Prostor (jak jsou tyto definovány níže) (dále jen „**Práce v Upravených Prostorách**“; Rozdělení Prostor a Práce v Upravených Prostorách dále jen „**Úpravy Prostor**“), to vše v rozsahu, jak jsou blíže specifikovány v Příloze č. 1 k tomuto Dodatku. Pronajímatel vynaloží své nejlepší úsilí, aby Úpravy Prostor provedl v termínu a za podmínek stanovených v čl. 2 tohoto Dodatku, k čemuž se mu Nájemce zavazuje poskytnout plnou součinnost. Pronajímatel vynaloží své nejlepší úsilí, aby zajistil veškeré nezbytné veřejnoprávní souhlasy a povolení k provádění Úprav Prostor (budou-li takovéto vyžadovány), a po dokončení Úprav Prostor k jejich užívání (budou-li takovéto vyžadovány), k čemuž se Nájemce zavazuje Pronajímateli poskytnout veškerou potřebnou součinnost.
- 2.2 Pronajímatel ponese náklady související s provedením a dokončením (včetně získání případných povolení) Rozdělení Prostor. Náklady související s provedením a dokončením (včetně získání případných povolení) Prací v Upravených Prostorách ponese Pronajímatel až do výše **400.000 Kč bez DPH** (dále jen „**Náklady**“). Pokud celkové náklady na Práce v Upravených Prostorách přesáhnou částku Nákladů, tento rozdíl bude zohledněn po dobu dvanácti (12) kalendářních měsíců následujících po Dni předání, a to tak, že měsíční Nájemné bude zvýšeno o jednu (1) dvanáctinu takového rozdílu, a to v ceně bez DPH. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že Nájemce není oprávněn nárokovat rozdíl vzniklý mezi výší Nákladů a výší skutečných nákladů na Práce v Upravených Prostorách, bude-li kladný (tj. pokud celkové náklady na Práce v Upravených Prostorách nepřesáhnou částku Nákladů). Nájemce potvrzuje, že byl Pronajímatelem před podpisem tohoto Dodatku nezávazně informován o předběžně rozpočtované výši nákladů na Práce v Upravených Prostorách, a to v částce přibližně 800.000 Kč bez DPH s tím, že plánované navýšení nad tuto odhadovanou částku bude dosahovat přibližně dalších 15 % s ohledem na vývoj na trhu materiálů a stavebních prací. Nájemce tímto potvrzuje, že uvedení této skutečnosti v tomto Dodatku je pouze informativní a má povahu předběžného odhadu.
- 2.3 Pronajímatel vynaloží své nejlepší úsilí, aby došlo k dokončení Úprav Prostor nejpozději do 2. května 2022. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že Nájemci nevznikají žádná práva či nároky, nedojde-li k včasnému dokončení Úprav Prostor, zejména, nikoli však výlučně, z důvodu překážky vzniklé nezávislé na vůli Pronajímatele (např. přerušení či omezení dodávek stavebního materiálu či opatření spojená s pandemií onemocnění Covid-19 nebo jinou pandemickou situací či stavem s podobnými účinky). Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli a/nebo jeho zaměstnancům, dodavatelům či zástupcům před zahájením Úprav Prostor i v jejich průběhu potřebnou součinnost. Nájemce se zavazuje umožnit dodavatelům Pronajímatele po předchozím upozornění, které musí být Nájemci doručeno s přiměřeným předstihem, přístup do Prostor za účelem jejich prohlédnutí před

zahájením Úprav Prostor. Nájemce se dále zavazuje vyklidit a předat Prostory pro účely provádění Úprav Prostor nejpozději do 25. února 2022, přičemž zaměstnancům či jiným zástupcům Nájemce, vyjma koordinátora prací, nebude během realizace Úprav Prostor povolen vstup do Prostor. Nájemce na dobu provádění Úprav Prostor vyprázdní, zakryje, případně přesune nábytek v Prostorách včetně vybavení (zejména veškeré počítačové vybavení a elektrické kabely, které by měly být v uzamčené místnosti, dle dohody Smluvních stran). V případě, že Nájemce poruší kteroukoliv ze svých povinností při poskytování součinnosti Pronajímateli před zahájením Úprav Prostor nebo během jejich provádění, doba určená k dokončení Úprav Prostor sjednaných tímto Dodatkem se tak přiměřeně prodlouží. Pronajímatel je oprávněn v případě potřeby přemístit během provádění Úprav Prostor nábytek Nájemce.

- 2.4 Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel bude oprávněn provádět v Prostorách Úpravy Prostor, a Nájemce tímto potvrzuje a zavazuje se, že nebude požadovat žádné snížení Nájemného nebo jiných poplatků hrazených podle Nájemní smlouvy ani nebude uplatňovat jiné nároky z titulu provádění Úprav Prostor (nebo zpoždění s jejich prováděním), a tímto se vzdává jakýchkoliv práv, která by mu mohla do budoucna v této souvislosti vzniknout, i jakýchkoliv práv či nároků, které by mohly vzniknout následkem škody způsobené na Prostorách a/nebo jejich vybavení. Stav Prostor bude zachycen v předávacím protokolu či protokolech sepsaných Smluvními stranami. Pronajímatel zohlednil výši Nájemného hrazeného ze strany Nájemce po dobu Úprav Prostor ve výši své pobídky na Úpravu Prostor a tato pobídka (Náklady) odpovídá komerční dohodě Smluvních stran.
- 2.5 Úpravy Prostor prováděné podle tohoto Dodatku, které mohou být předmětem daňových odpisů, budou daňově uplatněny výhradně Pronajímatelem. Po ukončení Nájemní smlouvy budou Úpravy Prostor provedené dle tohoto Dodatku, jakož i jiné úpravy odsouhlasené předem písemně Pronajímatelem, ponechány v Prostorách. Prostory budou předávány ve stavu nacházejícím se v době ukončení Nájemní smlouvy.
- 2.6 Nová Rozhodná plocha Prostor po dokončení Úprav Prostor bude **273,73** metrů čtverečních („**Upravené Prostory**“). Plán Upravených Prostor tvoří Přílohu č. 2 tohoto Dodatku, která nahrazuje Přílohu č. 4 Nájemní smlouvy.

3. PŘEDÁNÍ UPRAVENÝCH PROSTOR

- 3.1 Nejpozději do pěti (5) pracovních dní ode dne dokončení Úprav Prostor se Pronajímatel zavazuje předat Nájemci Upravené Prostory ve stavu sjednaném v tomto Dodatku (dále jen „**Den předání**“). V Den předání zároveň Nájemce Pronajímateli vrátí v souladu s Nájemní smlouvou část Prostor, o níž se v důsledku provedení Rozdělení Prostor zmenšila Rozhodná plocha Upravených Prostor oproti původní Rozhodné ploše Prostor.
- 3.2 O předání Smluvní strany vyhotoví písemný protokol ve formě dodané Pronajímatelem, podepsaný oběma Smluvními stranami. Nájemce není oprávněn odmítnout převzetí Upravených Prostor s výjimkou výskytu podstatných vad, které vylučují běžné užívání Upravených Prostor.

4. BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 4.1 Smluvní strany potvrzují, že v souvislosti se zmenšením Rozhodné plochy se výše Záruky dle článku 12.2.1 Nájemní smlouvy mění, a to tak, že Nájemce je povinen poskytnout Bankovní záruku nejméně na částku odpovídající třem (3) měsíčním platbám Nájemného a Poplatku za služby (včetně příslušné DPH), tj. celkem 392.885,42 Kč. Bankovní záruka bude vystavena na celkovou částku za Nájemné a Služby vyjádřenou v korunách (při použití směnného kurzu EUR/CZK vyhlášeného ČNB ke dni (1.11.2021, tj. 1EUR/CZK 25,635). Nájemce doručí Pronajímateli dodatek k existující Bankovní záruce nebo novou Bankovní záruku nahrazující existující Bankovní záruku do třiceti (30) dní po Dni předání. Po doručení případné nové Bankovní záruky vrátí Pronajímatel Nájemci existující Bankovní záruku do deseti (10) dnů od takového doručení.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Všechna ostatní ustanovení Nájemní smlouvy, jež nejsou dotčena tímto Dodatkem, zůstávají platná a účinná. Smluvní strany potvrzují, že Nájemní smlouva byla ze strany Pronajímatele i Nájemce řádně uzavřena v souladu s právními předpisy, jakož i v souladu se všemi interními předpisy Nájemce, a představuje platné a vymahatelné závazky Nájemce s tím, že pokud uzavření Nájemní smlouvy podléhalo jakémukoliv souhlasu či schválení ze strany orgánů Nájemce, tak takové souhlasy či schválení byly zajištěny (obdrženy) před uzavřením Nájemní smlouvy. Smluvní strany se cítí Nájemní smlouvou vázány a nemají v této souvislosti vůči sobě žádné nároky.
- 5.2 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Účinnosti nabývá tento Dodatek zveřejněním v registru smluv, s výjimkou příslušných ustanovení, u nichž bylo mezi Smluvními stranami ujednáno nabytí účinnosti ke dni pozdějšímu.
- 5.3 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky a bude v souladu s ním vykládán.
- 5.4 Tento Dodatek je možné měnit pouze písemnou formou.
- 5.5 Tento Dodatek byl sepsán ve 4 (čtyřech) vyhotoveních v českém jazyce. Každá ze Smluvních Stran obdrží po 2 (dvou) vyhotoveních.
- 5.6 Nedílnou součástí tohoto Dodatku tvoří následující přílohy:

Příloha č. 1 – Úpravy Prostor

Příloha č. 2 – Plán Upravených Prostor

PRONAJÍMATEL:

NRE Panorama s.r.o.

Podpis: _____

Jméno: Rudolf Vřešťál

Funkce: , jednatel

Datum: - 1 - 12 - 2021 _____

NÁJEMCE:

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
ČESKÉ REPUBLIKY

Podpis: _____

Jméno: Ing. Zdeněk Kjabátek

Funkce: ředitel

Datum: _____ 16 - 12 - 2021

PŘÍLOHA Č. 1
ÚPRAVY PROSTOR

Project:
VZP

Přestavba kanceláří VZP přízemí

PANORAMA BUSINESS CENTER, Škrátova 490/12, 120 00, Praha 2

Pronajímaná plocha ca.

HRUBÝ POPIS PRACÍ / REVIZE 1

Č.	Popis položky
No.	
1. BOURACÍ PRÁCE	
1.	Demontáž zavěšeného SDK podhledu /vč. roštu/
2.	Demontáž koberce
3.	Rozebrání zdvojené podlahy a její zpětná montáž
4.	Odstranění dlažby
5.	Demolice drobné stavební práce
6.	Odvoz odpadu a likvidace
2. KONSTRUKČNÍ PRÁCE	
1.	SDK příčky /112 -100mm/ - kancelář, pokladna, chodba
2.	Skleněné příčky /jednoduché zasklení, bez dveří, vč. montáže/ - kancelář
3.	Čelní stěna pokladny (SDK, sklo)
4.	Interiérové dveře 800/2100 mm /včetně ocelové zárubně, natření, kování/ - pokladna, kancelář, chodba
5.	Zavěšený SDK podhled /vč. roštu/
6.	Úprava zavěšeného minerálního podhledu /vč. roštu/
7.	SDK opláštění - předstěna kuchyňka
8.	Lokální opravy stěn sádkou
9.	Výmalba - bílá
10.	Keramické obklady /včetně materiálu/ - kuchyňka
11.	Keramická dlažba /včetně materiálu/ - lokální výměna/oprava
12.	Požární ucpávky
13.	Drobné pomocné stavební práce
14.	Lešení
15.	Přesun hmot
3. ZDRAVOTNÍ INSTALACE - KUCHYŇKA	
1.	Průtokový ohřivač /vč. montáže/
2.	Úprava vodovodních vývodů a kanalizačních přívodů
3.	Odpadní čerpadlo /vč. montáže/
4.	Vodovodní potrubí /vč. montáže a izolace/
5.	Odpadní potrubí /vč. montáže/ - tlakové
6.	Tlaková zkouška potrubí
7.	Drobné pomocné stavební práce (ZTI)
4. Kuchyňka /vč. dřezu, baterie/ - délka 1800mm	
1.	Kuchyňka /vč. dřezu, baterie/ - délka 1800mm, bez vybavení spotřebiči
2.	Elektro /zásuvky, světlo, napojení ohřivače a čerpadla/
3.	Doprava
4.	Montáž
5. SILNOPROUDÉ INSTALACE	
1.	Zásuvky /230V/ - do SDK příček
2.	Světelný vypínač
3.	Úprava světelných okruhů
4.	Přesun stávajících světel
5.	Nová svítidla /lampy/
6.	Kabeláž
7.	Instalační práce & drobný materiál
8.	Drobné pomocné stavební práce (elektro)
9.	Inspekce & protokoly, revize

Přestavba kanceláří VZP přízemí

PANORAMA BUSINESS CENTER, Škrátova 490/12, 120 00, Praha 2

Pronajímaná plocha ca.

HRUBÝ POPIS PRACÍ / REVIZE 1

Č.	Popis položky
No.	
7.	SLABOPROUD - DATOVÉ INSTALACE
1.	Datová zásuvka /RJ45, CAT 6a/ - ve stěně - pokladna a kancelář
2.	Kabeláž /CAT 6a/ - pokladna a kancelář
3.	Instalační práce & drobný materiál
4.	Datová kabeláž měření & protokoly
8.	MĚŘENÍ A REGULACE
1.	Termoregulátor - instalace nového - kancelář
2.	Instalace a drobný materiál
9.	PROTIPOŽÁRNÍ SYSTÉM
1.	Požární siréna /vč. kabeláže, instalace a zprovoznění/ - posun
2.	Čidlo EPS /vč. kabeláže, instalace a zprovoznění/ - nová instalace
10.	OSTATNÍ
1.	Ochrana konstrukcí při výmalbě
2.	Finální úklid
11.	VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY
1.	VRN 8%
2.	Rezerva 9% (např. posun fancoilu nad kuchyní, nepředvídatelné práce apod.)
10.	PROJEKČNÍ PRÁCE
1.	Jednostupňový projekt - rozděleno proporčně s rozdělením prostor
11.	VEDENÍ PROJEKTU
1.	Vedení projektu a inženýring 8%

Poznámky k odhadu a popisu prací:

1. Jedná se pouze o hrubý odhad / popis prací na základě spaceplanu. Detailní nabídka musí být vypracována zhotovitelem stavby dle jednostupňového projektu a výkazu výměr.
2. Všechny silnoproudé zásuvky jsou bez přepěťové ochrany.
3. Odhad / popis prací neobsahuje stěhování, nábytek, vybavení AV technikou, změny ve stávající IT kabeláž a vybavení, branding a další designové prvky, přesun a odpojení a napojení serveru a dodávku vybavení kuchyně spotřebiči.
4. Elektronický zabezpečovací, přístupový a vyvolávací systém není zahrnut v odhadu nákladů / popisu prací

PŘÍLOHA Č. 2
PLÁN UPRAVENÝCH PROSTOR