

**DODATEK Č. 15 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 3.
SRPNA 2006**

Tento dodatek č. 15 (dále jen „**Dodatek**“) je uzavírán mezi:

- (1) **Apeiron Karlín s.r.o.**, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 080 53 375, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312196 (dále jen „**Pronajímatel**“)
- (2) **OTE, a.s.**, se sídlem Sokolovská 192/79, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 264 63 318, 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. Právní předchůdce a Nájemce spolu uzavřeli dne 3. srpna 2006 nájemní smlouvu ve znění pozdějších dodatků, jejímž předmětem je nájem kancelářských prostor, parkovacích míst a skladovacích prostor v budově na adrese Sokolovská 192/79, 186 00 Praha 8, známé jako „**APEIRON OFFICE CENTER**“ (dále jen „**Nájemní smlouva**“).
- B. Smluvní strany se dohodly na změně výše zálohových plateb a na zpřesnění textu, aby nedocházelo ke vzniku pochybností o změnách výše Poplatku za služby, 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.

**AMENDMENT NO. 15 TO THE LEASE AGREEMENT
DATED 3 AUGUST 2006**

This amendment no. 15 (the „**Amendment**“) is concluded between:

- (1) **Apeiron Karlín s.r.o.**, with registered seat at Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Prague 1, ID No.: 080 53 375, registered in the Commercial Register maintained by Municipal court in Prague, file no. C 312196 (the „**Landlord**“)
- (2) **OTE, a.s.**, with registered seat at Sokolovská 192/79, Karlín, 186 00 Prague 8, ID No. 264 63 318, 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. Legal predecessor and the Tenant entered into a lease agreement on 3 August 2006 as amended, subject of which is the lease of office premises, parking spaces and storage spaces in the building located on Sokolovská 192/79, 180 00 Prague, known as „**APEIRON OFFICE CENTER**“ (the „**Lease Agreement**“).
- B. The Parties agree to change the amount of advance payments and to clarify the text to avoid any doubt as to changes in the amount of the Service Charges, 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.

se Smluvní strany dohodly na následujícím:

the Parties agree on the following:

1 ZMĚNY NÁJEMNÍ SMLOUVY

1 CHANGES OF THE LEASE AGREEMENT

- 1.1 Smluvní strany mění s účinností tohoto Dodatku znění písm. b) bodu 4) v části 1 (Přehled) Nájemní smlouvy, který se tímto Dodatkem zcela ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

„Měsíční zálohové platby na podíl na provozních nákladech Budovy podle § 3 odst. 4 Smluvních podmínek této nájemní smlouvy (Poplatek za služby) ve výši odpovídající násobku podílu Nájemce na celkové ploše Budovy, který je specifikovaný ve čtverečních metrech níže v tomto ustanovení této nájemní smlouvy, a částky ■■■ Kč, přičemž k takto vypočtené měsíční zálohové platbě bude připočtena DPH. Celková plocha Budovy je ■■■■■■■■■■ Podíl Nájemce na celkové ploše Budovy pro účely tohoto ustanovení této nájemní smlouvy je ■■■■■■■■■■

- 1.1. The Parties amend the wording of Section 4) (b) of Part 1 (Overview) of the Lease Agreement with effect from the date of this Amendment, which is deleted in its entirety by this Amendment and replaced with the following wording:

“Monthly advance payments for a share of the operating costs of the Building pursuant to Section 3(4) of the Terms and Conditions of this Lease Agreement (the Service Charge) equal to the multiple of Tenant's share of the total area of the Building specified in square meters below in this lease agreement and the amount of CZK ■■■ with VAT added to the monthly advance payment thus calculated. The total area of the Building is ■■■■■■■■■■ For purposes of this lease agreement is the Tenant's share of the total area ■■■■■■■■■■

- 1.2 Smluvní strany mění s účinností tohoto Dodatku následující znění čtvrtého odstavce § 3 v části 2 (Smluvní podmínky) Nájemní smlouvy:

„Pokud budou jakékoli místní poplatky (daně, poplatky a příspěvky), pojistné nebo jiné náklady související s Budovou zvýšeny, nebo dojde-li k zavedení nových poplatků z majetku po datu podpisu této nájemní smlouvy, potom bude Pronajímatel oprávněn přidělit poměrnou částku zvýšených poplatků k úhradě Nájemci s účinností od data jejich zavedení.“,

keré se tímto Dodatkem zcela ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

„Pokud budou jakékoli místní poplatky (daně, poplatky a příspěvky), platby za služby (včetně nákladů na energie ve společných prostorech), pojistné nebo jiné náklady související s provozem Budovy zvýšeny, které je Pronajímatel povinen hradit třetí

- 1.2. The Parties amend the following wording of § 3 forth of Part 2 (Lease Terms) of the Lease Agreement with effect from the date of this Amendment:

“If any local charges (taxes, fees and charges), insurance premiums or other costs relating to the Building are increased, or if any new property charges are introduced after the date of signing of this Lease Agreement, then the Landlord shall be entitled to allocate the proportionate amount of the increased charges to be paid by the Tenant with effect from the date of their introduction”

which is hereby deleted in its entirety and replaced by the following:

“If any local charges (taxes, fees and charges), payments for services (including energy costs in common premises), insurance premiums or other costs associated with the operation of the Building are increased which the Landlord is obliged to

straně, nebo dojde-li na základě obecně závazných právních předpisů k zavedení nových poplatků z majetku po datu podpisu této nájemní smlouvy, bude Pronajímatel oprávněn zvýšit Poplatek za služby hrazený Nájemcem s účinností od okamžiku doručení písemného oznámení Nájemci, které bude obsahovat detailní odůvodnění navýšení Poplatku za služby včetně jeho přesného vyčíslení. Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí, aby zajistil, že náklady související s provozem Budovy (tj. Poplatek za služby) budou odpovídat běžným provozním nákladům Budovy dosažitelným v aktuálních tržních podmínkách s důrazem na hospodárnost, a to s ohledem na jejich četnost, kvalitu a rozsah a s ohledem na standard Budovy. Pronajímatel se zavazuje, že výpočet aktuální výše Poplatku za služby bude odpovídat poměru velikosti pronajatých prostor Nájemcem k celkové pronajímatelné ploše v Budově, jak je blíže popsáno níže v tomto ustanovení."

pay to a third party, or if new property charges are introduced based on generally binding legal regulations after the date of signing of this Lease, Landlord shall be entitled to increase the Service Charge payable by Tenant effective upon delivery of a written notice to Tenant containing a detailed justification for the increase in the Service Charge, including an exact quantification thereof. The Landlord shall exert its reasonable efforts to ensure that the costs associated with the operation of the Building (i.e. Service Charge) correspond to common operating costs achievable under market conditions with an emphasis on cost-effectiveness as for their frequency, quality and scope, and considering the standard of the Building. The Landlord covenants that the calculation of the current amount of the Service Charge shall correspond to the ratio of the size of the space leased by the Tenant to the total leasable area in the Building, as further described below in this clause."

2 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 2.1 Ostatní ujednání Nájemní smlouvy zůstávají beze změny.
- 2.2 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejněním v registru smluv v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona 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.
- 2.3 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky a bude v souladu s ním vykládán.
- 2.4 Tento Dodatek je vyhotoven v anglickém a českém jazyce. V případě rozporu mezi

2 CLOSING PROVISIONS

- 2.1 Other provisions of the Lease Agreement shall remain unaffected.
- 2.2 This Amendment becomes valid as of the day of its signature by both Parties and shall become effective on the date of its publication in the Register of Contracts in accordance with the provisions of Section 6(1) of Act No. 340/2015 Coll., on Special Conditions for the Effectiveness of Certain Contracts, Publication of Such Contracts and on the Register of Contracts (Act on the Register of Contracts), as amended.
- 2.3 This Amendment shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Czech Republic.
- 2.4 This Amendment has been prepared in both English and Czech version. In case of any discrepancies between the English and Czech

- anglickou a českou jazykovou verzí bude rozhodná verze česká.
- 2.5** Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou vyhotoveních. Každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 2.6** 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** Změny tohoto Dodatku lze provádět pouze písemnou formou.
- version of this Amendment, the Czech version shall prevail.*
- 2.5** *This Amendment is executed in two copies, provided that each contracting Party receives one copy.*
- 2.6** *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.*
- 2.7** *This Amendment shall be altered solely by amendment in a written form.*

Podpisová strana / Signature page

V / In Prague dne / on 4/2/2023

Apeiron Karlín s.r.o.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

V / In Prague dne / on 13/1/2023

OPE, a.s.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]