Inafy Estates s.r.o.

a/and

Správa železnic, státní organizace

DODATEK Č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

AMENDMENT NO. 1 TO LEASE AGREEMENT

DODATEK Č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

AMENDMENT NO. 1 TO LEASE AGREEMENT

SMLUVNÍ STRANY

tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě (dále jen „**Dodatek**") byl uzavřen níže uvedeného dne mezi:

Inafy Estates s.r.o., se sídlem V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 252819, IČO: 047 97 531, DIČ: CZ 047 97 531 (dále jen „**Pronajímatel**")

a

Správa železnic, státní organizace, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A vložka 48384, IČO 709 94 234, DIČ: CZ70994234 (dále jen „**Nájemce**");

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „**Strany**" či jednotlivě také „**Strana**")

THE PARTIES

This amendment no. 1 to lease agreement (the "**Amendment**") was concluded on the date set forth below by and between:

Inafy Estates s.r.o., with its registered seat at V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Prague 1, registered in the Commercial Register kept by the Municipal Court in Prague, file No. C 252819, ID No.: 047 97 531, Tax ID No.: CZ 04797531 (the "**landlord**")

And

Správa železnic, státní organizace, with its registered office at Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, Postal Code 110 00, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, file No. A 48384, ID No.: 709 94 234, Tax ID No.: CZ70994234 (the "**Tenant**");

(the Landlord and the Tenant also jointly the "**Parties**" or separately the "**Party**")

PREAMBULE

A) Nájemce, jako nájemce, a Pronajímatel, jako pronajímatel, uzavřeli dne 8. listopadu 2021 nájemní smlouvu (dále "**Nájemní smlouva**" nebo "**Nájem**"), ohledně nájmu nebytových prostor v Nemovitosti (dále "**Prostory**"), jak jsou definovány v Článku 1. (Definice) Nájemní smlouvy.

B) Strany mají zájem prodloužit trvání Doby nájmu (jak je definována v Nájemní smlouvě) a rozšířit o kancelářské prostory o podlahové výměře 126,63 m² umístěné v 2. patře (3. nadzemním podlaží) Budovy („**Prostory 2**") a upravit některá další ustanovení Nájemní smlouvy a za tímto účelem uzavírají tento Dodatek. Grafické znázornění Prostor 2 tvoří **Přílohu 1**

PREAMBLE

A) The Landlord, as landlord, and the Tenant, as tenant, entered into the lease agreement, dated 8 November 2021 (the "**Lease Agreement**" or the "**Lease**"), for the purpose of leasing the non-residential premises in the Property (the "**Premises**"), as specified in Article 1. (Definitions) of the Lease Agreement.

B) The Parties intend to extend the Term of the Lease (as defined in the Lease Agreement) and to extend the lease subject to include additional office premises with an area of 126.63 sq.m. located on the 3rd floor (5th above-ground floor) of the Building (the "**Premises 2**") and to modify certain other provisions of the Lease Agreement and for this purpose they enter into this Amendment. The graphical

tohoto Dodatku a stav Prostor 2 tvoří **Přílohu 2** tohoto Dodatku.

C) Vzhledem k výše uvedenému se Strany rozhodly uzavřít tento Dodatek. Uzavřením tohoto Dodatku se Dodatek stává součástí Nájemní smlouvy. Práva a závazky z tohoto Dodatku se považují za práva a závazky z Nájemní smlouvy.

D) Všechny pojmy uvedené v tomto Dodatku velkým písmenem, které zde nejsou definovány jinak, mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Nájemní smlouvě.

1 PŘEDMĚT DODATKU

1.1 Strany se dohodly na změnách Nájemní smlouvy v rozsahu tohoto článku.

1.1.1 Definice „Čistá podlahová výměra Prostor"; „Den Zahájení"; „Doba nájmu"; „Nájemné za Prostory"; „Podlahová výměra Prostor" a „Prostory" obsažená v článku 1.1 Nájemní smlouvy (Definice) se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

*„„**Čistá podlahová výměra Prostor**" znamená podlahovou výměru Prostor o velikosti 217,63 m², přičemž na čistou podlahovou výměru Prostor se, pro účely výpočtu Nájemného a dalších plateb dle této Smlouvy, aplikuje Add-on faktor;"*

*„**Den zahájení**" znamená den, od kterého počíná běžet nájem (i) Prostor 1 dle této Nájemní smlouvy, tedy 1. listopadu 2021 a (ii) Prostor 2, tedy 17. prosince 2021;*

*„„**Doba nájmu**" znamená dobu určitou začínající (i) Dnem zahájení odlišně pro Prostory 1 a Prostory 2 a končící dne 28. února 2022;"*

*„„**Nájemné za Prostory**" znamená nájemné za nájem Prostor, který se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli ode Dne zahájení, tj. 8 EUR a příslušná DPH měsíčně za 1 m² Podlahové výměry Prostor;"*

representation of the Premises 2 forms **Annex 1** hereto and the Condition of the Premises forms **Annex 2** hereto.

C) In view of the above, the Parties have agreed to enter into this Amendment. By entering into this Amendment, the Amendment becomes part of the Lease Agreement. The rights and obligations under this Amendment are considered to be rights and obligations under the Lease Agreement.

D) All capitalized terms not otherwise defined in this Amendment, shall have the same meaning as ascribed to them in the Lease Agreement.

1 SUBJECT OF THE AMENDMENT

1.1 The Parties have agreed on the changes to the Lease Agreement within the scope stipulated in this Article.

1.1.1 The definitions of "Net Area of the Premises"; "Lease Commencement Date"; "Term of the Lease"; "Rent for the Premises"; "Area of the Premises" and "Premises" as defined in Article 1.1 of the Lease Agreement (Definitions) are repealed and replaced with the following definitions:

*""**Net Area of the Premises**" means the area of the Premises amounting to 217,63 sq.m. while, for the purposes of the calculation of the Rent and other payments under this Agreement, the Add-on Factor shall apply to the Net Area of the Premises;"*

*""**Lease Commencement Date**" means the respective date of commencement of the Lease, being (i) for the Premises 1 the date of, 1 November 2021 and (ii) for the Premises 2 the date of 17 December 2021;"*

*""**Term of the Lease**" means a definite period commencing on the respective Lease Commencement Date concluded for Premises 1 and Premises 2 and ending on 28 February 2022;"*

*""**Rent for the Premises**" means the rent for the Premises which the Tenant shall pay to the Landlord from the respective Lease Commencement Date, i.e. EUR 8 and VAT thereon per month per 1 sq.m. of the Area of the Premises;"*

*„„**Podlahová výměra Prostor**" znamená Čistou podlahovou výměru Prostor zvýšenou, pro účely výpočtu Nájemného a dalších plateb dle této Nájemní smlouvy, o Add-on faktor, tj. výměru o velikosti 231,66 m²;"*

*„„**Prostory**" znamená společně Prostory 1 a Prostory 2;"*

1.1.2 Do článku 1.1. Nájemní smlouvy (Definice) se za definici „Prostory" přidává nová definice „Prostory 1" a „Prostory 2" s následujícím zněním:

*„**Prostory 1**" znamená kancelářské prostory nacházející se ve 2. patře (3. nadzemním podlaží) Budovy s čistou podlahovou výměrou o velikosti 94 m², jak jsou specifikovány v Příloze č. 1A této Nájemní smlouvy;*

*„**Prostory 2**" znamená kancelářské prostory nacházející se ve 3. patře (5. nadzemním podlaží) Budovy s čistou podlahovou výměrou o velikosti 126,63 m², jak jsou specifikovány v Příloze č. 1A této Nájemní smlouvy;*

1.1.3 Smluvní strany sjednávají, že čl. 6.5.2. Nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„6.5.2. Záloha na Provozní náklady II činí měsíčně 127 Kč a příslušná DPH za 1 m² Podlahové výměry Prostor. Pronajímatel je v případě prokazatelného nárůstu nákladů a výdajů představujících Provozní náklady II oprávněn oznámit Nájemci zvýšení zálohy na Provozní náklady II pro následující kalendářní rok."

1.1.4 Smluvní strany sjednávají, že v čl. 7.1. Nájemní smlouvy se věta první a druhá nahrazuje následujícím zněním:

„7.1. Plnění všech povinností Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní bude po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy zajištěno Kaucí. Kauce musí vždy dosahovat nejméně souhrnu následujících částek: (i) dvou měsíčních plateb Nájemného, avšak pouze v poměru odpovídajícímu nájemnému za Prostory 1, (ii) dvou měsíčních záloh na Provozní náklady II, avšak pouze v poměru odpovídajícímu nákladům

*""**Area of the Premises**" means the Net Area of Premises increased, for the purposes of the calculation of the Rent and other payments under this Agreement, by the Add-on Factor, i.e. 231,96 s.qm.;"*

*""**Premises**" means jointly Premises 1 and Premises 2;"*

1.1.2 Article 1.1. of the Lease Agreement, the new definition of "Premises 1" and "Premises 2" are shall be implanted after the definition of the "Premises" with the following wording:

*"**Premises 1**" means the office premises located on 3rd floor (5th above-ground floor) of the Building with the net area amounting to 94 sq.m, specified in Annex 1A to this Agreement;*

*"**Premises 2**" means the office premises located on 3rd floor (5th above-ground floor) of the Building with the net area amounting to 126,63 sq.m, specified in Annex 1A to this Agreement;*

1.1.3 The Parties agree that Art. 6.5.2. of the Lease Agreement shall be replaced with the following wording:

"6.5.2. *The current amount of advance payment of Operating Costs II monthly equals to CZK 127 and VAT thereon per 1 sq.m. of the Area of the Premises. The Landlord is entitled to notify the Tenant about the justified increase of the advance payments of Operating Costs II for the subsequent calendar year in the event of an increase of the costs, expenses and outgoings comprising the Operating Costs II."*

1.1.4 The Parties agree that in Art. 7.1. of the Lease Agreement the first and the second sentences shall be replaced with the following wording:

"7.1. Fulfilment of any and all Tenant's obligations hereunder or in relation hereto shall be, for the entire duration of this Agreement, secured by the Deposit. The Deposit must always be at least equal to the aggregate of the following amounts: (i) the Rent due for a two months period, but only in the proportionate amount corresponding to the Rent for the Premises 1, (ii) the advance payment due for a two months period for the

za Prostory 1 a (iii) příslušné DPH těchto částek. Počáteční výše Kauce je 1.911 EUR ve vztahu k Nájemnému (v poměru odpovídajícímu nájemnému za Prostory 1) a ve výši 30.334 Kč ve vztahu k Provozním nákladům II (v poměru odpovídajícímu nákladům za Prostory 1) a příslušné DPH."

Operating Costs II, but only in the proportionate amount corresponding to the costs for the Premises 1, and (iii) the relevant VAT thereon. The initial Deposit has been received on 3rd Dec 2021 in the amount of EUR 1,911 for the Rent (in the proportionate amount corresponding to the Rent for the Premises 1) and the amount of CZK 30,334 for the Operating Costs II (in the proportionate amount corresponding to the Operating Costs II for the Premises 1) and VAT.

1.1.5 Strany tímto sjednávají, že Pronajímatel předá Nájemci Prostory 2 ke dni 20. prosince 2021 v souladu s čl. 5 Nájemní smlouvy.

1.1.5 The Parties hereby agree that the Landlord shall handover the Premises 2 to the Tenant on 20 December 2021 in accordance with Art. 5 of the Lease Agreement.

1.1.6 Pro vyloučení pochybností Strany tímto potvrzují, že Nájemce uhradí (i) poměrné Nájemné za Prostory za užívání Prostor 2, tj. částku ve výši 514,68 EUR; a (ii) poměrné Provozní náklady II za užívání Prostor 2, tj. částku ve výši 8.170,60 CZK, za období od 207. prosince 2021 do 31. prosince 2021, a to v souladu s Čl. 6 Nájemní smlouvy.

1.1.6 For the avoidance of doubt, the Parties hereby acknowledge that the Tenant shall pay (i) proportional part of the Rent for the Premises for the use of the Premises 2, i.e. the amount of EUR 514,68 and proportional part of the Operating Costs II for the use of the Premises 2, i.e. the amount of CZK 8.170,60, during the period from December 20, 2021 to December 31, 2021, in accordance with Art. 6 of the Lease Agreement.

1.1.7 Do Přílohy č. 1A Nájemní smlouvy (Grafické znázornění Prostor) se přidává nová část (Grafické znázornění Prostor 2), ve znění, které odpovídá Příloze 1 tohoto Dodatku.

1.1.7 A new Annex 1A (Graphical Representation of the Premises 2) is added to the Lease Agreement (Graphical Description of the Premises) which corresponds to Annex 1 of this Amendment.

1.1.8 Do Přílohy č. 1B Nájemní smlouvy (Stav Prostor) se přidává nová část (Stav Prostor 2), ve znění, které odpovídá Příloze 2 tohoto Dodatku.

1.1.8 A new Annex 1B (Condition of the Premises 2) is added to the Lease Agreement (Condition of the Premises) which corresponds to Annex 2 of this Amendment.

2 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

2.1 Tento Dodatek je vyhotoven ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom. V případě rozporu mezi českým a anglickým zněním je rozhodující české znění tohoto Dodatku.

2.2 Strany tímto prohlašují, že podpisem tohoto Dodatku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněná domáhat se vůči druhé

2 FINAL PROVISIONS

2.1 This Amendment is executed in two (2) originals, one for each Party. In the event of conflict between the English and Czech text herein, the Czech version shall prevail.

2.2 The Parties hereby declare that by the signing hereof they accept the risk of change of circumstances and that none of the Parties is entitled to claim from the

Straně soudně obnovení jednání o Nájemní smlouvě nebo ukončení této Nájemní smlouvy z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.

other Party though the judicial proceedings a restoration of negotiations about the Agreement or a termination hereof on the ground of substantial change of the circumstances creating a serious disproportion in rights and obligations of the Parties.

2.3 Nedílnou součást tohoto Dodatku tvoří následující Přílohy:

Příloha 1 – Grafické znázornění Prostor 2

Příloha 2 – Stav Prostor 2

2.3 The following Annexes form an integral part of this Amendment:

Annex 1 - Graphical Representation of the Premises 2

Annex 2 - Condition of the Premises 2

Dne/*Date* 21. 2. 2022

Dne/*Date* 18. 2. 2022

[redacted]

PRONAJÍMATEL/LANDLORD

Inafy Estates s.r.o.

[redacted]

Helen Mary Theresa Garbutt

jednatel / executive director

Corporate Consulting a.s.

jednatel / executive director

zastoupen při výkonu funkce / represented by Mrs Monika Marečková

Dne/*Date*_____

NÁJEMCE/TENANT

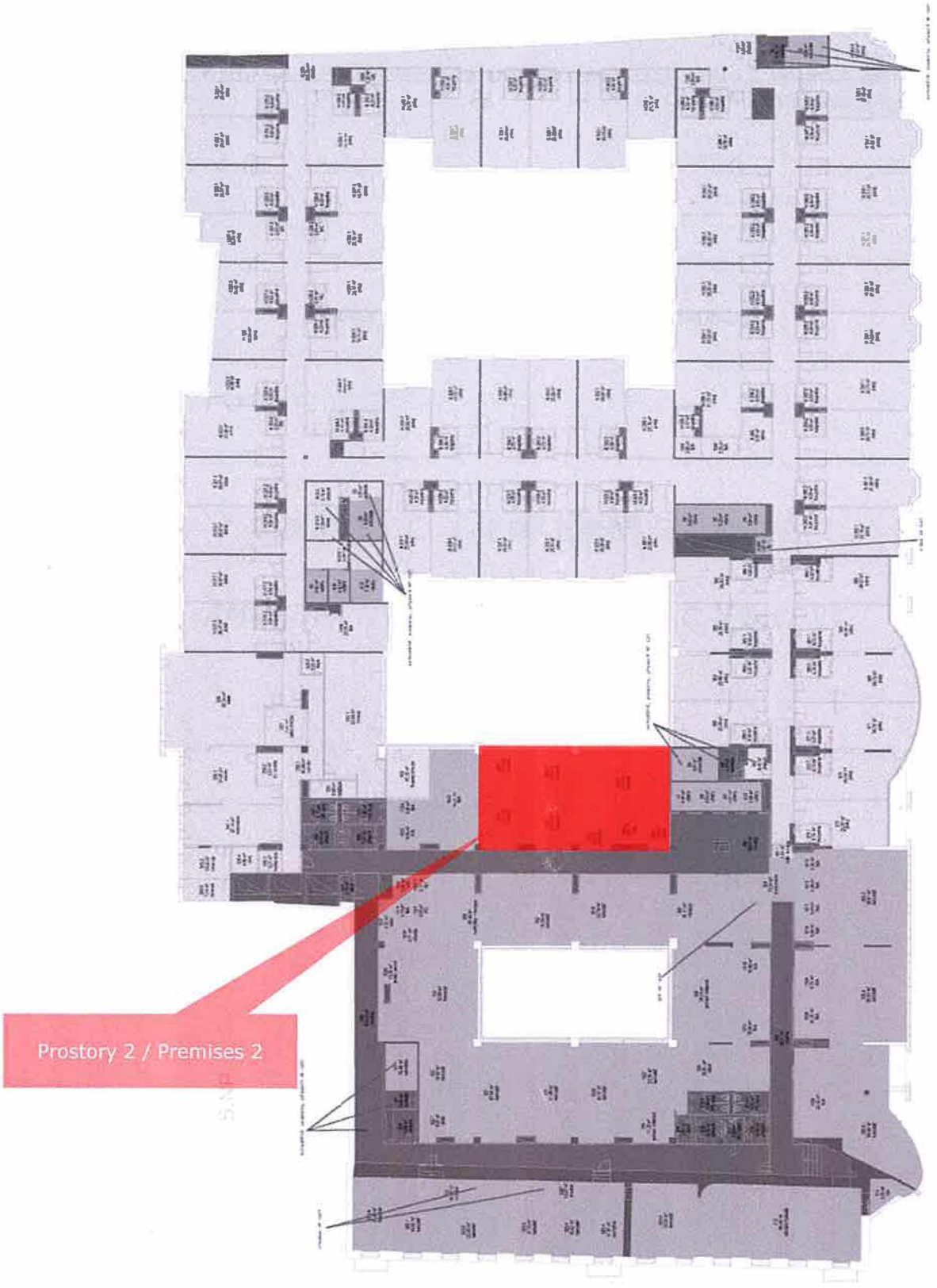
Správa železnic, státní organizace

[redacted]

Ing. Aleš Krejčí

Náměstek generálního ředitele pro ekonomiku

PŘÍLOHA 1 / ANNEX 1
GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ PROSTOR 2/ GRAPHICAL REPRESENTATION OF THE PREMISES 2



PŘÍLOHA 2 / ANNEX 2
STAV PROSTOR 2/ CONDITION OF THE PREMISES 2

Stav Prostor 2 bude detailně popsán v Předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této Přílohy č. 2.

Conditions of the Premises 2 will be specified in detail in the Handover Protocol which will be considered an integral part of this Annex 2