

**RUBÍN REAL s.r.o.**

Sokolovská 192/79

186 00, Praha 8

IČ: 281 74 242, DIČ: CZ 281 74 242

---

**DODATEK Č. 7  
K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ  
RUBÍN OFFICE CENTER**

---

**RUBÍN REAL S.R.O.**  
jako pronajímatel

a

**OTE, A.S.**  
jako nájemce

---

## DODATEK Č. 7 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 3. SRPNA 2006 (dále jen „Dodatek“)

uzavřené mezi níže uvedenými stranami

(1) **RUBÍN REAL s.r.o.**, se sídlem Praha 8 - Karlín, Sokolovská 192/79, PSČ 186 00, IČO: 281 74 232, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 130604 (dále jen „Pronajímatel“)

a

(2) **OTE, a.s.** (dříve Operátor trhu s elektřinou, a.s.), se sídlem Praha 8 - Karlín, Sokolovská 192/79, PSČ 18600, IČO: 264 63 318, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7260 (dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

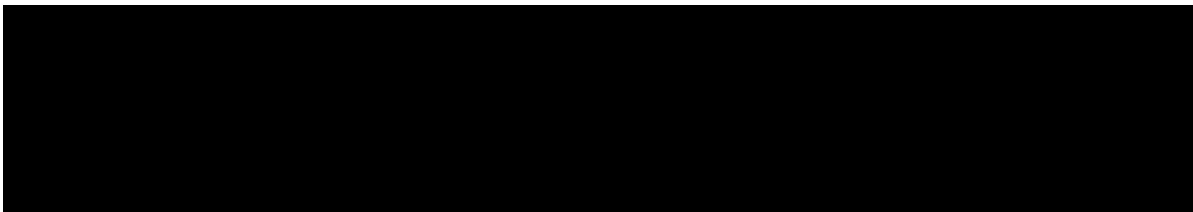
### PREAMBULE

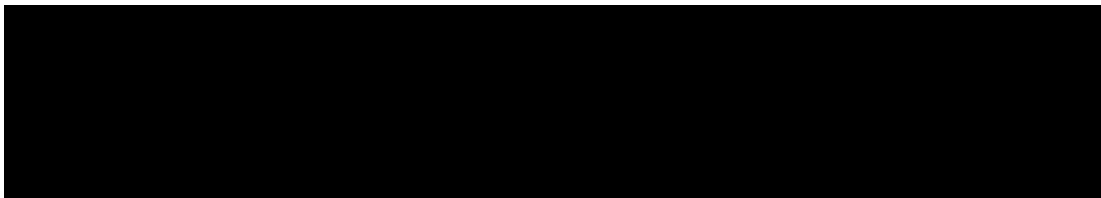
- (A) Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 3. srpna 2006 nájemní smlouvu, na jejímž základě Pronajímatel pronajal Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele pronajal určité nebytové prostory (prostory sloužící k podnikání) v budově známé jako RUBÍN Office Center, č.p. 192, která je součástí pozemku parc. č. 291, vše v k.ú. Karlín, jak je specifikováno v této nájemní smlouvě, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. dubna 2007, dodatku č. 2 ze dne 31. prosince 2008, dodatku č. 3 ze dne 31. srpna 2009, dodatku č. 4 ze dne 20. října 2010, dodatku č. 5 ze dne 6. září 2011 a dodatku č. 6 ze dne 1. července 2013 (dále jen „Nájemní smlouva“);
- (B) Smluvní strany mají nyní zájem především upravit výši nájemného a prodloužit dobu trvání nájmu podle Nájemní smlouvy;
- (C) Smluvní strany mají za tímto účelem a za účelem dalších úprav podmínek Nájemní smlouvy zájem uzavřít tento dodatek č. 7 k Nájemní smlouvě (dále jen „Dodatek“);
- (D) Pokud nebude v tomto Dodatku uvedeno jinak, pak veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem používané v tomto Dodatku budou mít stejný význam, který byl danému pojmu přiřazen v Nájemní smlouvě.

### 1. ZMĚNY NÁJEMNÍ SMLOUVY

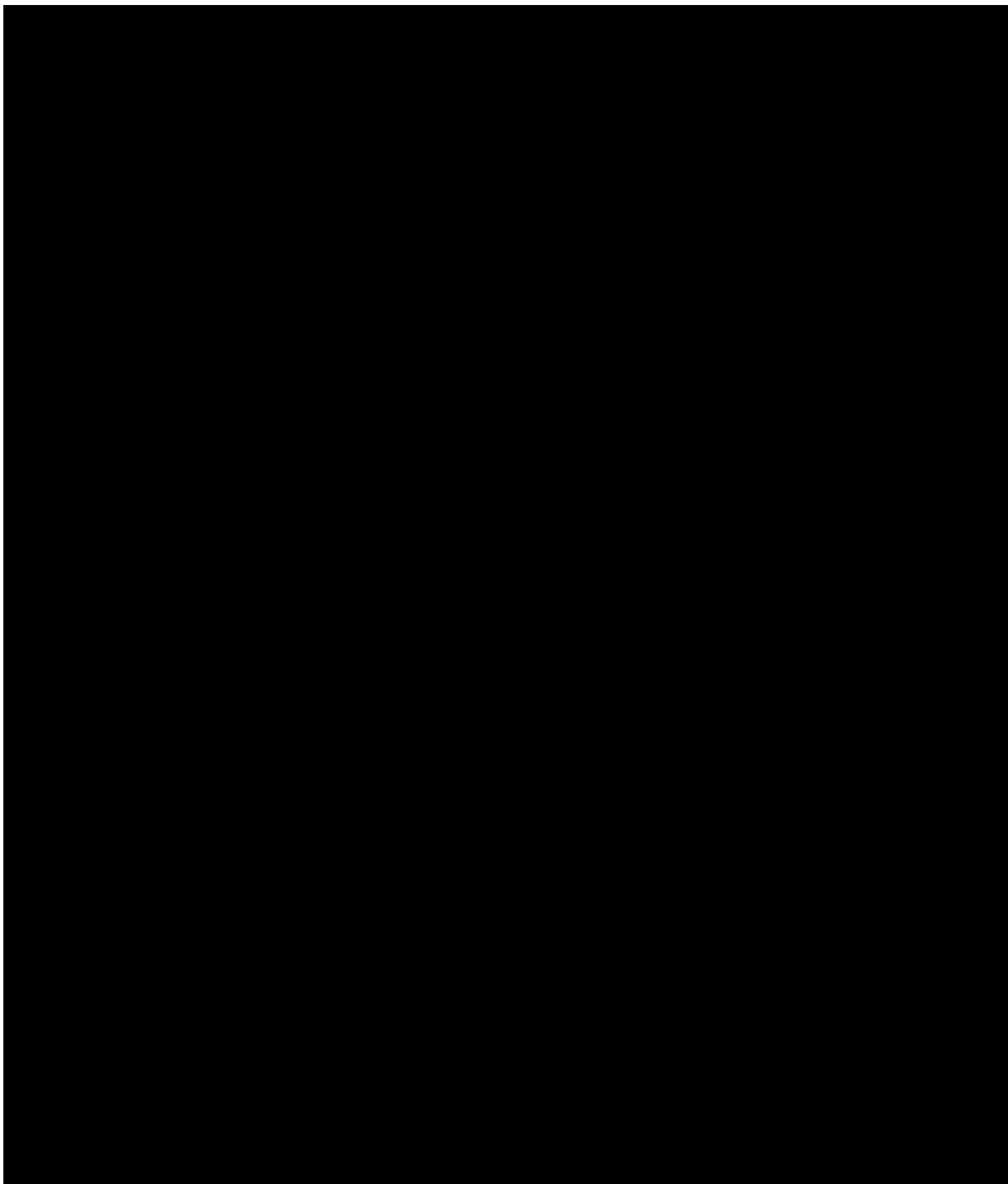
- 1.1 Smluvní strany se dohodly, že s účinností od 1. ledna 2015 se v Nájemní smlouvě bod a) článku 4 části I - Přehled Nájemní smlouvy (Úhrady) ruší a nahrazují se bodem a) článku 4 části I - Přehled Nájemní smlouvy (Úhrady) následujícího znění:

a) *nájemné:*





- 1.2 Smluvní strany se dohodly, že s účinností od 1. ledna 2015 se v Nájemní smlouvě za bod e) článku 4 části I - Přehled Nájemní smlouvy (Úhrady) vkládá bod f) článku 4 části I - Přehled Nájemní smlouvy (Úhrady) následujícího znění:



- 1.3 Smluvní strany se dohodly, že s účinností od data podpisu tohoto Dodatku se v Nájemní smlouvě body b) a c) článku 5 části I - Přehled Nájemní smlouvy (Začátek, trvání a ukončení

nájemní smlouvy) ruší a nahrazují se body b) a c) článku 5 části I - Přehled Nájemní smlouvy (Začátek, trvání a ukončení nájemní smlouvy) následujícího znění:

- b) doba trvání: 15 let
- c) ukončení: 31. srpna 2021

1.4 Smluvní strany se dohodly, že s účinností od data podpisu tohoto Dodatku se v Nájemní smlouvě za bod c) článku 5 části I - Přehled Nájemní smlouvy (Začátek, trvání a ukončení nájemní smlouvy) vkládá bod d) článku 5 části I - Přehled Nájemní smlouvy (Začátek, trvání a ukončení nájemní smlouvy) následujícího znění:

- d) možnost ukončení: *Smluvní strany se dále dohodly, že bez ohledu na ostatní ustanovení této smlouvy nájem založený touto smlouvou skončí ke dni 31. srpna 2019, v případě že Nájemce doručí Pronajímateli nejpozději do 28. února 2019 písemnou výpověď. Tím nejsou ovšem dotčeny ostatní možnosti Smluvních stran k ukončení nájmu z důvodů sjednaných Smluvními stranami ve smlouvě. Má se za to, že jakákoli písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, která byla prokazatelně zaslána druhé Smluvní straně na adresu jejího sídla uvedeného v záhlaví nájemní smlouvy, byla doručena druhé Smluvní straně třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.*

1.5 Smluvní strany se dohodly, že s účinností od data podpisu tohoto Dodatku se v Nájemní smlouvě článek 7 odst. 1 části II – Smluvní podmínky (Předčasné ukončení smlouvy) nahrazuje článkem 7 odst. 1 části II – Smluvní podmínky (Předčasné ukončení smlouvy) následujícího znění:

*Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc z následujících výpovědních důvodů:*

- a) *Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;*
- b) *Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;*
- c) *Nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat Pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;*
- d) *Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;*
- e) *užívání předmětu nájmu je vázáno na užívání bytu a Nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit;*
- f) *bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;*
- g) *Nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;*
- h) *jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle*

- zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd;*
- i) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku;*
  - j) Nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele.*

*Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc z následujících výpovědních důvodů:*

- a) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal;*
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;*
- c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti odevzdat předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.*

1.6 Smluvní strany se dohodly, že s účinností od data podpisu tohoto Dodatku se na vztahy vyplývající z Nájemní smlouvy použije následující ustanovení:

*„Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět nebo jakkoli jinak ukončit tuto smlouvu pouze za podmínek stanovených touto smlouvou. Smluvní strany vylučují v maximální možné míře veškerá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Občanský zákoník**“) týkající se možnosti ukončení nájmu bez výpovědní doby nebo odstoupení od smlouvy (o nájmu). Smluvní strany dále souhlasí s tím, že ustanovení §§ 1765 až 1766, 2000, 2230, 2247 a 2311 se nepoužijí na právní vztahy vyplývající z této smlouvy, pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno něco jiného a Smluvní strany se dohodly, že jejich aplikace je tímto pro účely této smlouvy vyloučena. Smluvní strany se rovněž tímto vzdávají (i) práva domáhat se zrušení závazku dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku a (ii) přebírají na sebe riziko změny okolností.*

*Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení § 2253 Občanského zákoníku se nepoužijí na právní vztahy vyplývající z této smlouvy. Nedohodnou-li se však Smluvní strany o výši slev z nájemného, nemůže Pronajímatel nájem vypovědět pro nezaplacení sporné části slev z nájemného. Nájemce není oprávněn požadovat slevu z nájemného, která by byla v jakýchkoli ohledech nepřiměřená povaze a rozsahu rušení práv Nájemce.*

*Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení § 2314 Občanského zákoníku se použijí na vztahy vyplývající z této smlouvy. Smluvní strany se však dohodly, že pro účely této smlouvy se lhůta stanovená v § 2314 odst. 1 Občanského zákoníku zkracuje z jednoho (1) měsíce na sedm (7) pracovních dnů a lhůta stanovená v § 2314 odst. 3 Občanského zákoníku se zkracuje z jednoho (1) měsíce na čtrnáct (14) pracovních dnů.“*

## 2. POTVRZENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 2.1 Pronajímatel a Nájemce tímto souhlasně prohlašují a potvrzují, že nemají a nikdy neměli pochyb o platnosti Nájemní smlouvy a o předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy, který je uveden a barevně vyznačen v příloze A tohoto Dodatku. Smluvní strany dále prohlašují a potvrzují, že Nájemní smlouvu považují za závaznou a platně uzavřenou a že nájemní vztah specifikovaný v Nájemní smlouvě za podmínek uvedených v Nájemní smlouvě trval, trvá a trvat bude, a to až do doby, než bude Nájemní smlouva ukončena v souladu s jejími ustanoveními. Smluvní strany tímto potvrzují podmínky Nájemní smlouvy.
- 2.2 Smluvní strany prohlašují a zavazují se, že nepodniknou žádné kroky, které by mohly vést k tomu, že bude Nájemní smlouva prohlášena za neplatnou.

## 3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1 Smluvní strany tímto potvrzují, že s ohledem na změnu výše Nájemného za Kancelářské prostory dle čl. 1.1 tohoto Dodatku dosahuje nově Garance (jak je vymezena v článku 10 části II – Smluvní podmínky této smlouvy) s účinností od 1. ledna 2015 v [REDAKCE]. Smluvní strany se však dohodly, že Nájemce poskytne Pronajímateli novou Garanci (jak je vymezena v článku 10 části II – Smluvní podmínky této smlouvy) aktualizovanou dle stavu založeného tímto Dodatkem nejpozději do 15. ledna 2015.
- 3.2 Všechna ostatní ustanovení Nájemní smlouvy, jež nejsou dotčena tímto Dodatkem, zůstávají platná a účinná.
- 3.3 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky a bude v souladu s ním vykládán.
- 3.4 Tento Dodatek je možné měnit pouze písemnou formou.
- 3.5 Tento Dodatek byl sepsán ve 2 (dvou) vyhotoveních v anglickém a ve 2 (dvou) vyhotoveních v českém jazyce. Každá ze Smluvních stran obdrží po 1 (jednom) vyhotovení z každé jazykové verze. V případě sporu je česká verze rozhodující.
- 3.6 Nedílnou součástí tohoto dodatku je Příloha A – předmět nájmu dle Nájemní smlouvy

V Praze dne 29. prosince 2014

V Praze dne 29. prosince 2014

**RUBÍN REAL s.r.o.**

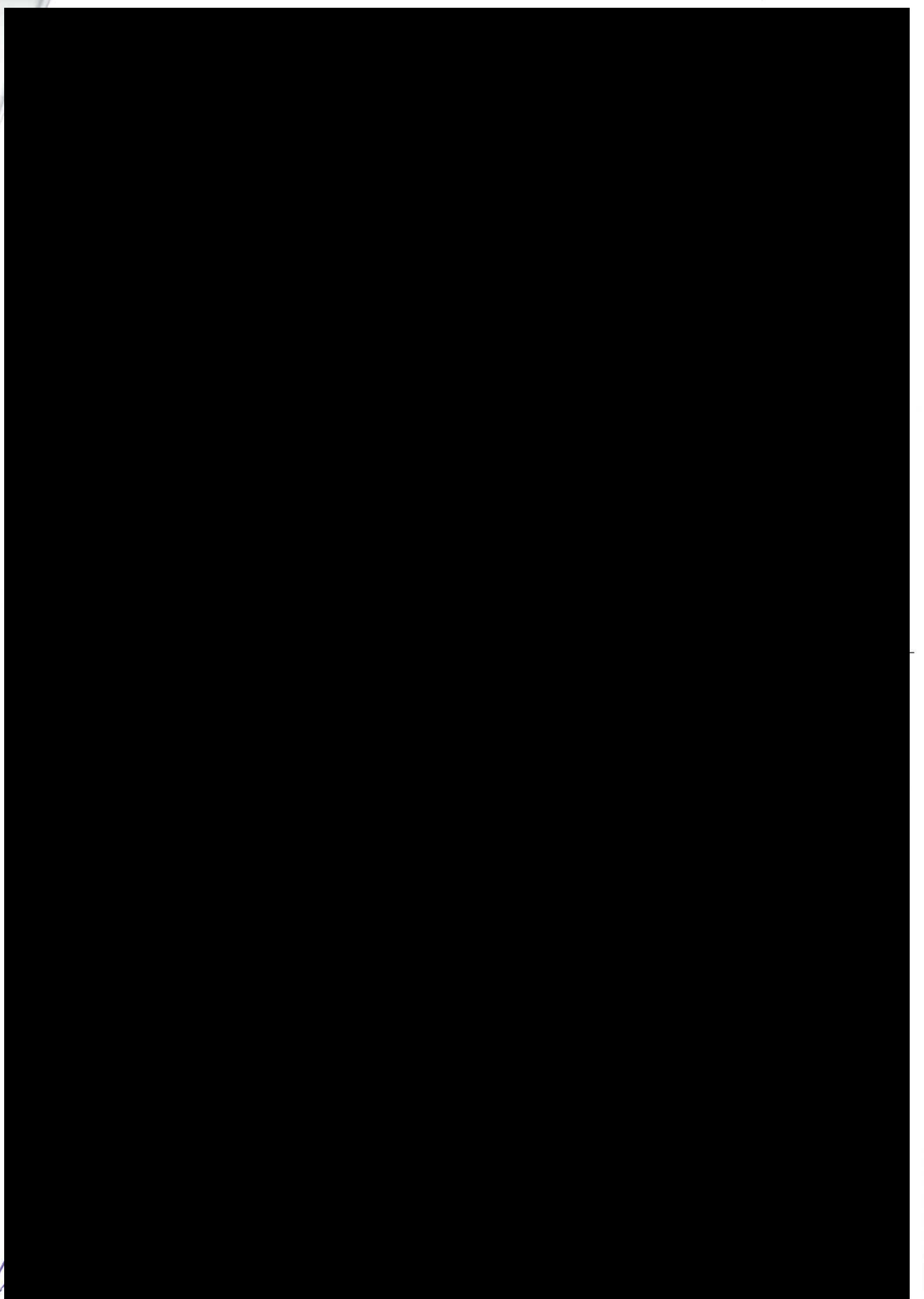
**OTE, a.s.**

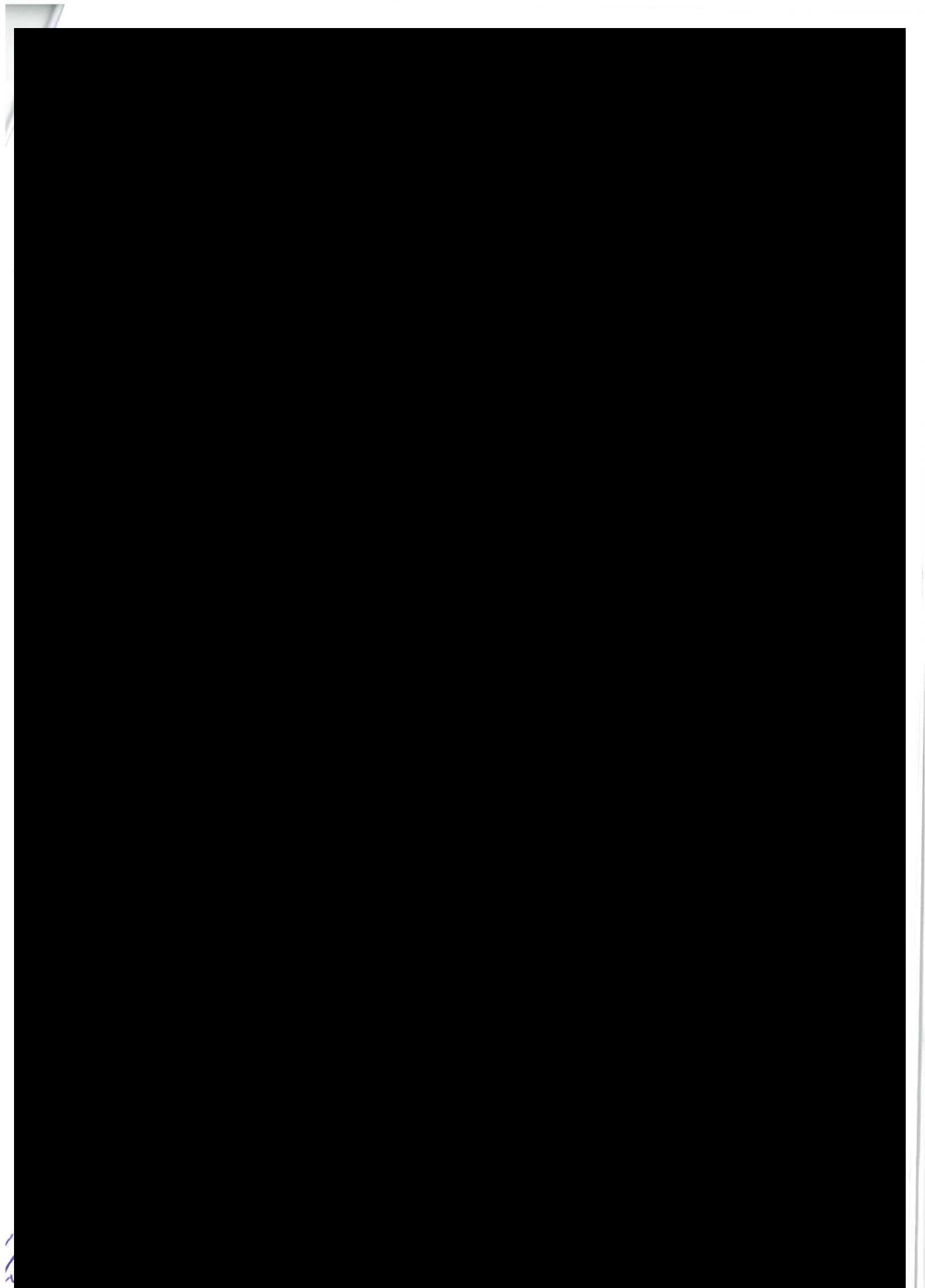


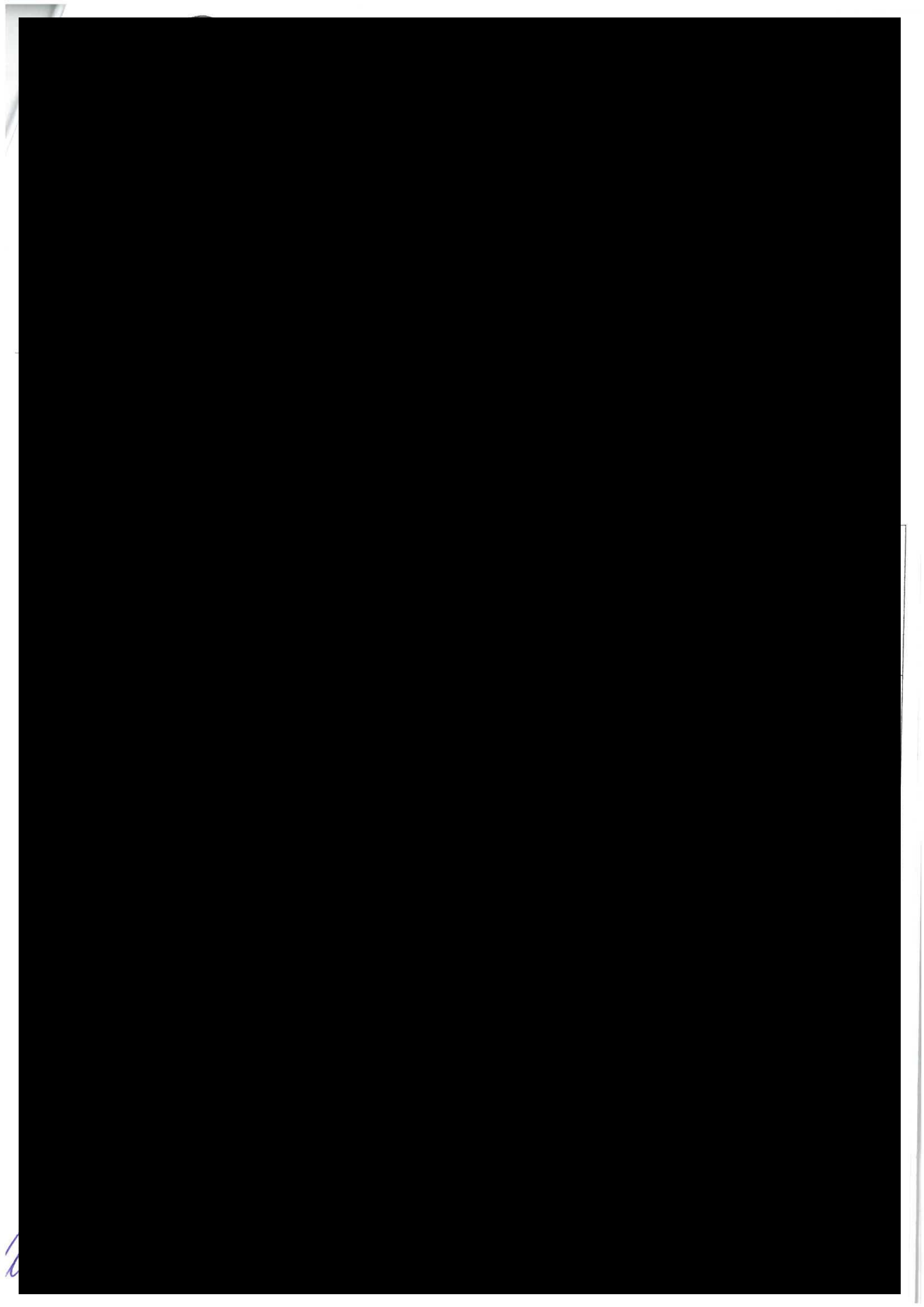
**Příloha A**

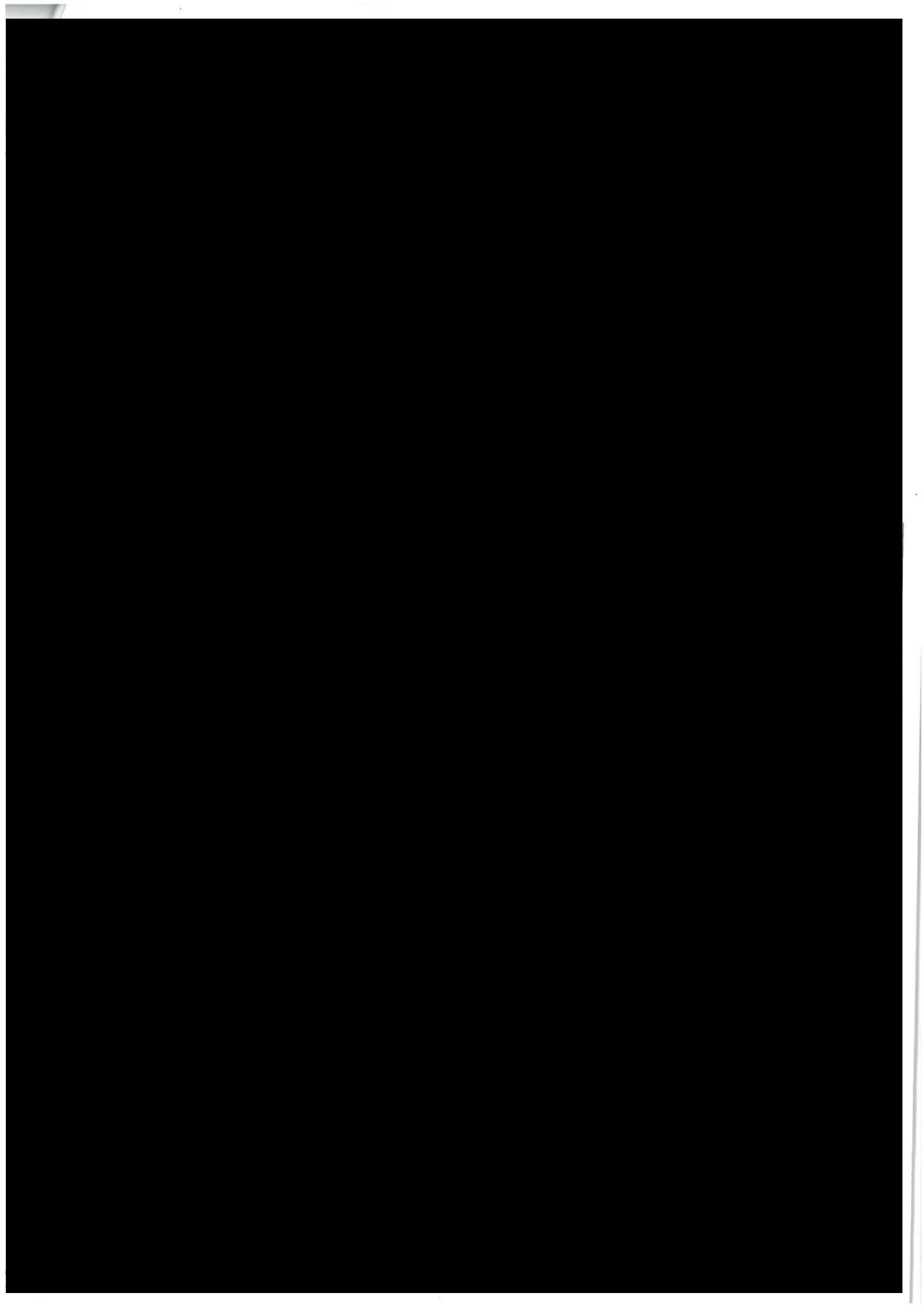
**Předmět nájmu dle Nájemní smlouvy**











**RUBÍN REAL S.R.O.**  
Sokolovská 192/79  
186 00, Praha 8  
IČ: 281 74 232, DIČ: CZ 281 74 232

---

**AMENDMENT NO. 7  
TO THE LEASE AGREEMENT  
RUBIN OFFICE CENTER**

---

**RUBÍN REAL S.R.O.**  
as Lessor

and

**OTE, A.S.**  
as Lessee

---

**AMENDMENT NO. 7 TO THE LEASE AGREEMENT DATED 3 AUGUST 2006 (the "Amendment")**

entered into between the following parties

- (1) **RUBÍN REAL s.r.o.**, with its registered office at Praha 8 - Karlín, Sokolovská 192/79, Post Code 186 00, Company ID: 281 74 232, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, section C, insert 130604 (the "Lessor")  
and
- (2) **OTE, a.s.** (formerly Operátor trhu s elektřinou, a.s.), with its registered office at Praha 8 - Karlín, Sokolovská 192/79, Post Code 18600, Company ID: 264 63 318, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, section B, insert 7260 (the "Lessee")

(the Lessor and the Lessee hereinafter collectively referred to as "Parties" and individually as a "Party")

**PREAMBLE**

- (A) The Lessor and the Lessee entered into a lease agreement dated 3 August 2006 based on which the Lessor leased to the Lessee and the Lessee leased from the Lessor certain non-residential premises (premises for business purposes) in the building known as RUBÍN Office Center, building No. 192, which forms a part of the land plot No. 291, all in cadastral area of Karlín, as specified in the lease agreement, as amended by Amendment No. 1 dated 13 April 2007, Amendment No. 2 dated 31 December 2008, Amendment No. 3 dated 31 August 2009, Amendment No. 4 dated 20 October 2010, Amendment No. 5 dated 6 September 2011 and Amendment No. 6 dated 1 July 2013 (the "Lease Agreement");
- (B) The Lessee is primarily interested in change of the rent and prolongation of the duration of the lease under the Lease Agreement;
- (C) For this purpose and for the purposes of further amending the terms of the Lease Agreement, the Parties intend to enter into this amendment no. 7 to the Lease Agreement (the "Amendment");
- (D) Unless stipulated otherwise herein, any capitalised terms used in this Amendment shall have the same meaning as was attributed to such term in the Lease Agreement.

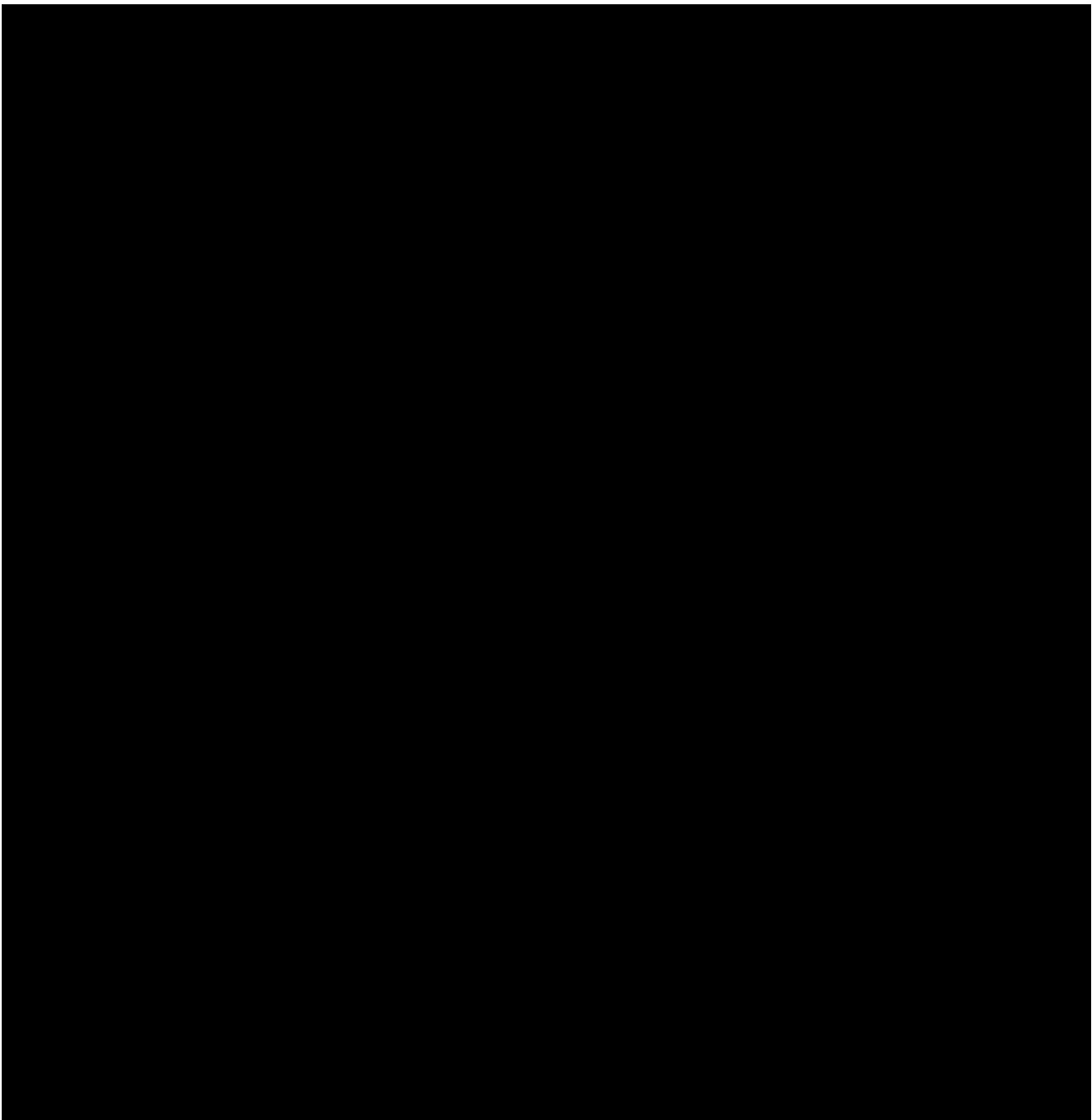
**1. ALTERATIONS OF THE LEASE AGREEMENT**

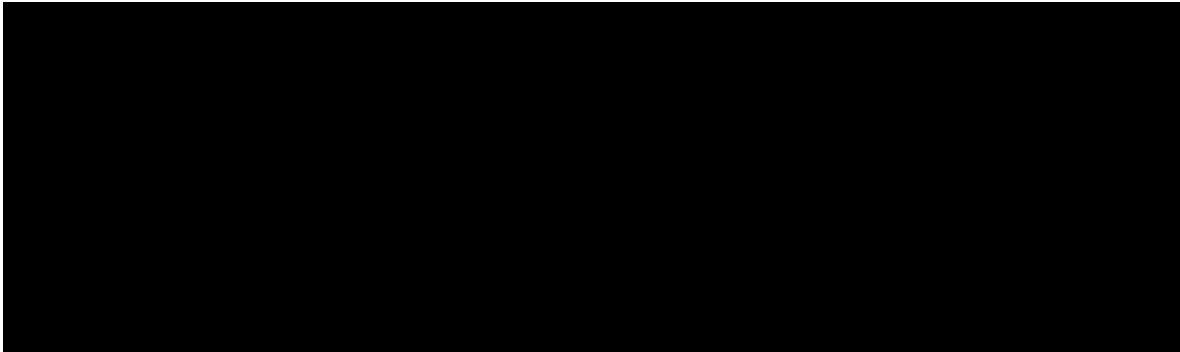
- 1.1 The Parties have agreed that with effect as of 1 January 2015 paragraph a) of Article 4 of Part I - Overview of the Lease Agreement (Payments under the Lease) shall be substituted by paragraph a) of Article 4 of Part I - Overview of the Lease Agreement (Payments under the Lease) of the following wording:

a) *Rent:*



1.2 The Parties have agreed that with effect as of 1 January 2015 a new paragraph f) of Article 4 of Part I - Overview of the Lease Agreement (Payments under the Lease) shall be inserted after paragraph e) of Article 4 of Part I - Overview of the Lease Agreement (Payments under the Lease) of the following wording:





1.3 The Parties have agreed that with effect as of execution of this Amendment paragraphs b) and c) of Article 5 of Part I - Overview of the Lease Agreement (Commencement, Duration and End of Lease) shall be substituted by paragraphs b) and c) of Article 5 of Part I - Overview of the Lease Agreement (Commencement, Duration and End of Lease) of the following wording:

b) Duration: 15 years

c) Expiry: 31 August 2021

1.4 The Parties have agreed that with effect as of execution of this Amendment a new paragraph d) of Article 5 of Part I - Overview of the Lease Agreement (Commencement, Duration and End of Lease) shall be inserted after paragraph c) of Article 5 of Part I - Overview of the Lease Agreement (Commencement, Duration and End of Lease) of the following wording:

d) Break option: *Notwithstanding anything to the contrary herein, the Parties have further agreed that the lease based on this Agreement will terminate as at 31 August 2019 if a written notice of termination is delivered by the Lessee to the Lessor no later than by 28 February 2019. However, this is without prejudice to other options of the Parties to terminate the lease for reasons negotiated by the Parties in the agreement. It is acknowledged that any written notice sent using a postal services operator, demonstrably sent to the other Party to the address of its registered office indicated in the heading of this Lease Agreement, shall be deemed delivered to the other Party on the third business day after sending; however, if such notice is sent to the address in another state, it shall be deemed delivered on the fifteenth day after sending.*

1.5 The Parties have agreed that with effect as of execution of this Amendment Article 7 paragraph 1 of Part II – Contractual Terms and Conditions (Early Termination of the Lease Agreement) shall be substituted by Article 7 paragraph 1 of Part II – Contractual Terms and Conditions (Early Termination of the Lease Agreement) of the following wording:

*Unless stipulated otherwise herein, the Lessor is entitled to terminate this agreement with a notice period of one (1) month for the following reasons for termination:*



- a) *the Lessee uses the subject matter of the lease contrary to the Agreement;*
- b) *the Lessee is in default with payment of the Rent or payment for the services associated with the lease for more than one month;*
- c) *the Lessee, who is obliged to provide certain services to the Lessor under the Agreement for payment of the Rent, fails to provide such services in a proper and timely manner;*
- d) *the Lessee or persons using the subject matter of the lease with the Lessee, grossly violate peace and order in spite of a written notice;*
- e) *the use of the subject matter of the lease is tied to the use of an apartment and the Lessee has been ordered to vacate the apartment;*
- f) *a decision has been issued to remove the structure or change the structure which prevents the use of the subject matter of the lease;*
- g) *the Lessee subleases the subject matter of the lease, or a part thereof, without the Lessor's consent;*
- h) *in case of lease of non-residential premises in a property released to an authorized person under Act No. 403/1990 Coll., on the mitigation of consequences of certain property losses;*
- i) *in case of lease of non-residential premises in a property transferred to the original owner under Act No. 229/1991 Coll., on the modification of proprietary relations to the land and other agricultural property;*
- j) *the Lessee has changed the scope of business in the premises without a prior consent of the Lessor.*

*Unless stipulated otherwise herein, the Lessee is entitled to terminate this agreement with a notice period of one (1) month for the following reasons for termination:*

- a) *the Lessee loses eligibility for operating activities for which the subject matter has been leased by the Lessee;*
- b) *the subject matter of the lease becomes unfit for the agreed use without the Lessee's fault;*
- c) *the Lessor grossly violates its obligations to hand over the subject matter of the lease to the Lessee in a condition fit for the agreed purpose of the lease, to maintain the subject matter of the lease in such condition at its own expense, to ensure proper fulfilment of services the provision of which is associated with the use of non-residential premises and to enable to the Lessee full and undisturbed exercise of rights associated with the lease.*

1.6 The Parties have agreed that effective as of the date of execution of this Amendment the following provision shall apply to the relations arising out of the Lease Agreement:

*"The Parties agree that the Agreement shall be terminated by notice or forfeited in any other possible way only by reason stated in this Agreement. The Parties exclude, to the maximum extent possible, all provisions of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code (the "Civil Code") concerning the option to terminate the lease without a notice period or to withdraw from the agreement (on the lease). The Parties further agree that the provisions of Sections 1765 to 1766, 2000, 2230, 2247 and 2311 shall not apply to the legal relationships arising out of this Agreement if not explicitly stipulated otherwise in this Agreement and the Parties agree that application of these provisions is hereby excluded for purposes of this Agreement. In addition, the Parties hereby waive (i) their right to seek the cancellation of an obligation*

*pursuant to Section 2000 (1) of the Civil Code and (ii) assume the risk of a change of circumstances.*

*The Parties further agree that the provisions of Section 2253 of the Civil Code shall not apply to the legal relationships arising out of this Agreement. However, should the Parties fail to agree on the amount of reductions of the Rent, the Lessor shall not be entitled to terminate the lease due to non-payment of the disputable portion of reduction of the Rent. The Lessee shall not be entitled to claim any reduction of the Rent that would be in any respect inadequate to the nature and extent of interfering with the Lessee's rights.*

*The Parties further agree that the provisions of Section 2314 of the Civil Code shall apply to the legal relationships arising out of this Agreement. However, the Parties agree that for the purposes hereof, the period laid down in Section 2314 (1) of the Civil Code shall be reduced from one (1) month to seven (7) business days and the period laid down in Section 2314 (3) of the Civil Code shall be reduced from one (1) month to fourteen (14) business days."*

## **2. LEASE AGREEMENT CONFIRMATION**

- 2.1 The Lessor and the Lessee hereby declare and confirm that they do not have and never had any doubts about the validity of the Lease Agreement and the subject-matter of lease according to the Lease Agreement, which is specified and indicated in colour in Schedule A to this Amendment. Furthermore, the Parties declare and confirm that they consider the Lease Agreement to be binding and validly entered into and that the lease relationship specified in the Lease Agreement subject to the terms and conditions of the Lease Agreement has existed exists and shall continue to exist until the Lease Agreement is terminated in accordance with the terms thereof. The Parties hereby confirm the terms and conditions of the Lease Agreement.
- 2.2 The Parties represent and agree that they shall not undertake any steps that might result in the Lease Agreement being declared invalid.

## **3. FINAL PROVISIONS**

- 3.1 The Parties hereby jointly declare and confirm that due to change of the Rent for the Office premises under Clause 1.1 of this Amendment the Guarantee (as defined in Article 10 of Part II – Terms and Conditions of the Lease Agreement) shall [REDACTED] with effect as of 1 January 2015. The Parties have agreed that the Lessee will provide the Guarantee to the Lessor (as defined in Article 10 of Part II – Terms and Conditions of the Lease Agreement) in the amount reflecting changes made by this Amendment no later than by 1 January 2015.
- 3.2 Any other provisions of the Lease Agreement unaffected by this Amendment shall remain in full force and effect.
- 3.3 This Amendment shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Czech Republic.
- 3.4 This Amendment may only be altered in writing.

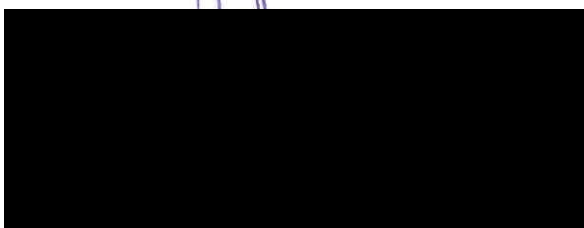
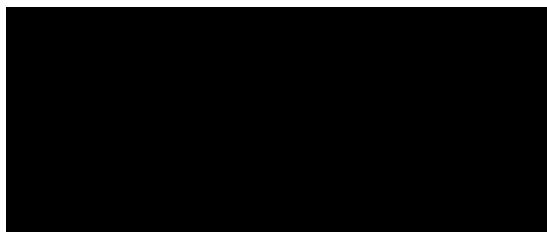
- 3.5 This Amendment has been drawn up in 2 (two) counterparts in English and in 2 (two) counterparts in Czech. Each of the Parties shall receive 1 (one) counterpart of each language version. In case of any disputes, the Czech version shall prevail.
- 3.6 Schedule A – subject matter of the lease according to the Lease Agreement forms an inseparable part of this Amendment.

In Prague on 29<sup>th</sup> December 2014

In Prague on 29<sup>th</sup> December 2014

**RUBÍN REAL s.r.o.**

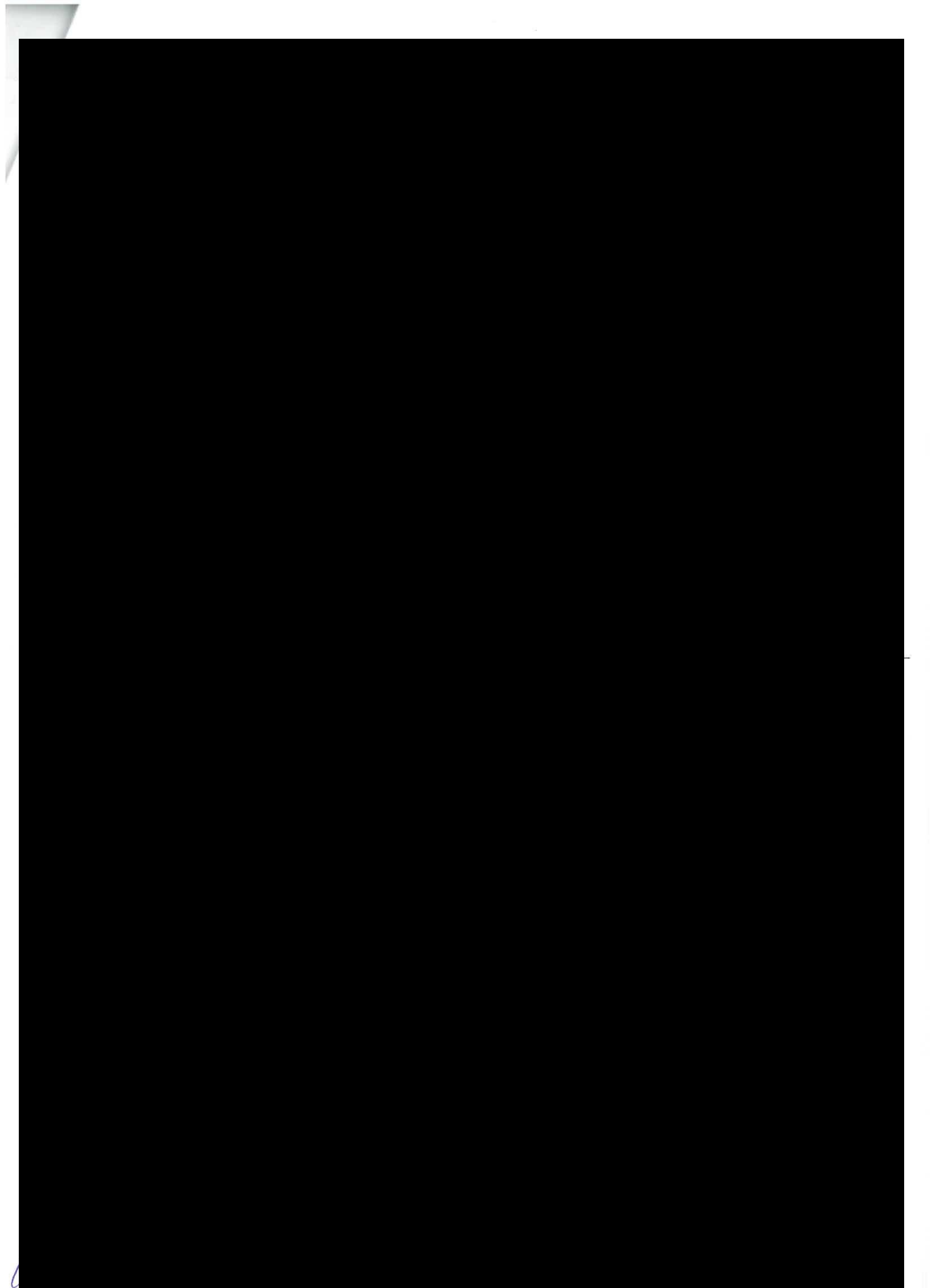
**OTE, a.s.**

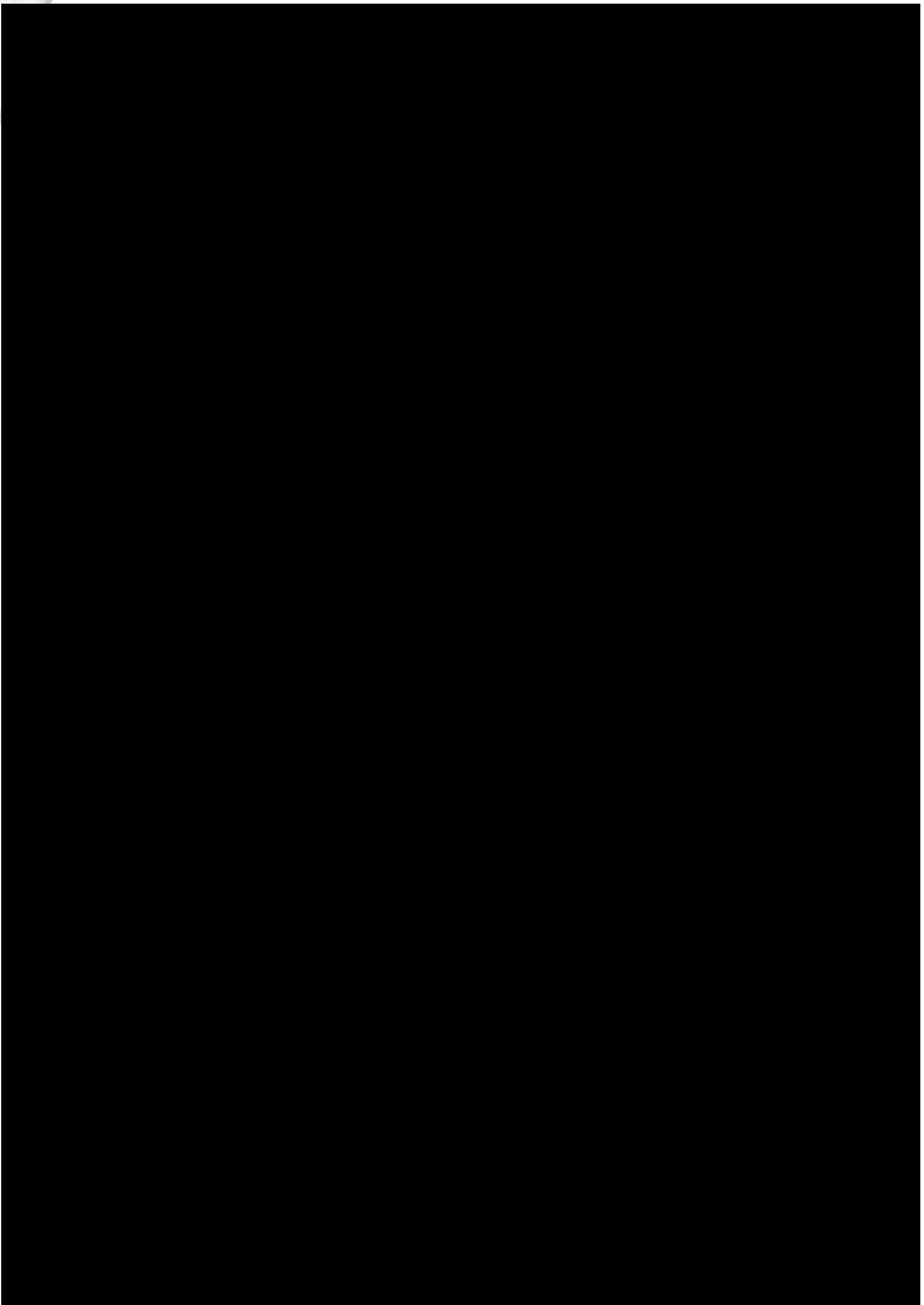


**Schedule A**

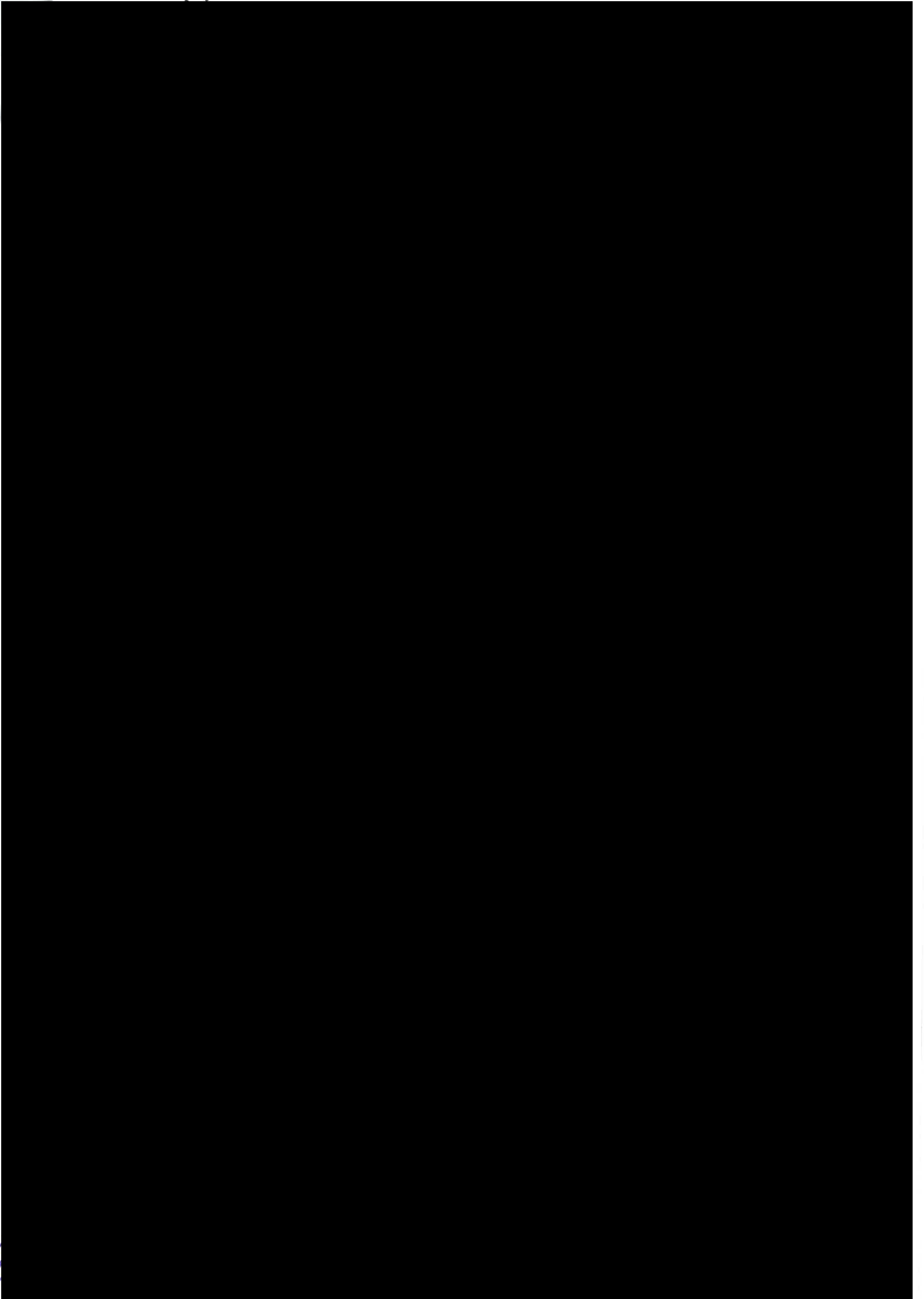
**Subject matter of the lease according to the Lease Agreement**

*1/1*





1



2

