

SMLOUVA O NÁJMU

Dodatek č. 10

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. 10

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, 8 a 9 (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 rozšíření předmětu nájmu podle Smlouvy, a to s tím, že kromě níže uvedených Stávajících prostor budou součástí předmětu nájmu i níže uvedené Další prostory,
- b) na tom, že zanikne nájem níže uvedených skladových prostor (prostory a sklady),
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 na tom, že se s účinností ode Dne změny, tj. ode dne, v němž budou ze strany Pronajímatele předány Nájemci níže uvedené Další prostory, rozšiřuje tento stávající předmět nájmu podle Smlouvy:

- 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“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) 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,
 - (v) kancelářské prostory číslo 302 a 303 o čisté výměře 45,07 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 49,58 m²,
a
 - (vi) prostory a sklady o výměře 14,51 m² bez tzv. „add-on factoru“,
a

prostory nacházející se v 5. nadzemním podlaží (ve 4. patře) Budovy, a to:

(vii) kancelářské prostory o čisté výměře 443,07 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 487,38 m²,

(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 ve 4. nadzemním podlaží (ve 3. patře) Budovy vyznačené na půdorysném plánu podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 2 tohoto Dodatku, o celkové čisté výměře 438,02 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 **481,82 m²** (shora uvedené prostory dále jen „**Další prostory**“), přičemž Nájemce bude oprávněn užívat Další prostory pro kancelářské účely,

s tím, že se Pronajímatel a Nájemce dohodli na tom, že s účinností ode Dne změny součást Předmětu nájmu podle Smlouvy o nájmu nebudou již tvořit prostory a sklady (sklad č. 313) o výměře 14,51 m² bez tzv. „add-on factoru“ uvedené v ustanovení písmene a), bod (vi) tohoto odstavce Dodatku shora, tj. že nájem těchto prostor a skladů ke Dni změny zaniká

(Stávající předmět nájmu, bez shora uvedených prostor a skladů, jejichž nájem zanikne, a Další prostory dohromady pro potřeby tohoto Dodatku a s účinností ode Dne změny též pro potřeby Smlouvy dále jen „**Prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“).

2. Pronajímatel předá Další prostory Nájemci do užívání po dokončení Úprav podle ustanovení článku III. tohoto Dodatku, a to do dne 15. října 2022, přičemž Nájemce není povinen od Pronajímatele Další prostory do užívání převzít před dnem 1. září 2022 (den, v němž Pronajímatel Další prostory předá Nájemci a Nájemce je od něj převezme, dále a též shora 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.
3. 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 XXX Kč (slovy XXX koruny české) bez daně z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

„**DPH**“) za 1 m² (slovy: jeden metr čtvereční) výměry Dalších prostor za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu.

- c) Ke zvýšení Nájemného podle ustanovení článku IV., odst. 6. Smlouvy u Dalších prostor dojde až s účinností ode dne 1. ledna 2024, tj. podle procentuálně určeného přírůstku indexu spotřebitelských cen, který bude vyhlášen Českým statistickým úřadem za kalendářní rok 2023,
 - d) Poplatek za služby spojené s užíváním Dalších prostor podle ustanovení článku V. Smlouvy činí XXX Kč (slovy:XXX korun českých) bez DPH za 1 m² (slovy: jeden metr čtvereční) výměry Dalších prostor za 1 (slovy: jeden) měsíc nájmu.
 - e) S ohledem na dosavadní vzájemnou bezproblémovou spolupráci Pronajímatel nebude po Nájemci požadovat složení další jistoty poskytované v souladu s ustanovením článku VI. Smlouvy, spojené s rozšířením Předmětu nájmu o Další prostory.
4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že podmínky nájmu Dalších 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 Dalších prostor bude určena podle výměry Dalších prostor včetně tzv. „add-on factoru“, přičemž Nájemce je povinen hradit ve prospěch Pronajímatele Nájemné a Poplatek za služby týkající se Dalších prostor v plné výši ode Dne změny. Pokud není v tomto Dodatku ujednáno jinak, tak se na právní vztahy týkající se nájmu Dalších prostor v plném rozsahu použijí práva a povinnosti smluvních stran a podmínky nájmu podle Smlouvy a pozdějších dodatků ke Smlouvě.

Článek III. Úpravy Dalších prostor

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že Pronajímatel zajistí před Dnem změny provedení úprav Dalších 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 31. května 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 4 (slovy: čtyř) 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. Lhůta pro dokončení Úprav a lhůta pro splnění povinností Pronajímatele předat Další prostory Nájemci se prodlužují 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 50,- EUR (slovy: padesát eur) bez DPH za každý 1 m² (slovy: jeden metr čtvereční) výměry Dalších prostor,

kteře 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 přepočet 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. Do celkové hodnoty Úprav se nebudou započítávat náklady na pořízení a instalaci klimatizace Dalšíh prostor v provedení tzv. nástěnná vnitřní jednotka, kde do Dne předání musí být nainstalovány nejméně trubkové rozvody.

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 2 (slovy: dvou) vyhotoveních s platností originálu, z toho 1 (slovy: jedno) 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