[redacted]

72/2021-S

Alej 1881, s.r.o.
IČO 24201367
Nad Alejí 1881/29
162 00 Praha 6

DODATEK č. 1
ke SMLOUVĚ O NÁJMU
PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
uzavřené dne 20. 1. 2021

Alej 1881, s.r.o.
zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 188126
IČO: 24201367
DIČ: CZ24201367
se sídlem: Praha – Břevnov, Nad Alejí 1881/29
ID datové schránky:
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 2436790399/0800
zastoupená: Ing. Martinem Výborným a Ing. Robertem Krejčím, jednateli

(jako „**Pronajímatel**" na straně jedné)

a

Ústřední vojenská nemocnice – Vojenská fakultní nemocnice Praha
příspěvková organizace zřízená Ministerstvem obrany ČR
IČO: 61383082
DIČ: CZ61383082
se sídlem: U Vojenské nemocnice 1200, 169 02 Praha 6
ID datové schránky: b8mtp8k
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 32123881/0710
zastoupena: prof. MUDr. Miroslavem Zavoralem, Ph.D., ředitelem

(jako „**Nájemce I**")

a

Fokus Praha, z.ú.
zapsán ve veřejném rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl U, vložka 414
IČO: 45701822
DIČ: CZ45701822
se sídlem: Dolákova 24, 181 00 Praha 8 – Bohnice
ID datové schránky:
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 16136201/0100
zastoupen: [redacted] ředitelem Centra Břevnov (na základě plné moci)
(jako „**Nájemce II**")

Nájemce I. a Nájemce II. společně dále jako jen „**Nájemce**"
Pronajímatel a Nájemce společně jako „**smluvní strany**"

I.
Změna smlouvy

Smluvní strany se vzájemně dohodly v souladu s článkem VIII. odst. 8.4. Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené dne 20. 1. 2021, smlouva vedená u Nájemce pod číslem D 87/2021 (dále jen „smlouva") na následujících změnách a za tímto účelem uzavírají Dodatek č. 1 v tomto znění:

1. **Článek II. odst. 2.1 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním včetně Přílohy č. 1 následovně:**

Pronajímatel na základě této smlouvy Nájemci přenechává do nájmu prostory o celkové výměře **236,86 m²,** které se nacházejí v 2. nadzemním podlaží (1. patro) budovy č. 1881 na adrese Nad Alejí 1881/29, Břevnov, 162 00 Praha 6, stojící na pozemku parc. č. 3477/196, a podíl o velikosti 5 % na společných částech budovy č. 1881 (vstupní prostory, schodiště, chodba) o celkové výměře 11,843 m (dále jen „Prostory"), jejichž podrobná specifikace je uvedena v Příloze č. 1, a prostory na pozemku parc. č. 3477/274 ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, k využití jako parkovací plochy – dvě parkovací místa (dále jen „Parkovací plocha").

(Společně vše dále jako „Předmět nájmu").

2. **Článek IV. odst. 4.1 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním následujícím:**

Tato smlouva se uzavírá na dobu **6 let (šest let), počínaje dnem nejpozději dnem 1.2.2021.** Smlouva se automaticky prodlužuje o dalších 12 měsíců, a to i opakovaně, ledaže některá ze smluvních stran nejpozději 4 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu oznámí písemně druhé smluvní straně, že na prodloužení nemá zájem, nebo bude mezi smluvními stranami formou písemného dodatku ke smlouvě dosaženo jiné dohody.

3. **Článek V. odst. 5.1 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním následujícím:**

Měsíční výše nájmu za Předmět nájmu včetně veškerého vybavení a příslušenství bylo stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran s účinností od 1.11. 2022 v následující výši:

I. 82,901 Kč za prostory o celkové výměře 236,86 m² nacházející se v budově č. p. 1881, tj. 350 Kč/m²;
II. 4.145,05 Kč za podíl na společných částech budovy č. 1881 (vstupní prostory, schodiště, chodba) o celkové výměře 11,843 m²;
III. 1.500 Kč za parkovací plochu (dvě parkovací místa).

Výše nájmu za Předmět nájmu (bod I. a II.) činí částku ve výši **87.046,05 Kč.**

Celkem výše nájmu (bod I., II. a III.) činí částku ve výši **88.546,05 Kč.**

4. **Článek V. odst. 5.2 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním následujícím:**

Nájemce zajišťuje internet a úklid prostor Předmětu nájmu vyjma společných prostor.

5. **Článek V. odst. 5.3 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním následujícím:**

Pronajímatel zajišťuje dodávku elektrické energie, tepla a TUV, vodné a stočné a odvoz komunálního odpadu (dále jen „služby"). Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli měsíční platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu dle rozpisu uvedeného v Příloze č. 4., a to ve výši

I. 7.100 Kč za služby, tj. částku výši 30/m² Kč vyjma dodávky elektrické energie;
II. 6.200 Kč za služby, tj. dodávku elektrické energie.

Celkem měsíční výše za služby (bod. I. a II.) činí zaokrouhlené částku ve výši **13.300 Kč.**

6. **Článek V. odst. 5.4 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním následujícím:**

Pronajímatel dále zajišťuje služby a servis spojené se společnými částmi Nemovitosti, zahrnující monitoring společných prostor (napojení budovy na dispečink EZS), úklid společných i venkovních prostor Nemovitosti, osvětlení, malování, pojištění a správu Nemovitosti, servis klimatizace (dále jen „servis"). Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli paušální úhradu za servis spojený s užíváním Předmětu nájmu **ve výši 25/m² Kč**, částku v dohodnuté výši 5.921,5 Kč měsíčně, přičemž rozpis je obsažen v Příloze č. 4.

7. **Článek V. odst. 5.5 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním následujícím:**

Smluvní strany si výslovně ujednaly, že úhrady za nájem dle odstavce 5. 1 a úhrady za služby a servis podle odst. 5.3 a 5.4 budou Nájemcem hrazeny Pronajímateli s účinností od 1. 11. 2022.

8. **Článek V. odst. 5.11 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním následujícím:**

Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit platnými a účinnými právními předpisy. Zálohové platby služeb podléhají vyúčtování, které Pronajímatel předloží Nájemci nejpozději do vždy do 6. měsíce následujícího kalendářního roku, s čímž smluvní strany souhlasí. Případný přeplatek či nedoplatek je splatný do 15. dnů po předložení vyúčtování, a to po odsouhlasení smluvními stranami.

9. **Článek V. odst. 5.12 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním následujícím:**

Smluvní strany si výslovně ujednaly, že výše úhrady za nájem za Předmět nájmu uvedené v odstavci 5.1 se nebude po dobu 6 (šesti) let trvání nájmu dle odstavce 4.1 navyšovat. V případě prodloužení doby nájmu, tj. po uplynutí 6 (šesti) let doby nájmu, je Pronajímatel oprávněn zvýšit každoročně úhradu za nájem, sjednanou v odstavci 5.1 o částku, odpovídající roční průměrné míře inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem („ČSÚ") za příslušný předcházející kalendářní rok. Toto navýšení je povinen Pronajímatel oznámit Nájemci písemně po vyhlášení míry inflace ČSÚ, nejpozději však do 30. dubna příslušného roku, a Nájemce se zavazuje pravidelnou platbu od následujícího měsíce o tuto částku navýšit. Pokud nebude Nájemce Pronajímatelem písemně vyrozuměn ve shora stanovené lhůtě, zůstává výše úhrady za nájem v příslušném kalendářním roce nezměněna.

10. **Článek VII. odst. 7.4 smlouvy se mění tak, že se jeho znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje zněním následujícím:**

Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu a vstupovat do Budovy dle jeho potřeb v souladu s jeho provozními a ordinačními hodinami. Nájemce bere na vědomí, že v celé Budově, v nichž se nachází Předmět nájmu, je zákaz kouření. Nájemce je povinen po opuštění Předmětu nájmu a Budovy zajistit zavření oken, zhasnutí osvětlení a zajistit řádné uzamčení vchodových dveří Budovy, pokud se již v Budově nikdo nenachází.

11. **Příloha č. 1 smlouvy se mění tak, že se její znění v plném rozsahu ruší a nahrazuje novou Přílohou č. 1. Nově se vkládá Příloha č. 3 – kolaudační souhlas 2 a Příloha č. 4 – rozpis plateb.**

II.
Závěrečná ustanovení

Ustanovení smlouvy, které nepodléhají změnám uvedených v tomto Dodatku č. 1, zůstávají tímto Dodatkem č. 1 nedotčena. Tento Dodatek č. 1 je nedílnou součástí smlouvy.

Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Obě smluvní strany prohlašují, že žádná část Dodatku č. 1 neobsahuje jejich obchodní tajemství. Smluvní strany konstatují a prohlašují, že ačkoliv účinnost tohoto Dodatku č. 1 je od okamžiku zveřejnění v registru smluv, tak právní účinky týkající se ujednání odstavce 7. tohoto Dodatku č. 1 nastávají dnem sjednaným mezi smluvními stranami.

Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a Nájemce obdrží tři vyhotovení.

Smluvní strany souhlasí s obsahem tohoto Dodatku č. 1 a prohlašují, že nebyl uzavřen v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 Specifikace Předmětu nájmu
Příloha č. 3 Kolaudační souhlas 2
Příloha č. 4 Přehled úhrad

V Praze dne 12.5.2023

za Pronajímatele

[redacted]

Ing. Martin Výborný
Ing. Robert Krejčí
jednatelé

Alej 1881, s.r.o.
IČO 24201367
Nad Aleji 1881/29
162 00 Praha 6

za Nájemce I

12 -05- 2023

V ZASTOUPENÍ
MUDr. Ivan Jeřábek
náměstek ředitele pro LPP ÚVN

[redacted]

prof. MUDr. Miroslav Zavoral
ředitel

[redacted]

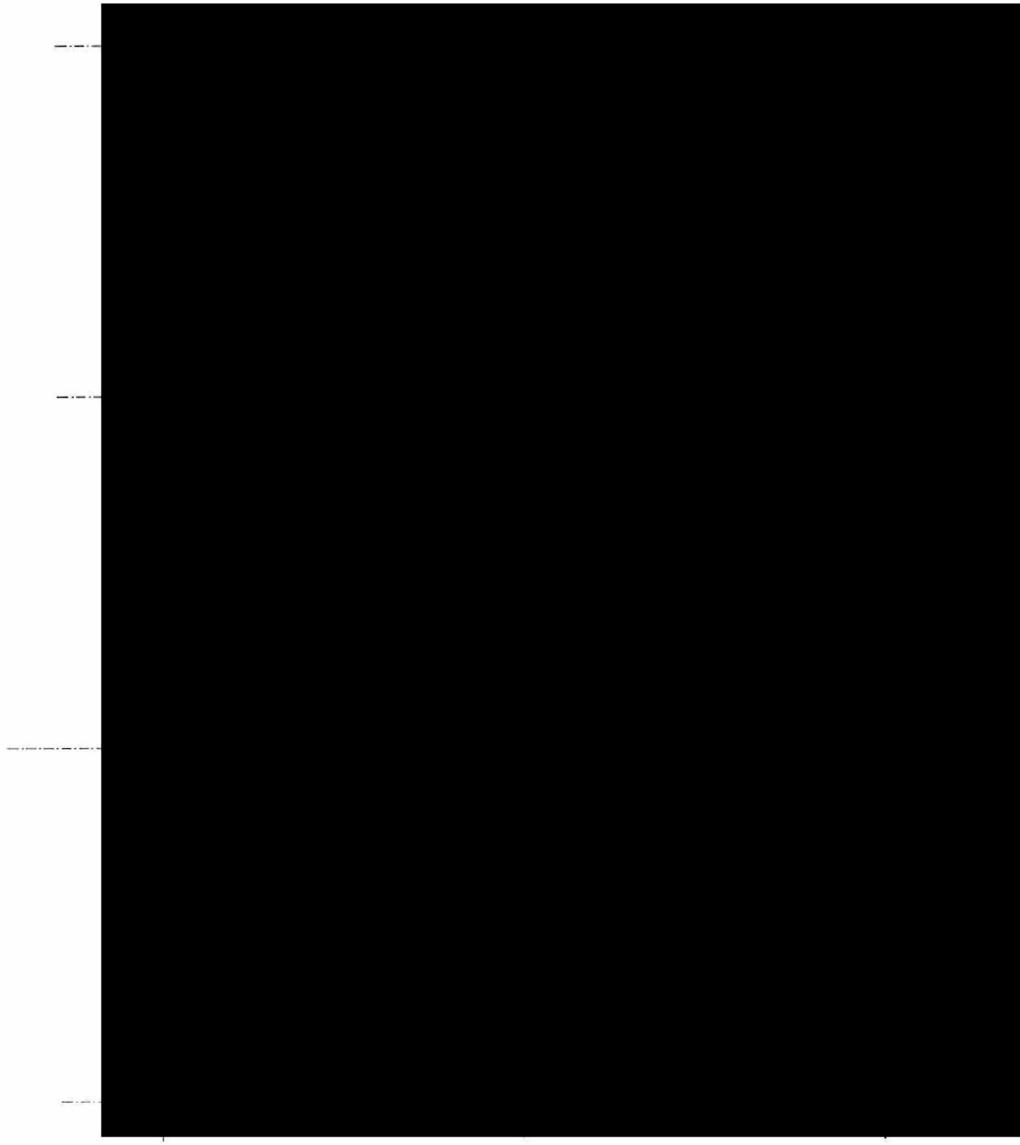
Ústřední vojenská nemocnice - Vojenská fakultní nemocnice Praha
-3-
ÚVN

za Nájemce II

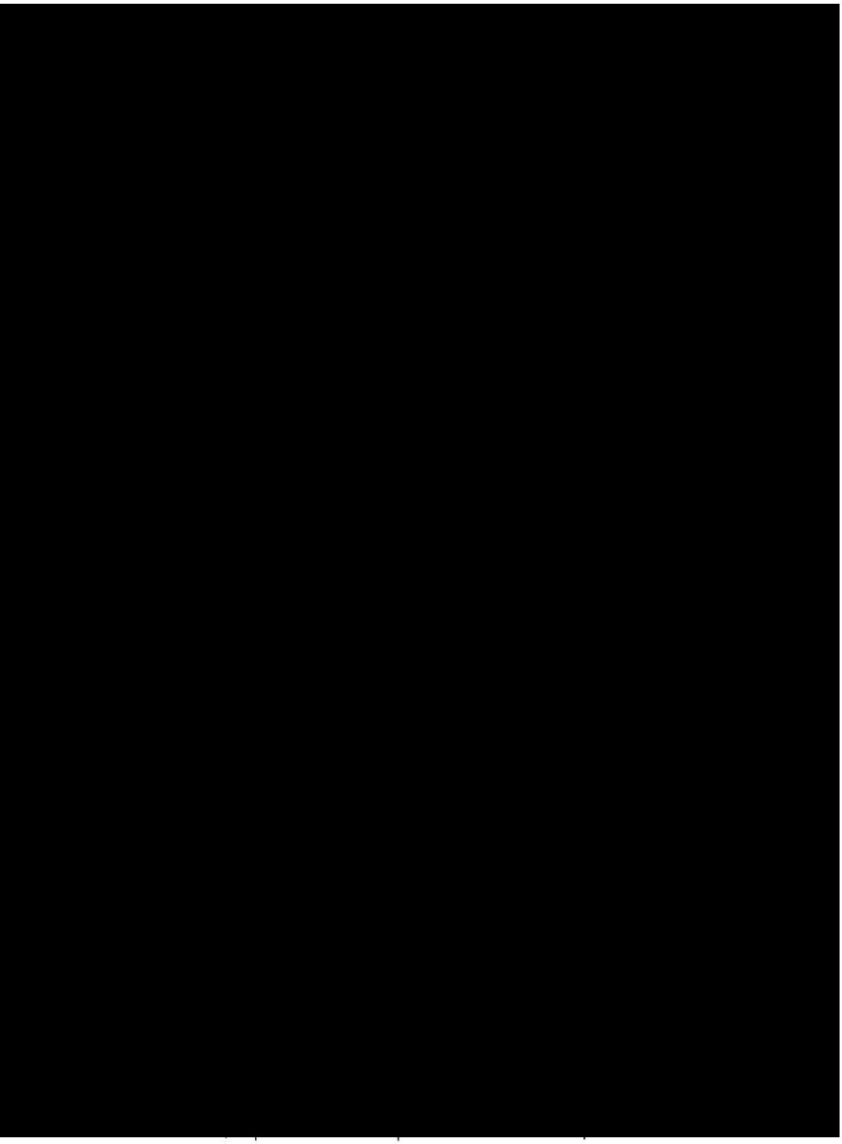
Fokus Praha, z.ú.
Praha 8
Břevnov
Praha 6
5701822
7

[redacted]

ředitel Centra Břevnov



Prostor vyšetřovny a denní místnost



Obsah tohoto výkresu je důvěrný, je duševním majetkem společnosti Alej 1881, s.r.o.

PROJEKT ALEJ	č.paré:	ALEJ 1881, s. r. o.		
Výkres: 2.NP Jižní část		Nad Alejí 1881/29		
Stupeň: Změna účelu využití prostorů 2.01 a 2.02		Datum: 12/2021	Měřítko: 1:100	Výkres: DPS 136

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

ODBOR VÝSTAVBY

Č.J.: MCP6 254624/2022 V Praze dne: 7. 7. 2022
SPIS. ZN.: SZ MCP6 142932/2022/OV/Ry
Značka: D-1881/Břevnov
Vyřizuje: [redacted]
Kontaktní spojení: [redacted]
Referentské č.: [redacted]

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS
S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Odbor výstavby Úřadu m. č. Praha 6, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 25.4.2022 podala

Alej 1881 s.r.o., IČO 24201367, Nad Alejí 1881/29, Praha 6-Břevnov, 162 00 Praha 616

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění

k o l a u d a č n í s o u h l a s,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby - **stavebních úprav v části 2. NP objektu č. p. 1881 k. ú. Břevnov, Nad Alejí 29, Praha 6,** souvisejících se **změnou užívání** původně administrativních prostor (kanceláře se zázemím) **na zdravotnické zařízení** (dále jen "stavba") na pozemku st. p. 3477/196 v katastrálním území Břevnov, provedených podle stavebního povolení č.j. MCP6 138337/2022, spis. zn. SZ MCP6 125330/2022/OV/Ry ze dne 21.4.2022.

Závěrečná kontrolní prohlídka se konala dne 12. května 2022 (čtvrtek) s tímto výsledkem:

- stavební úpravy byly provedeny podle projektové dokumentace z 4/2022, autorizované Ing. Tomášem Novotným, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby ČKAIT 0010559 a ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení, avšak pouze v rozsahu místností č. 2.505, 2.504, 2.5.03, 2.5.07, 2.5.08, 2.5.09, 2.5.10, 2.1.1, 2.2.01 a 2.2.02). Užívání stavebních úprav zbývající části prostor od schodiště k severní fasádě 2. NP objektu nejsou předmětem tohoto kolaudačního souhlasu.
- byly konstatovány vyhovující výsledky požadovaných zkoušek a revizí
- byly předloženy požadované doklady.

Stanoviska sdělili:

- souhlasné závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy č.j. HSAA 4924-2/2022 ze dne 12.5.2022
- souhlasné závazné stanovisko HS hl. m. Prahy č.j. HSHMP 34243/2022 ze dne 16.6.2022

Po provedených stavebních úpravách předmětná ucelená část stavby - prostory od schodiště k severní fasádě 2. NP objektu v rozsahu místností č. 2.505, 2.504, 2.5.03, 2.5.07, 2.5.08, 2.5.09, 2.5.10 a 2.1.1 (viz projektová dokumentace z 4/2022) jsou nově užívány jako ambulantní zdravotnické zařízení obsahující: ordinaci, čekárnu, denní místnost, kuchyňku, zdravotnickou pracovnu, 1 x WC pro zaměstnance (muži, ženy), 1 x WC pro pacienty a úklidovou komoru. Dále původně povolené 2 pracovny (č. 2.2.01 a č. 2.2.02) v části jižní poloviny 2. NP (viz Rozhodnutí č.j. MCP6 441010/2020, spis. zn. SZ MCP6 418803/2020/OV/Ry ze dne 26.11.2020) jsou nově užívány jako pracoviště terénních pracovníků a recepce/skupinová terapie.

Odůvodnění:

Dne 25.4.2022 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas výše uvedené stavby. Stavební úřad provedl dne 12. května 2022 (čtvrtek) závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Poučení:

Na vydávání kolaudačního souhlasu se podle § 122 odst. 4 stavebního zákona nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Kolaudační souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.

Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi.

[redacted]
vedoucí odd. odboru výstavby

otisk úředního razítka

Obdrží:

navrhovatel (dodejky):
1. Alej 1881 s.r.o., IDDS: d6b8d8g

dotčené orgány:
2. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j
3. Hygienická stanice hl. m. Prahy, IDDS: zpqai2i

Alej 1881, s.r.o. ***Nájem a Platby CDZ po rozšíření***

Nad Alejí 29, P-6 *½ ÚVN a ½ Fokus*

Prostory	**Prostory CDZ pův.**	**Nový prostor**	**Celkem prostory CDZ**	**Parkování**
	2.podlaží původní	2.podlaží nové	budova	Exterier parkování
Prostory m2	183,63	53,23	**236,86**	
Nájem Kč/m2	350	350		
Nájem základ Kč	64270,5	18630,5	**82901**	3000
Spol prostory 5% z prostor	0,05	0,05	0,05	
Spol.prostor m2	9,1815	2,6615	11,843	
Spol prostory Kč	3213,525	931,525	**4145,05**	
Nájem prostor Kč			**87046,05**	3000
Servis služ Kč/m2	25	25	25	
Servis popl celk Kč	4590,75	1330,75	**5921,5**	0
Spotřeby Kč/m2	30	30	30	
Spotřeby bez elektro Kč	5508,9	1596,9	7105,8	
Spotřeby (bez el) zaokrouhl. Kč			7100	
El energie (732 kWh)			6200	0

			½ ÚVN - ½ Fokus	
Nájem obou prostor	87046,05	0,5	**43523,025**	
Parkování	3000 (1500,-sleva)	0,5	**1500**	(faktura 750,- sleva)
Servis služby celk	5921,5	0,5	**2960,75**	
Spotřeby	7100	0,5	**3550**	
El. energie	6200	0,5	**3100**	