DODATEK Č. 14 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 3. SRPNA 2006

Tento dodatek č. 14 (dále jen „**Dodatek**") je uzavírán mezi:

(1) **RUBÍN REAL s.r.o.**, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 28174232, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 130604 (dále jen „**Pronajímatel**")

(2) **OTE, a.s.**, se sídlem Sokolovská 192/79, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 26463318, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 7260 (dále jen „**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě také jako „**Smluvní strana**" nebo společně jako „**Smluvní strany**").

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

A. Smluvní strany spolu uzavřeli dne 3. srpna 2006 nájemní smlouvu ve znění pozdějších dodatků, jejímž předmětem je nájem kancelářských prostor a parkovacích míst v budově na adrese Sokolovská 192/79, 180 00 Praha 8, známé jako „APEIRON OFFICE CENTER" (dále jen „**Nájemní smlouva**").

B. Smluvní strany se dohodly na stavebních úpravách v Předmětu nájmu a s tím souvisejícím mimořádným nájemným, a proto uzavírají tento Dodatek.

C. Veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem, které jsou definovány v tomto Dodatku, mají pro účely celého Dodatku význam, který jim je přidělen v takovém ujednání; další pojmy s velkým počátečním písmenem, jejichž význam není v textu Dodatku definován, mají význam, který jim byl přidělen v Nájemní smlouvě nebo kterémkoliv dodatku Nájemní smlouvy.

se Smluvní strany dohodly na následujícím:

1 ZMĚNY NÁJEMNÍ SMLOUVY

AMENDMENT NO. 14 TO THE LEASE AGREEMENT DATED 3 AUGUST 2006

*This amendment no. 14 (the "**Amendment**") is concluded between:*

*(1) **RUBÍN REAL, s.r.o.**, with registered seat at Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Prague 1, ID No.: 28174232, registered in the Commercial Register maintained by Municipal court in Prague, file no. C 130604 (the "**Landlord**")*

*(2) **OTE, a.s.**, with registered seat at* Sokolovská 192/79, 186 00 Prague 8 - Karlín, *ID No. 26463318, registered with the commercial register maintained by the Municipal Court in Prague, file no. B* 7260 *(the "**Tenant**")*

*(the Landlord and the Tenant hereinafter generally as the "**Party**" or jointly as "**Parties**").*

WHEREAS:

*A. The Parties entered into a lease agreement on 3 August 2006 as amended, subject of which is the lease of office premises and parking spaces in the building located on Sokolovská 192/79, 180 00 Prague, known as "APEIRON OFFICE CENTER" (the "**Lease Agreement**").*

B. The Parties has agreed on construction adjustments within the Subject of the Lease and related additional rent and therefore, they are entering into this Amendment.

C. All capitalised terms defined anywhere herein have for the purpose of this Amendment the meaning assigned to them in the specific provision; other capitalised term not defined herein have the same meaning assigned to them in the Lease Agreement or any of its amendment.

the Parties agree on the following:

1 CHANGES OF THE LEASE AGREEMENT

1.1 Pronajímatel, na základě požadavku Nájemce, prostřednictvím společnosti SEOS CZ s.r.o., se sídlem Zápotoční 1258/4, 102 00, Praha 10, IČO: 49704478, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 22502 (dále jen **„Dodavatel"**), má v úmyslu provést úpravy a práce v Předmětu nájmu, a to konkrétně provedení úprav systému elektronické kontroly vstupu (EKV), jejichž specifikace včetně nákladů tvoří přílohu 1 tohoto Dodatku (**„Vnitřní úpravy III"**). Dodavatel provede Vnitřní úpravy III na základě objednávky k provedení díla učiněné Pronajímatelem (dále jen "**Objednávka**").

1.2 Jakékoliv Nájemcem zjištěné vady na Vnitřních úpravách III, které Nájemce s vynaložením obvyklé péče zjistil při užívání Předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy (dále jen **„Vady"**), je Nájemce povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli, nejpozději však do 1 (jednoho) dne ode dne, kdy se Nájemce o Vadách dozvěděl. Nájemce předá Pronajímateli veškeré podklady týkající se zjištěných Vad, které má k dispozici, včetně případné korespondence s Dodavatelem. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé porušením povinnosti dle článku 1.2 tohoto Dodatku.

1.3 Potvrdí-li Pronajímatel, že Vnitřní úpravy III byly provedeny v souladu s tímto Dodatkem, Pronajímatel uhradí Dodavateli cenu Vnitřních úprav III na základě faktury vystavené Dodavatelem po převzetí provedeného díla v souladu s Objednávkou, přičemž uhrazením nabývá Pronajímatel vlastnické právo k Vnitřním úpravám III. Pronajímatel je oprávněn řešit s Dodavatelem veškeré reklamace a uplatňovat práva z vadného plnění a

1.1. *The Landlord upon the Tenant's request, through a company SEOS CZ s.r.o., with registered seat at Zápotoční 1258/4, 102 00 Prague 10, ID No.: 49704478, registered in the Commercial Register maintained by Municipal court in Prague, file no. C 22502 (the **"Contractor"**), intends to carry out alterations and works to the Leased Premises, the subject of which shall be the execution of alterations to the electronic entrance system (EKV), the specification of which, including costs, is attached as Annex 1 to this Appendix (the **"Fit-out Works III"**). The Contractor shall carry out the Fit-out Works III on the basis of an order to carry out the work made by the Tenant (the **"Order"**).*

1.1. *The Tenant shall notify the Landlord without further due about any defects of the Fit-out Works III discovered by the Tenant, which the Tenant with the exercise of ordinary care could discover during the use of the Subject of Lease pursuant to the Lease Agreement (the **"Defects"**), but not later than within 1 (one) day from the date on which the Tenant became aware of the Defects. The Tenant shall provide the Landlord with all documents relating to the identified Defects in its possession, including any correspondence with the Contractor. The Tenant shall be liable for any damages resulting from a breach of the obligation under Article 1.2 of this Amendment.*

1.2. *If the Landlord confirms that the Fit-out Works III have been carried out in accordance with this Amendment, the Landlord shall pay the Contractor the price of the Fit-out Works III in accordance with the order on the basis of an invoice issued by the Contractor and upon acceptance of the work carried out in accordance with the order, whereby with this payment the Landlord acquires the ownership right to the Fit-out Works III. The Landlord is entitled to resolve any claims with the*

[redacted]

veškeré opravy, servisní či revizní činnosti týkající se Vnitřních úprav III, přičemž k tomuto je oprávněna jednat jménem Pronajímatele odpovědná osoba zajišťující technickou správu Budovy. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností je Pronajímatel oprávněn odepisovat dle platných právních předpisů náklady na technické zhodnocení Vnitřních úprav III.

Contractor and to claim rights from defective performance and any repair, service and revision works related to the Fit-out Works III whereas for this purpose, the person responsible for the technical management of the Building is authorised to act on behalf of the Landlord. For the avoidance of doubt, the Landlord shall be entitled to write off the cost of the technical improvement of the Fit-out Works III in accordance with applicable law.

1.4 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli jednorázové mimořádné Nájemné ve výši [redacted] Kč („**Mimořádné nájemné**").

1.3. *The Parties agree that the Tenant shall pay the Landlord one-off additional Rent in the amount of CZK [redacted] (the "**Additional Rent**").*

1.5 Mimořádné nájemné podle článku 1.4 tohoto Dodatku je splatné na základě faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci nejpozději do 30. 6. 2022, přičemž Nájemce tuto fakturu uhradí nejpozději do 30 dnů od jejího doručení Nájemci. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů, jinak je Nájemce oprávněn ji ve lhůtě splatnosti Pronajímateli vrátit k opravě s tím, že od doručení opravené faktury Nájemci běží nová lhůta splatnosti.

1.4. *The Additional Rent under section 1.4 of this Amendment shall be paid on the basis of an invoice issued by the Landlord and delivered to the Tenant no later than 30 June 2022, and the Tenant shall pay such invoice no later than 30 days after its issue. The invoice shall contain all the requirements according to the applicable legal regulations, otherwise the Tenant is entitled to return it to the Landlord for correction within the due date, with a new due date starting from the delivery of the corrected invoice to the Tenant.*

1.6 S účinností tohoto Dodatku se do Nájemní smlouvy doplňuje specifikace Vnitřních úprav III, která tvoří přílohu č. 1 tohoto Dodatku a stává se nedílnou součástí Nájemní smlouvy.

1.5. *With the effectiveness of this Amendment, the specification of Fit-out Works III, which forms Annex 1 to this Amendment, shall be added to the Lease Agreement and shall become an integral part of the Lease Agreement.*

2 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

2 CLOSING PROVISIONS

2.1 Ostatní ujednání Nájemní smlouvy zůstávají beze změny.

2.1 *Other provisions of the Lease Agreement shall remain unaffected.*

2.2 Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami, není-li stanoveno v příslušném ujednání jinak.

2.2 *This Amendment becomes valid and effective as of the day of its signature by both Parties unless otherwise stipulated in the respective provision.*

2.3 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky a bude v souladu s ním vykládán. Veškeré spory mezi Smluvními stranami vyplývající z tohoto Dodatku nebo Nájemní

2.3 *This Amendment shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Czech Republic. All disputes between the Parties arising out of or in connection with this*

smlouvy nebo v souvislosti s nimi budou rozhodovány u příslušného soudu České republiky.

Amendment or with the Lease Agreement shall be adjudicated in the competent courts of the Czech Republic.

2.4 Tento Dodatek je vyhotoven v anglickém a českém jazyce. V případě rozporu mezi anglickou a českou jazykovou verzí bude rozhodná verze česká.

2.4 *This Amendment has been prepared in both English and Czech version. In case of any discrepancies between the English and Czech version of this Amendment, the Czech version shall prevail.*

2.5 Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou vyhotoveních. Každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

2.5 *This Amendment is executed in two copies, provided that each contracting Party receives one copy.*

2.6 Nedílnou součástí tohoto Dodatku je Příloha č. 1 – Specifikace Vnitřních úprav III.

2.6 *The Attachment no. 1 – Description of the Fit-out Works III.*

2.7 Smluvní strany sjednávají, že v případě, že některé ustanovení tohoto Dodatku je nebo se stane neplatným/neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení tohoto Dodatku platná/účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné/neúčinné ustanovení tohoto Dodatku ustanovením jiným, platným/účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

2.7 *Should any of the provisions of this Amendment be held or become null and void /ineffective, other provisions hereof shall remain effective. The Parties undertake to replace the null and void / ineffective provisions of this Amendment with valid/effective provisions, whose content and purpose shall best correspond to the content and purpose of the original.*

2.8 Změny tohoto Dodatku lze provádět pouze písemnou formou.

2.8 *This Amendment shall be altered solely by amendment in a written form.*

Podpisová strana / *Signature page*

V / In Prague dne / on 11/4/2022

RUBÍN REAL s.r.o.

[redacted]

Jméno/Name:
Funkce/Position:

V / In Prague dne / on 11/4/2022

OTE, a.s.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Příloha č. 1 / *Attachment No. 1*

Specifikace Vnitřních Úprav III / *Description of Fit-out Works III*