

SMLOUVA O NÁJMU

Dodatek č. 9

Czech Investment Fund SICAV, a.s.,

se sídlem Praha 10, Malešice, Počernická 272/96, PSČ 108 00,
IČO: 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 1. dubna 2021 (dále jen „*Plná moc*“),

jejíž kopie tvoří přílohu č. 1 tohoto Dodatku,

obchodní společností SI FACILITY, a.s.,

se sídlem Praha 8, Karlín, Křižíkova 213/44, PSČ 186 00,

IČ: 282 63 456,

zapsanou v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18706,
která je zastoupena Ing. Radkem Vášou, členem představenstva,

na jedné straně, dále jen „Pronajímatel“

a

Technologie hlavního města Prahy, a.s.,

se sídlem Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00,
IČO: 256 72 541, DIČ: CZ25672541,

obchodní společnost, zapsaná v obchodním rejstříku,

vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5402,

zastoupená Tomášem Jílkem, předsedou představenstva,

a Tomášem Novotným, místopředsedou představenstva,

na druhé straně, dále jen „Nájemce“

uzavírají tento

Dodatek č. 9

ke

SMLOUVĚ O NÁJMU

uzavřené dne 28. února 2019

(dále jen „*Dodatek*“)

Článek I.

Konstatování právního stavu

1. Pronajímatel, a Nájemce uzavřeli dne 28. února 2019 smlouvu o nájmu, a následně její pozdější dodatky číslo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 (dále souhrnně jen „*Smlouva*“), s tím, že předmětem Smlouvy je nájem kancelářských, skladových a dalších prostor určených

k podnikání a též vnitřních parkovacích stání umístěných v garáži, to vše nacházející se v budově 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.

2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli:

- a) na tom, že nedojde k rozšíření předmětu nájmu podle Smlouvy, k němuž mělo dojít na základě dodatku č. 8 ke Smlouvě, a ani k dalším souvisejícím změnám podle dodatku č. 8 ke Smlouvě,
- b) na rozšíření předmětu nájmu podle Smlouvy, a to s tím, že kromě níže uvedeného Stávajícího předmětu nájmu budou součástí předmětu nájmu i níže uvedené Další prostory,
 - a
- c) na sjednání změn ve Smlouvě a též dalších práv a povinností Pronajímatele a Nájemce vyplývajících z rozšíření předmětu nájmu podle Smlouvy, a to včetně práv a povinností spojených s níže uvedenými Úpravami.

Článek II. Změny ve Smlouvě

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že s účinky *ex tunc* (od počátku) nedojde k rozšíření předmětu nájmu podle Smlouvy, k němuž mělo dojít na základě dodatku č. 8 ke Smlouvě ze dne 8. listopadu 2021, a ani k dalším souvisejícím změnám podle dodatku č. 8 ke Smlouvě, tj. že se veškerá ujednání týkající se změn ve Smlouvě podle dodatku č. 8 ke Smlouvě v plném rozsahu od počátku ruší a zcela zanikají.
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že se s účinností ode dne, v němž budou ze strany Pronajímatele předány Nájemci níže uvedené Další prostory, rozšiřuje stávající předmět nájmu podle Smlouvy po změnách podle ustanovení odstavce 1. tohoto článku Dodatku, tj. tento předmět nájmu:
 - a) prostory nacházející se ve 4. nadzemním podlaží (ve 3. patře) Budovy, a to:
 - (i) kancelářské prostory o čisté výměře 693,7 m² a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 763,07 m²,
 - (ii) kancelářské prostory o čisté výměře 67,8 m² a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 74,58 m²,
 - (iii) kancelářské prostory číslo 340 o čisté výměře 22,45 m² a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“, který zahrnuje i podíl Nájemce na společných prostorách v Budově, o výměře 24,7 m²,

(iv) kancelářské prostory o čisté výměře 545,2 m² a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 599,72 m²,

a

(v) prostory a sklady o výměře 14,51 m² bez tzv. „add-on factoru“

(všechny shora uvedené prostory dále jen „**Stávající prostory**“),

a též

b) 10 (slovy: deset) parkovacích stání (dále jen „**Parkovací stání**“), umístěných v podzemní garáži v Budově

(Stávající prostory a Parkovací stání dohromady dále jen „**Stávající předmět nájmu**“),

o kancelářské prostory, umístěné v 5. nadzemním podlaží (ve 4. patře) Budovy vyznačené na půdorysném plánu podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 2 tohoto Dodatku, o celkové čisté výměře 453,47 m², která se pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy zvětšuje o tzv. „add-on factor“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent), který zahrnuje i podíl Nájemce na společných prostorách v Budově, tj. včetně „add-on factoru“ o výměře 498,82 m² (shora uvedené prostory dále jen „**Další prostory**“), přičemž Nájemce bude oprávněn užívat Další prostory pro kancelářské účely (Stávající předmět nájmu a Další prostory dohromady pro potřeby tohoto Dodatku a s účinností ode Dne změny též pro potřeby Smlouvy dále jen „**Prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“).

3. Pronajímatel předá Další prostory Nájemci do užívání po dokončení Úprav podle ustanovení článku III. tohoto Dodatku, a to do dne 15. dubna 2022, přičemž Nájemce není povinen od Pronajímatele Další prostory do užívání převzít před dnem 15. března 2022 (den, v němž Pronajímatel Další prostory předá Nájemci a Nájemce je od něj převezme, dále jen „**Den předání**“ nebo „**Den změny**“). O předání Další prostor ze strany Pronajímatele a o jejich převzetí Nájemcem bude v den předání a převzetí Další prostor mezi Pronajímatelem, na straně předávající, a Nájemcem, na straně přebírající, sepsán a podepsán písemný protokol. Nájemce prohlašuje, že se pečlivě seznámil s aktuálním stavem Další prostor, že Další prostory budou po provedení níže uvedených Úprav zcela způsobilé pro řádné užívání pro sjednaný účel nájmu a že mu není známa žádná skutečnost nebo okolnost, která by bránila užívání Další prostor po provedení níže uvedených Úprav ze strany Nájemce pro sjednaný účel nájmu.
4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na těchto podmínkách nájmu Předmětu nájmu ode Dne změny, které jsou odlišné od Smlouvy:
 - a) Počínaje Dnem změny tvoří Předmět nájmu dohromady Stávající předmět nájmu a Další prostory s tím, že doba trvání nájmu Další prostor je shodná jako u Stávajícího předmětu nájmu, tj. do dne 31. července 2026.
 - b) Nájemné za nájem Další prostor podle ustanovení článku IV., odst. 1. Smlouvy činí Kč (slovy) bez daně z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**DPH**“), to vše na základě ustanovení článku IV., odst. 6. Smlouvy se zvýšením podle procentuálně určeného přírůstku indexu spotřebitelských cen, který bude vyhlášen Českým statistickým úřadem za kalendářní rok 2021, za 1 m² (slovy: jeden metr čtvereční) výměry Další prostor za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu.

- c) Poplatek za služby spojené s užíváním Dalšíh prostor podle ustanovení článku V. Smlouvy činí Kč (slovy:) bez DPH za 1 m² (slovy: jeden metr čtvereční) výměry Dalšíh prostor za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu.
- d) Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli za účelem zajištění všech nároků Pronajímatele ze Smlouvy vyplývajících z nájmu Dalšíh prostor jistotu (dále a též shora jen „**Další jistota**“), představující ekvivalent trojnásobku součtu měsíčního Nájemného a měsíčního Poplatku za služby spojených s Dalšími prostory, to vše spolu s daní z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a to do dne 31. ledna 2022 na účet Pronajímatele číslo 117970393/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s. Další jistota bude Nájemcem poskytnuta Pronajímateli podle výše Nájemného se zvýšením podle procentuálně určeného přírůstku indexu spotřebitelských cen, který bude vyhlášen Českým statistickým úřadem za kalendářní rok 2021, na základě ustanovení článku IV., odst. 6. Smlouvy. V případě, že Nájemce neposkytne Pronajímateli Další jistotu řádně a včas, je Pronajímatel oprávněn od tohoto Dodatku, resp. od sjednání nájmu Dalšíh prostor podle tohoto Dodatku odstoupit. Další jistota se po jejím složení podle ustanovení tohoto písmene Dodatku stává spolu s dosavadní jistotou složenou Nájemcem podle ustanovení článku VI. Smlouvy a též spolu s dalšími finančními prostředky složenými jako jistota na základě dodatků ke Smlouvě jako celek jistotou podle ustanovení článku VI. Smlouvy (dále jen dohromady jen „**Jistota**“), s tím, že se práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce týkající se Jistoty podle ustanovení článku VI. Smlouvy vztahují k nájmu Předmětu nájmu (tj. po Dni změny ke Stávajícímu předmětu nájmu i Dalšími prostorům) jako celku i jeho jakýmkoli částem. Pronajímatel je tak oprávněn použít složenou Další jistotu i k zajištění všech nároků Pronajímatele ze Smlouvy vyplývajících z nájmu Stávajícího předmětu nájmu a použít jistotu původně složenou podle ustanovení článku VI. Smlouvy k zajištění všech nároků Pronajímatele ze Smlouvy vyplývajících z nájmu Stávajícího předmětu nájmu i k zajištění všech nároků Pronajímatele ze Smlouvy a tohoto Dodatku vyplývajících z nájmu Dalšíh prostor. V ostatním se právní vztahy týkající se Další jistoty jako součásti Jistoty řídí ustanovením článku VI. Smlouvy.
5. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že podmínky nájmu Dalšíh prostor ode Dne změny budou, pokud není v tomto Dodatku uvedeno jinak, shodné jako podmínky nájmu Stávajících prostor aktuální ke dni, který bude bezprostředně předcházet Dni změny, a to s tím, že výše Nájemného a Poplatku za služby týkajících se Dalšíh prostor bude určena podle výměry Dalšíh prostor včetně tzv. „add-on factoru“, přičemž Nájemce je povinen hradit ve prospěch Pronajímatele Nájemné a Poplatek za služby týkající se Dalšíh prostor v plné výši ode Dne změny. Pokud není v tomto Dodatku ujednáno jinak, tak se na právní vztahy týkající se nájmu Dalšíh prostor v plném rozsahu použijí práva a povinnosti smluvních stran a podmínky nájmu podle Smlouvy a pozdějších dodatků ke Smlouvě.

Článek III. Úpravy Dalšíh prostor

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že Pronajímatel zajistí před Dnem změny provedení úprav Dalšíh prostor (dále a též shora jen „**Úpravy**“), to vše za podmínek uvedených níže v ustanoveních tohoto článku Dodatku, přičemž specifikace Úprav tvoří přílohu č. 3 tohoto Dodatku.

2. Nájemce se zavazuje k tomu, že na své náklady zajistí a Pronajímateli předá do dne 10. ledna 2022 kompletní zjednodušený Projekt Úprav (dále a též shora jen „**Projekt Úprav**“), a to s takovým obsahem a v takovém rozsahu a formě, aby bylo možné Úpravy s přihlédnutím k objektivním okolnostem dokončit do uplynutí 3 (slovy: tři) měsíců ode dne, v němž Nájemce předá Projekt Úprav Pronajímateli. Úpravy budou provedeny dodavatelem (dále jen „**Dodavatel**“), na němž se Pronajímatel a Nájemce shodnou, vybraným v rámci řízení organizovaného Pronajímatelem. Pokud nedojde mezi Pronajímatelem a Nájemce ke shodě o výběru Dodavatele, určí Pronajímatel takového Dodavatele Úprav, jehož nabídka na provedení Úprav bude obsahovat po cenové, věcné a termínové stránce podle úvahy Pronajímatele nejvhodnější parametry. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli bezodkladně veškerou součinnost nezbytnou k provedení Úprav.
3. Pronajímatel není povinen zahájit provádění Úprav předtím, než obdrží od Nájemce Další jistotu podle ustanovení článku II., odst. 4., písm. d) tohoto Dodatku. Lhůta pro dokončení Úprav a lhůta pro splnění povinností Pronajímatele předat Další prostory Nájemci se prodlužují:
 - a) o dobu prodloužení Nájemce s poskytnutím Další jistoty podle ustanovení článku II., odst. 4., písm. d) tohoto Dodatku
 - a
 - b) o dobu prodloužení Nájemce s předáním Projektu Úprav Pronajímateli podle ustanovení odstavce 2. tohoto článku Dodatku a/nebo se splněním jakékoli jiné povinnosti Nájemce podle ustanovení odstavce 2. tohoto článku Dodatku.
4. Pronajímatel ponese náklady spojené s provedením Úprav až do částky 100,- EUR (slovy: jedno sto eur) bez DPH za každý 1 m² (slovy: jeden metr čtvereční) výměry Dalšíh prostor, které budou přímo dotčeny provedením Úprav. Pokud budou náklady (ceny) za provedení Úprav účtovány Pronajímateli ze strany jejich dodavatelů v měně Kč (slovy: koruny české), tak bude pro přepočítání těchto nákladů na měnu EUR (slovy: eur) použit devizový kurz měn Kč (slovy: koruny české) a EUR (slovy: eur) stanovený Českou národní bankou ke dni uzavření Smlouvy. Veškeré další náklady převyšující tuto částku spojené s Úpravami ponese v plném rozsahu Nájemce s tím, že je Nájemce uhradí ve prospěch Pronajímatele po dokončení Úprav podle vyúčtování provedeného Pronajímatelem, a to na základě faktury – daňového dokladu vystavené Pronajímatelem Nájemci se splatností 30 (slovy: třicet) dní ode dne jejího vystavení.
5. Právní vztahy Pronajímatele a Nájemce týkající se Úprav se budou přiměřeně řídit příslušnými ustanoveními dodatku č. 1 ke Smlouvě ze dne 12. srpna 2019, a to ustanoveními článku II., odst. 7., článku V., odst. 3. a článku VI. dodatku č. 1 ke Smlouvě.

Článek IV. Závěrečná ustanovení

1. Všechna zbývající ustanovení Smlouvy, která jsou tímto Dodatkem 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.
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 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými smluvní strany zastupovat, a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek podléhá povinnosti jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Nájemce tento Dodatek zašle správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů od dne jeho uzavření.
5. Tento Dodatek je sepsán a podepsán ve 3 (slovy: třech) vyhotoveních s platností originálu, z toho 2 (slovy: dvě) vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 (slovy: jedno) vyhotovení obdrží Nájemce.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek před jeho podpisem řádně a pečlivě přečetly, že byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují smluvní strany, resp. osobami oprávněnými smluvní strany zastupovat pod vlastní text Dodatku své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne _____

Pronajímatel:

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
zastoupená na základě Plné moci
SI FACILITY, a.s.
Ing. Radek Váša, člen představenstva

V Praze dne _____

Nájemce:

Technologie hlavního města Prahy, a.s.
Tomáš Jílek, předseda představenstva
Tomáš Novotný, místopředseda představenstva

Přílohy:

- č. 1 Kopie Plné moci
- č. 2 Půdorysný plán podlaží Budovy s vyznačením Dalšíh prostor
- č. 3 Specifikace Úprav