



## SMLOUVA O NÁJMU Dodatek č. 4

**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 31. ledna 2023 (dále jen „*Plná moc*“),

jejíž kopie tvoří přílohu č. 1 tohoto Dodatku,

obchodní společností SI FACILITY, a.s.,

se sídlem Praha 8, Karlín, Křížíkova 213/44, PSČ 186 00,

IČ: 282 63 456,

zapsanou v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18706,

kteřá je zastoupena Ing. Radkem Vášou, členem představenstva,

na jedné straně, dále jen „*Pronajímatel*“

a

**ČEPRO, a.s.,**

se sídlem Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00,

IČO: 601 93 531, DIČ: CZ60193531,

obchodní společnost, zapsaná v obchodním rejstříku,

vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2341,

kteřá je zastoupena předsedou představenstva Mgr. Janem Duspěvou a členem představenstva Ing. Františkem Todtem

na druhé straně, dále jen „*Nájemce*“

*uzavírají tento*

### Dodatek č. 4

*ke*

## SMLOUVĚ O NÁJMU

uzavřené dne 22. února 2019

(dále jen „*Dodatek*“)

### Článek I.

#### Konstatování právního stavu

1. Nájemce je ke dni uzavření tohoto Dodatku oprávněn na základě smlouvy o nájmu ze dne 22. února 2019 užívat níže uvedené kancelářské a další prostory určené k podnikání a též garážová stání v podzemních garážích, 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. Následně Pronajímatel a Nájemce uzavřeli ke shora uvedené smlouvě o nájmu dodatky č. 1 až 3 (shora uvedená smlouva o nájmu ve znění pozdějších dodatků dále souhrnně jen „**Smlouva**“).
3. Nájemce je oprávněn užívat na základě Smlouvy ke dni uzavření tohoto Dodatku:
  - a) prostory o celkové výměře 2.259 m<sup>2</sup> nacházející se v 7. nadzemním podlaží (v 6. patře) Budovy a prostory o celkové výměře 175.08 m<sup>2</sup> nacházející se v 8. nadzemním podlaží (v 7. patře) Budovy (dále jen „**Kancelářské plochy**“),
  - b) prostory o celkové výměře 100,6 m<sup>2</sup> (sklady) nacházející se v 1. podzemním podlaží Budovy (dále jen „**Skladové plochy**“)  
a též
  - c) 69 (slovy: šedesátdevět) garážových stání (dále jednotlivě jen „**Parkovací místo**“ a v souhrnu „**Parkovací místa**“), umístěných v podzemní garáži v 1., 2. a 3. podzemním podlaží Budovy

(Kancelářské prostory, Skladové plochy a Parkovací místa dohromady dále jen „**Předmět nájmu**“).

4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli:
  - a) na prodloužení doby nájmu Předmětu nájmu sjednané v ustanovení článku III., odst. 1. Smlouvy
  - b) na sjednání změn ve Smlouvě týkajících se zvýšení Nájemného na základě inflační doložky (indexace) sjednané v ustanovení článku IV., odst. 6. Smlouvy  
a
  - c) na dalších změnách v podmínkách nájmu Předmětu nájmu podle Smlouvy.
5. Za účelem změn uvedených v ustanovení odstavce 4. tohoto článku Dodatku uzavírají Pronajímatel a Nájemce tento Dodatek č. 4 ke Smlouvě.

## **Článek II. Změny ve Smlouvě**

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na prodloužení doby nájmu Předmětu nájmu sjednané v ustanovení článku III., odst. 1. Smlouvy, a to tak, že se doba nájmu Předmětu nájmu podle Smlouvy prodlužuje tak, že je nájem sjednán na dobu 5 (slovy: pěti) let ode dne nabytí účinnosti tohoto Dodatku.
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na změnách ve zvýšení Nájemného podle indexace sjednané v ustanovení článku IV., odst. 6. Smlouvy, a to tak, že:
  - a) v období ode dne 1. ledna 2023 do posledního dne kalendářního měsíce, ve kterém tento Dodatek nabyde podle ustanovení článku III., odst. 4. tohoto Dodatku

účinností, je Nájemné za nájem Předmětu nájmu zvýšeno v souladu s ustanovením článku IV., odst. 6. Smlouvy ze stávající výše Nájemného podle nárůstu indexu spotřebitelských cen (míry inflace) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok 2022,

- b) s účinností od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém tento Dodatek nabyde podle ustanovení článku III., odst. 4. tohoto Dodatku účinností, bude Nájemné za nájem Předmětu nájmu podle indexace sjednané v ustanovení článku IV., odst. 6. Smlouvy zvýšeno z částky Nájemného podle stavu ke dni 31. prosince 2022 o 5 % (slovy: pět procent) a nikoli podle nárůstu indexu spotřebitelských cen (míry inflace) v kalendářním roce 2022 vyhlášeného Českým statistickým úřadem.

a

- c) Nájemné za nájem Předmětu nájmu bude s účinností ode dne 1. ledna 2024 podle indexace sjednané v ustanovení článku IV., odst. 6. Smlouvy zvyšováno vždy podle nárůstu indexu spotřebitelských cen (míry inflace) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, vždy však minimálně o 2 % (slovy: dvě procenta) ročně a maximálně o 5 % (slovy: pět procent) ročně, to vše navíc s tím, že pokud nárůst indexu spotřebitelských cen (míra inflace) vyhlášený Českým statistickým úřadem za příslušný kalendářní rok (tj. počínaje nárůstem indexu spotřebitelských cen za kalendářní rok 2023) vynásobený koeficientem 0,6 (slovy: šestdesetin) přesáhne 5 % (slovy: pět procent), tak bude v následujícím kalendářním roce Nájemné za nájem Předmětu nájmu zvýšeno v souladu s ustanovením článku IV., odst. 6. Smlouvy ze stávající výše Nájemného podle nárůstu indexu spotřebitelských cen (míry inflace) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za příslušný kalendářní rok vynásobeného koeficientem 0,6 (slovy: šestdesetin).

- 3. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že aniž by bylo dotčeno ustanovení článku VI. Smlouvy Pronajímatel poskytne Nájemci finanční podporu v celkové výši [REDAKCE] [REDAKCE] bez daně z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Finanční podpora*“), na provedení oprav a úprav Předmětu nájmu (dále jen „*Úpravy*“), které budou provedeny na základě návrhů Nájemce ode dne nabytí účinnosti tohoto Dodatku do skončení nájmu Předmětu nájmu podle Smlouvy, a to s tím, že se provedené Úpravy stanou součástí Budovy, přičemž příslušné Úpravy včetně nákladů na jejich realizaci hrazených z Finanční podpory musí být předem písemně odsouhlaseny ze strany Pronajímatele a Nájemce. Nájemcem požadované Úpravy, nebo jejich provedení, nesmí být v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a normami nebo stavebně-technickou dokumentací Budovy a ani nesmí být v jejich důsledku ohrožena statika Budovy, požární ochrana a bezpečnost, přičemž k provedení Úprav je nezbytný předchozí písemný souhlas Pronajímatele, že Úpravy splňují požadované podmínky. Koordinaci provádění Úprav a inženýring spojený s jejich prováděním včetně kontroly jejich realizace zajišťuje na své náklady a nebezpečí Nájemce. Objednatelům příslušných plnění týkajících se Úprav bude Nájemce s tím, že Nájemce bude též řešit s dodavatelem plnění podmínky realizace Úprav, včetně termínů jejich provádění a rovněž i nároky vyplývající z případných vad Úprav, včetně nároků ze záruky za jakost a bezvadnost Úprav. Pronajímatel poskytne Nájemci na základě jeho žádosti v nezbytném rozsahu přiměřenou součinnost potřebnou k provedení Úprav. Pronajímatel je oprávněn po celou dobu jejich realizace provádět kontrolu provádění Úprav s tím, že je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli na základě jeho

žádosti bezodkladně veškeré informace a podklady týkající se Úprav. Finanční prostředky tvořící Finanční podporu budou ze strany Pronajímatele hrazeny Nájemci po dokončení jednotlivých příslušných Úprav a jejich schválení Pronajímatelem, a to na základě faktur – daňových dokladů vystavených Nájemcem Pronajímateli. Pronajímatel a Nájemce povedou v rámci provádění Úprav evidenci nákladů na jejich realizaci, a to zejména těch, které by měly být hrazeny z Finanční podpory, s tím, že budou průběžně vzájemně porovnávat, upravovat a odsouhlasovat údaje v této evidenci tak, aby byly tyto údaje jednotné a odpovídaly skutečnému stavu. Nebude-li Finanční podpora zcela vyčerpána do skončení nájmu podle Smlouvy, nemá Pronajímatel povinnost zbylou částku Finanční podpory Nájemci jakkoliv refundovat. Pronajímatel a Nájemce se v souvislosti s Úpravami dohodli:

- a) odlišně od ustanovení článku VI., odst. 6. Smlouvy, že pokud bude Pronajímatel požadovat, aby byly při skončení nájmu ponechány v Předmětu nájmu Úpravy, tak je Nájemce povinen Úpravy v Předmětu nájmu ponechat, a v opačném případě je povinen Úpravy odstranit a uvést Předmět nájmu do stavu podle ustanovení článku VI., odst. 6. Smlouvy,

a

- b) odlišně od ustanovení článku VI., odst. 7. Smlouvy, že Nájemce není oprávněn provádět ve vztahu ke shora uvedeným nákladům hrazeným Pronajímatelem v rámci Finanční podpory na provedení Úprav odpisy technického zhodnocení Předmětu nájmu, resp. Budovy podle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a že je Pronajímatel oprávněn zvýšit o hodnotu technického zhodnocení Předmětu nájmu, resp. Budovy v rozsahu Úprav, které budou provedeny v rámci poskytnutí Finanční podpory na náklady Pronajímatele, vstupní cenu hmotného majetku, tj. Budovy.

Pokud se tak Pronajímatel a Nájemce dohodnou, zajistí provedení příslušných Úprav Pronajímatel s tím, že ve vztahu k příslušným Úpravám bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohodnut odlišný postup a jiné podmínky jejich realizace, než jsou uvedeny shora.

### **Článek III. Závěrečná ustanovení**

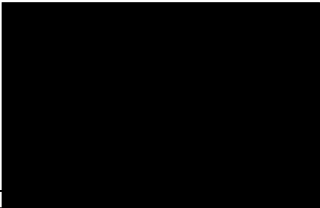
1. Všechna zbývající ustanovení Smlouvy, která jsou tímto Dodatkem nedotčena, jsou i nadále platná a účinná a zůstávají pro obě smluvní strany v plném rozsahu závazná.
2. Pojmy a slovní spojení používané v tomto Dodatku, pokud z tohoto Dodatku nevyplývá něco jiného, mají smysl a jsou vykládány tak, jako 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 uveřejnění Dodatku

v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňováním těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

5. Tento Dodatek je sepsán a podepsán ve 2 (slovy: dvou) vyhotoveních s platností originálu, 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 28. 9. 2023


Pronajímatel:

  
Czech Investment Fund SICAV, a.s.  
zastoupená na základě Plné moci  
SI FACILITY, a.s.  
Ing. Radek Váša, člen představenstva

V Praze dne 28. 9. 2023

Nájemce:

  
Čepro, a.s.  
Mgr. Jan Duspěva  
předseda představenstva

  
Čepro, a.s.  
Ing. František Todt  
člen představenstva

**Přílohy:**

č. 1 Kopie Plné moci

## Plná moc

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

sídlo: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO: 027 89 027,

zastoupená členem představenstva, kterým je AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 273 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, zastoupená při výkonu funkce Ing. Michalem Vlachem, zmocněným zástupcem, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19521 (dále jako „zmocnitel“)

tímto zmocňuje

obch. spol. ŠIFACILITY, a.s., IČO: 282 63 456, se sídlem Křížíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 18706 („zmocněnec“) na základě Smlouvy o poskytování služeb uzavřené mezi zmocnitelem a zmocněncem,

aby prostřednictvím kterékoli z níže uvedených fyzických osob:

zmocnitele zastupovala při níže vymezených jednáních vůči třetím osobám ve věci nájmu či jiného poskytnutí do užívání pozemků, budov, resp. jejich částí, či jednotek nebo prostor sloužících k podnikání v nich situovaných, případně užívání movitých věcí tam umístěných, to vše ohledně nemovitostí zapsaných na:

1. LV 2335 pro k.ú. Lhotka, obec Praha, tj. budova č.p. 434 na adrese **Novodvorská 434/149**, Praha 4, která je součástí pozemku parc. č. 140/50 a stojí rovněž na pozemku 140/51, a dále pozemky parc. č. 140/50, 140/51, 140/211, 963/2, 963/16 a 963/17;
2. LV 1684 pro k.ú. Krč, obec Praha, tj. budova č.p. 1284 na adrese **Štůrova 1284/20**, Praha 4 na pozemcích parc. č. 2869/154 (k.ú. Krč) a parc. č. 963/2 (k.ú. Lhotka LV 2835), a dále pozemky parc. č. 2869/154, 2869/181, 2869/342, 2869/344 a 2869/345;
3. LV 3084 pro k.ú. Řečkovice, obec Brno, tj. budova č.p. 1497 na adrese ul. **Kolaříkova 1497/1**, Brno na pozemcích parc. č. 2073/2 a 2073/6, který je ve vlastnictví města Brno (LV č. 10001 k.ú. Řečkovice), a dále pozemky parc. č. 2069/5, 2073/2, 2073/6, 2073/9, 2074/1, 2074/6, 2074/11, 2074/12, 2074/13, 2074/15 a 2074/16;
4. LV 1108 pro k.ú. Kohoutovice, obec Brno, tj. budova bez čp/če na adrese ul. **Libušina třída 918/17a**, Brno na pozemku parc. č. 1719, a dále pozemky parc. č. 1719, 2100/2, 2100/3, 2100/4 a 2109/1;
5. LV 901 pro k.ú. a obec Držovice na Moravě, tj.
  - a) budova č.p. 452 na adrese **Konečná 452/23**, Držovice, která je součástí parc. č. st. 649,
  - b) budova č.p. 461 na adrese **Konečná 461/19**, Držovice, která je součástí parc. č. st. 676,
  - c) budova č.p. 372 na adrese **Sebastiniho 372/6**, Držovice, která je součástí parc. č. st. 575, a dále pozemky parc. č. st. 570, 571, 572, 575, 649, 676, 853, 633/1, 634/1, 635/2 a 635/47;
6. LV 5466 pro k.ú. a obec Tišnov, tj. budova č.p. 1917 na adrese **Nádražní 1917**, Tišnov, která je součástí pozemku st. 2441, a dále pozemky parc. č. st. 2441, parc. č. 463/16 a 467/6;
7. LV 254 pro k.ú. Malešice, obec Praha, na adrese **Počernická 272/96**, Praha 10, tj. budova č.p. 272, která je součástí parc. č. 806/16, a dále pozemky parc. č. 806/16, 806/17 a 806/457; a
8. LV 925 pro k.ú. Holešovice, obec Praha, tj. budova č.p. 213 na adrese **Dělnická 213/12**, Praha 7, na pozemcích parc. č. 1075/4, 1075/6 (jiný vlastník), 1075/9 (jiní vlastníci), 1075/15 (jiný vlastník), 1090/39 (jiní vlastníci), 1090/6 9 (jiní vlastníci), 2312/3 a 2312/4 (jiný vlastník), a pozemky parc. č. 1075/4, 2312/3, 2312/6 a 2312/7 zapsané na shora uvedeném LV 925.

Tato plná moc opravňuje zmocněnce k níže vymezeným jednáním:

- vyjednání podmínek a uzavření jakékoli smlouvy o užívání shora uvedených nemovitých věcí či jejich části, resp. movitých věcí na/v nich umístěných, včetně reklamních ploch na fasádě nemovitosti, zejm. smlouvy nájemní, o výpůjčce, o smlouvě budoucí nájemní, či jakéhokoli jiného právně závazného či deklaratorního dokumentu směřujícího k užívání uvedených věcí, a dále k jejich změnám, doplňování, rušení (např. výpovědí či odstoupením) a jinému ukončování;
- předávání příslušné věci třetím osobám do užívání, jakož i převzetí příslušné věci zpět, včetně podpisu předávacího a přebíracího protokolu;
- evidence plateb jednotlivých uživatelů, přijímání plateb od uživatelů, včetně hotovostních plateb, dále upomínání řádného placení, uzavírání splátkového kalendáře, uznání dluhu či jiné dohody o vypořádání dluhu s dlužníky uživateli, uplatňování smluvních a zákonných sankcí spojených s proděním uživatelů;
- poskytnutí sídla na adrese shora uvedených nemovitých věcí;
- poskytnutí souhlasu s podnájmem příslušné věci či její části;
- poskytnutí souhlasu ke stavebním či jiným úpravám příslušné věci jejím uživatelem.

V Praze dne 5. ledna 2023

[Redacted signature area]

SI FACILITY, a.s. zmocnění v plném rozsahu přijímá a zavazuje se jeho výkon zajistit prostřednictvím shora určených osob, není-li v této plné moci uvedeno jinak:

V Praze dne ... ledna 2023

SI FACILITY, a.s.

Ing. Jiří Brada, předseda představenstva

SI FACILITY, a.s.

Ing. Radek Váša, člen představenstva

Se shora uvedeným ustanovením mě osoby, jakožto zástupce SI FACILITY, a.s. při výkonu shora uděleného zmocnění od Investičního fondu souhlasím.

V Praze dne ... ledna 2023

V Praze dne ... ledna 2023

Ing. Jiří Bra

Ing. Radek Váša

[Redacted signature area]