DODATEK

ke smlouvě o nájmu prostoru

uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

č. 2

  **CREAM SICAV, a.s.**

* **investiční část**

**(dříve CREAM uzavřený investiční fond a.s.)**

 **se sídlem:** Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4

 **Adresa pro doručování:** Vavrečkova 5657, 760 01 Zlín

 **IČ:** 285 45 320

 **DIČ:** CZ28545320

 **zastoupena:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, členem představenstva

 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, členem představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122

 **bankovní spojení:**  0266051673/0300

 **telefon + fax:** xxxxxxxxx

 **e-mail:** zakaznickecentrum@creamre.cz

 **datová schránka:** i9jfx54

dále jen „**pronajímatel**“

a

  **Česká republika - Krajské státní zastupitelství v Ústí nad Labem**

 **se sídlem:** 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum,

 Dlouhá 1/12

 **Adresa pro doručování:** 40001 Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum,

 Dlouhá 1/12

 **IČ:** 000 26 042

 **DIČ:** není plátce DPH

 **zastoupena:** xxxxxxxxxxxxxxxxxx, krajským státním zástupcem

 **bankovní spojení:**  1723411/0710

 **kontaktní osoba:** xxxxxxxxxxxxxxxxxx

 **telefon + fax:** xxxxxxxxxxxxxxxxxx

 **e-mail: xxxxxxxxxxxxxxx**

 **datová schránka:** ua9aeqr

 dále jen „**nájemce**“

### I.

Výše uvedené smluvní strany mají vzájemně uzavřenu smlouvu o nájmu prostoru ze dne 2. 10. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 6. 2016, jejímž předmětem jsou nebytové prostory v nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na LV č. 3052, pro okres, obec Ústí nad Labem a k. ú. Ústí nad Labem, a to v budově č. p. 3134, která je součástí pozemku parc. č. 2202/1 (dále jen „Smlouva“). Objekt se nachází na adrese Dvořákova 3134/2, 400 01 Ústí nad Labem.

### II.

Výše uvedené smluvní strany se dohodly na změně Smlouvy, a to následovně:

**čl. I. odst. 2 Smlouvy se ruší a nahrazuje tímto textem:**

2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto Smlouvou prostor, nacházející se v nemovitosti specifikované v článku I. Smlouvy, a to:

* označení prostor: viz. půdorysný plánek
* umístění prostor: 4. NP
* o celkové výměře: 694,09 m2

Celková výměra pronajatých prostor **činí 694,09 m2**.

Pronajaté prostory jsou vyznačeny na půdorysném plánku, který tvoří přílohu této Smlouvy (dále jako **Nebytové prostory**).

**čl. III. odst. 1 Smlouvy se ruší a nahrazuje tímto textem:**

1. Nájem Nebytových prostor se sjednává **na dobu určitou od 1. 2. 2016 do 31. 1. 2026.**

**čl. III. odst. 2 Smlouvy se ruší a nahrazuje tímto textem:**

1. Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch nájemce zřizuje právo opce tuto dobu prodloužit o další 1 rok, a to tím způsobem, že nejpozději 6 měsíců před ukončením nájemního vztahu nájemce písemně informuje pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Doručením písemného oznámení nájemce pronajímateli dle tohoto odstavce se tato smlouva prodlužuje na další 1 rok ode dne, ve kterém by nájemní vztah původně skončil. Toto právo opce lze použít za dobu trvání nájemního vztahu celkem třikrát.

**čl. III. odst. 3 Smlouvy se ruší a nahrazuje tímto textem:**

1. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran. Nájemce je též v období **od 1. 2. 2025** oprávněn Smlouvu písemně vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodů. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena

**čl. IV. odst. 1 Smlouvy se s účinností od 1. 2. 2023 ruší a nahrazuje tímto textem:**

1. Nájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do nájmu, se sjednává jako nájemné v místě a čase obvyklé v souladu s ustanovením § 12a odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupováním v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, takto:
2. Nájemné za užívání veškerých Nebytových prostor, specifikovaných v článku I. této Smlouvy činí 1 541 880,- Kč za rok
3. Měsíční nájemné činí **128 490,- Kč**
4. Cena nájmu Nebytových prostor činí 2.221,44 Kč/m2/rok

**čl. IV. odst. 2 Smlouvy se s účinností od 1. 2. 2023 ruší a nahrazuje tímto textem:**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen pronajímateli hradit sjednané měsíční platby nájemného na základě splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Měsíční nájemné je splatné k desátému dni kalendářního měsíce, za který je hrazeno, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění je první den takového kalendářního měsíce, ledaže by ze splátkového kalendáře vyplývalo něco jiného.

Splátkový kalendář bude pronajímatel vydáván na období od 1.4 běžného kalendářního roku do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku; každý splátkový kalendář bude zveřejněn na Klientském portálu nájemce nejpozději v poslední den trvání předchozího splátkového kalendáře. Předtím uvedené neplatí pro splátkový kalendář, který

1. se vydává pro období od data účinnosti této Smlouvy do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku, nebo
2. bude vydán v návaznosti na změnu Smlouvy na dobu od data účinnosti takové změny do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku,

V případě, že dojde k zániku této Smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že nájemní vztah skončí k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, zaniká splátkový kalendář k poslednímu dni kalendářního měsíce bezprostředně přecházejícího kalendářnímu měsíci, v němž skutečně došlo ke skončení nájemního vztahu. Nájemné za poměrnou část posledního měsíce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit nájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném pronajímatelem.

**čl. IV. se doplňuje o nový odst. 7 Smlouvy s tímto textem:**

1. Smluvní strany sjednávají, že řádné daňové doklady, ať již splátkové kalendáře nebo faktury, které pronajímatel vystaví podle této Smlouvy a oznámení o úpravě výše nájemného či ceny služeb pronajímatel zveřejní na účtu nájemce na Klientském portálu ve formátu PDF. O tomto přijde nájemci notifikace formou e-mailu na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v příslušných ustanoveních o Klientském portálu, jako e-mail pro zasílání notifikací. V takovém případě se daňový doklad a oznámení považuje za doručené dnem přihlášení nájemce do Klientského portálu. V případě, že se nájemce nepřihlásí do Klientského portálu ani do 5 pracovních dní ode dne zveřejnění, nebo v této lhůtě nenamítne, že mu nebyl daňový doklad doručen, má se za to, že mu byl daňový doklad řádně doručen.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil s ustanoveními o Klientském portálu a Zákaznickém centru, které tvoří také přílohu této smlouvy – Klientský portál a Zákaznické centrum. Nájemce tedy s užíváním Klientského portálu a Zákaznického centra souhlasí.

**čl. X. se ruší a nahrazuje se tímto textem:**

Článek X.

Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který je právním jednáním, lze doručit:
2. datovou zprávou na adresu datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy.
3. pokud je dokument podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem nebo uznávaným elektronickým podpisem (tj. zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu), pak lze doručit na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně. Smluvní strany si sjednaly, že kontaktní e-mail budou kontrolovat alespoň jedenkrát za sedm dní;
4. osobně;
5. doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.

Bude-li to možné, zavazují se Smluvní strany doručovat dle odst. 1 způsoby v pořadí, v jakém jsou uvedeny, tj. primárně způsobem dle písm. a) a písm. b) před způsoby dle písm. c) a písm. d).

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který není právním jednáním, lze doručit:
2. způsoby uvedenými dle odst. 1 písm. a) až d) tohoto článku,
3. prostřednictvím Klientského portálu tam, kde je to v této smlouvě výslovně uvedeno

1. Právní jednání je perfektní (doručené) okamžikem, jakmile adresát nabude objektivní možnost seznámit se s jeho obsahem, tj. v okamžiku, kdy se dostane do dispoziční sféry adresáta:
2. v případě doručování prostřednictvím datové zprávy se okamžik doručení řídí § 18 zákona č. 300/2008 Sb., zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů
3. v případě doručování prostřednictvím e-mailu okamžikem doručení na e-mailovou adresu adresáta,
4. v případě doručování osobně okamžikem předání,
5. v případě doručování doporučeným dopisem okamžikem doručení na adresu adresáta, zejména předáním, vhozením do poštovní schránky, vhozením oznámení o uložení zásilky na poště do poštovní schránky apod.
6. Smluvní strany se zavazují zdržet všeho, čím by vědomě mařily doručování písemností. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek nebo e-mailových adres dle odst. 1 písm. a) nebo b) tohoto článku, se obě smluvní strany zavazují pravidelně kontrolovat příchozí datové zprávy a e-maily, kdy za tímto účelem se obě smluvní strany dále zavazují do svých datových schránek nebo e-mailových adres přihlásit bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení o dodání datové zprávy, nejméně však jednou za sedm dní;
7. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek dle odst. 1 písm. a) tohoto článku se obě smluvní strany dále zavazují ve své datové schránce povolit příjem poštovních datových zpráv (tj. povolit příjem datových zpráv zasílaných třetími osobami odlišnými od orgánů veřejné moci) a neznepřístupnit svou datovou schránku, a to po dobu trvání této smlouvy a 6 měsíců po jejím skončení.
8. V případě změny e-mailové adresy či adresy datové schránky jsou smluvní strany povinny tuto změnu nahlásit druhé straně předem včetně dne, od kterého má být doručováno na nově sdělenou adresu.
9. V případě porušení povinnosti dle odst. 5 a odst. 6 tohoto článku má druhá smluvní strana právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,15 % denně z aktuální výše měsíčního nájemného za každý den, po který druhá smluvní strana porušuje povinnosti dle odst. 5, resp. za každý den, po který je druhá smluvní strana v prodlení se splněním povinnosti dle odst. 6.

**III.**

Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnost nastává okamžikem jeho uveřejnění v registru smluv, není -li u jednotlivých ustanovení uvedeno jinak.

Nedílnou součástí této smlouvy je příloha – Klientský portál a Zákaznické centrum, která doplňuje přílohy smlouvy.

Nedílnou součástí této smlouvy je příloha – půdorysný plánek, která nahrazuje původní přílohu smlouvy – půdorysný plánek.

Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti.

Tento dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

V Praze dne 24.11.2022 V Ústí nad Labem dne 15.11.2022

…………………………………............ ………………………………………

 pronajímatel nájemce

Příloha:

* Klientský portál a Zákaznické centrum
* Půdorysný plánek

**Příloha:**

**Klientský portál a Zákaznické centrum**

1. Pronajímatel zřizuje ve spolupráci s CREAM Real Estate, s.r.o., pro své obchodní partnery Klientský portál, který je přístupný na [klient.creamre.cz](file:///X%3A%5C..%5CDocuments%20and%20Settings%5Cdlabaja%5CPlocha%5CPavel%5Cdal%C5%A1%C3%AD%20%C3%BAkoly%5C2018%5Clistopad%202018%5CKlientsk%C3%BD%20port%C3%A1l%5Cklient.creamre.cz) a Zákaznické centrum dostupné na tel: 573 776 776, email zakaznickecentrum@creamre.cz jako hlavní a jediný komunikační kanál mezi pronajímatelem a nájemcem v záležitostech uvedených v tomto odstavci.

Klientský portál a Zákaznické centrum tedy slouží:

* pro zadávání veškerých technických požadavků na opravy a údržbu předmětu smlouvy
* pro zadávání požadavků na úpravu smluvního vztahu
* jako přehled o platební historii
* jako přehled o řešení požadavků nájemce spojených se smluvním vztahem
* pro řešení veškerých dalších provozních záležitostí
* veškeré výše uvedené se týká jak požadavků spojených s touto smlouvou, tak požadavků spojených s Energo smlouvou, která se k této smlouvě váže
1. Aktivace účtu v Klientském portálu proběhne po podpisu Smlouvy či dodatku, kdy operátor Zákaznického centra kontaktuje nájemce a společně aktivují přístup na Klientský portál. Současně proběhne případné založení dalších uživatelských účtů dle požadavku nájemce, včetně zaškolení všech aktivovaných osob a seznámení nájemce **s manuálem Klientského portálu a Zákaznického centra**. Standard řešení požadavků (jak normálního, tak i havárie) je uveden v manuálu Klientského portálu.
2. Nájemce je povinen pro efektivní řešení veškerých požadavků uvedených v této využívat Klientský portál nebo Zákaznické centrum. **V případě využití jiných běžných komunikačních prostředků jako je e-mail, běžné telefonní linky a jiné, pronajímatel negarantuje kvalitní, rychlé a efektivní řešení požadavků nájemce.**
3. Nájemce dále bere na vědomí, že Klientský portál ani Zákaznické centrum neslouží pro řešení právních záležitostí týkajících se smluvního vztahu, jako je uzavírání dodatků, uzavírání smluv, pro ukončování či jiné změny smluvního vztahu, pro řešení nároků tykajících se náhrady škody, slevy a dalších právních požadavků spojených se smluvními vztahy. Pro řešení těchto záležitostí platí pravidla pro doručování uvedené v příslušných ustanoveních této smlouvy. Veškeré úkony ze strany nájemce v těchto záležitostech musí být učiněny v písemné formě statutárními zástupci nájemce, aby je bylo možné považovat za závazné.
4. Nájemce souhlasí s podmínkami užívání Klientského portálu a Zákaznického centra a zároveň se zavazuje 1 x kvartálně a vždy po vyřešení požadavků vyplnit dotazník spokojenosti s užíváním Klientského portálu a Zákaznického centra, který bude sloužit pro zkvalitnění poskytovaných služeb. Pokud se nájemce k některému z požadavků, který již byl ze strany nájemce řešen a čeká na vyjádření nájemce, nevyjádří do 3 pracovních dní, považuje se požadavek za vyřešený.
5. Nájemce uvádí pronajímateli níže uvedené kontaktní údaje na osobu s administrátorskými právy oprávněnou spravovat veškeré přístupy na Klientský portál za nájemce:
	* Jméno a příjmení: xxxxxxxxxxxxxxx
	* Mobilní telefonní číslo: xxxxxxxxxxxxxxx
	* E-mail: xxxxxxxxxxxxxxx
	* Jméno a příjmení: xxxxxxxxxxxxxxx
	* Telefonní číslo: xxxxxxxxxxxxxxx
	* E-mail: xxxxxxxxxxxxxxx

Výše uvedený e-mail slouží také pro zasílání notifikací dle příslušných ustanovení této smlouvy (zejména pro notifikací o uveřejnění faktur na KP):

**Příloha:**

**Půdorysný plánek**