



2023/OHS/0749

## DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTOR

uzavřené ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi:

Nájemce: Městská část Praha 10  
se sídlem: Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10  
zastoupený: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou  
IČO: 000 63 941  
DIČ: CZ000 63 941  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. účtu: 27-2000733369/0800  
(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel: CARPET INVEST s.r.o.  
se sídlem: Na poříčí 1079/3a, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 110 00  
zastoupený: Ivanou Hejčmanovou, jednatelkou  
IČO: 01760068  
DIČ: CZ01760068  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
č. účtu: 115-9619430267  
(dále jen „**Pronajímatel**“)  
(společně jen jako „**Smluvní strany**“ nebo „**strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě (dále jen „**Dodatek**“)  
takto:

### I.

#### Předmět Dodatku

- 1.1. Smluvní strany uzavřely dne 26. dubna 2023 smlouvu o nájmu prostor (dále jen „**Nájemní smlouva**“), jejímž předmětem je pronájem prostor jako kanceláří, vč. skladů, a pracoviště úřadu městské části Praha 10. Smluvní strany uzavírají tento Dodatek za účelem změny režimu daňové povinnosti ve vztahu k Nájemnému, které bude osvobozeno od DPH dle § 56a odst. 1 zákona o DPH, a to s výjimkou nájemného za užívání Parkovacích míst a Souvisejících plateb, u nichž mají Smluvní strany v úmyslu zachovat stávající režim účtování DPH.
- 1.2. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení článku 5.2. Nájemní smlouvy se tímto Dodatkem mění a nově bude znít takto:  
*„5.2. Smluvní strany se dohodly, že:  
- ke sjednanému nájemnému za užívání Parkovacích míst a Souvisejícím platbám podle čl. V. a VI. Nájemní smlouvy bude účtována sazba DPH v zákonné výši; a Nájemné podle čl. V. Nájemní smlouvy (s výjimkou nájemného za užívání Parkovacích míst) bude osvobozeno od DPH. Pronajímatel u Nájemného s odkazem na § 56a odst. 1 zákona o DPH daň z přidané hodnoty neuplatní.“*
- 1.3. V souvislosti se změnou článku 5.2. Nájemní smlouvy výše se Smluvní strany dále dohodly, že sjednané Nájemné s výjimkou nájemného za užívání Parkovacích míst bude tímto Dodatkem navýšeno o 7 % a článek 5.1. Nájemní smlouvy tedy bude změněn a bude nově znít následovně:  
*„5.1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné od Počátku nájmu (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky)  
a. ve výši **238,52 Kč bez DPH** za 1 m<sup>2</sup> Prostor měsíčně,  
Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Prostory bude odpovídat počtu pronajatých m<sup>2</sup> Prostor vynásobené výší nájemného za 1 m<sup>2</sup> dle písm. a. **Celková výše platby Nájemce za***



**nájemné za Prostory je však limitována částkou odpovídající pronájmu 12.536,54 m<sup>2</sup>. Počet m<sup>2</sup> nad hranici 12.536,54 (tzn. 12.536,55 m<sup>2</sup> a více) proto nebude započítáván do výpočtu měsíčního nájemného za Prostory.**

b. ve výši 1.777,- Kč bez DPH za 1 parkovací stání měsíčně,

**Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Parkovací stání bude odpovídat počtu pronajatých stání vynásobené výši nájemného za 1 parkovací stání dle písm. b. Celková výše platby Nájemce za nájemné za Parkovací stání je však limitována částkou odpovídající pronájmu 71 Parkovacích stání. Výpočet platby Nájemce za měsíční nájemné za parkovací stání nad 71 (tzn. 72. parkovací stání a další) bude stanoven dle Přílohy č. 5 (Kalkulace Nájemného a Souvisejících plateb).**

**(společně také jako „Nájemné“),**

s tím, že toto Nájemné bude podléhat indexaci podle ustanovení 5.5. této smlouvy od roku 2024. Nájemce je tedy povinen hradit Pronajímateli od Počátku nájmu (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky) Nájemné

- za užívání Prostor (vyjma Prostor školky) ve výši 2.925.813,- Kč bez DPH měsíčně,
- za užívání Prostor školky ve výši 64.403,- Kč bez DPH měsíčně,
- za užívání Parkovacích stání ve výši 126.167,- Kč bez DPH měsíčně,

tedy Nájemné v celkové výši **3.116.383,- Kč bez DPH za měsíc, přičemž podrobnější specifikace skladby Nájemného a jeho kalkulace je obsažena v Příloze č. 5;**

Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností ujednávají, že v případě změny právní úpravy DPH se bude režim platby DPH řídit novou platnou právní úpravou, nedohodnou-li se Smluvní strany v souladu s novou platnou právní úpravou jinak.

- 1.4. Smluvní strany se dohodly, že znění Přílohy č. 5 k Nájemní smlouvě se v celém rozsahu tímto Dodatkem mění a nahrazuje zněním přiloženým v příloze A k tomuto Dodatku.
- 1.5. Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy a jejích příloh nedotčená tímto Dodatkem zůstávají beze změn.

## II.

### Změna režimu uplatňování DPH

- 2.1. Nájemce je oprávněn kdykoliv po uzavření tohoto Dodatku požádat Pronajímatele o uplatnění DPH dle § 56a odst. 3, zákona o DPH ve vztahu k Nájemnému tak, že režim osvobození od daňové povinnosti dle tohoto Dodatku se neuplatní (dále jen „**změna režimu DPH**“).
- 2.2. V případě změny režimu DPH dle předchozího článku 2.1 bude Nájemné s výjimkou nájemného za užívání Parkovacích míst (tj. částka Nájemného platná v době změny režimu DPH) sníženo o 7 %; je-li snižovaná částka v desetinných číslech, zaokrouhlí se na nejbližší celé číslo.
- 2.3. Smluvní strany si pro vyloučení pochybností potvrzují, že článek 5.2. Nájemní smlouvy bude v důsledku změny režimu DPH upraven na znění účinné před uzavřením tohoto Dodatku a bude tedy znít následovně:  
*„5.2. Nájemce bere na vědomí, že ke sjednanému Nájemnému a Souvisejícím platbám podle čl. V. a VI. Nájemní smlouvy bude účtována sazba DPH v zákonné výši.“*
- 2.4. Nájemce je povinen oznámit změnu režimu DPH Pronajímateli písemným oznámením v souladu s čl. 12.1. Nájemní smlouvy, které bude obsahovat výpočet nové částky Nájemného dle článku 2.2. výše. Změna režimu DPH (včetně snížení Nájemného) nabývá účinnosti od 1. dne druhého měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo Pronajímateli oznámení dle předchozí věty doručeno.



**III.**  
**Závěrečná ustanovení**

- 3.1. Není-li v tomto Dodatku uvedeno jinak, mají pojmy uvozené velkými písmeny stejný význam jako v Nájemní smlouvě.
- 3.2. Veškeré vztahy z tohoto Dodatku se řídí právním řádem České republiky s vyloučením kolizních norem mezinárodního práva soukromého.
- 3.3. K rozhodování veškerých sporů vzniklých z tohoto Dodatku nebo v souvislosti s ním je dána výlučná příslušnost obecných soudů České republiky.
- 3.4. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma Smluvními stranami.
- 3.5. Tento Dodatek je vyhotoven v české verzi a bude podepsán ve 4 vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou originálech.

V ..... dne .....  
V Plzeň ..... dne 5.6.2023



.....  
**T s.r.o.**

Ivana Hejčmanová, jednatelka

**Pronajímatel**

V ..... dne .....  
V Plzeň ..... dne 05.06.2023



Ing. arch. Martin Valovič, starosta

**Nájemce**

Propočet nájemného

	výměra m2 (čistá plocha)	nájem měs/m2	nájem/měsíc zaokrouhloeno na haléře
Kanceláře	6286,69	238,52 Kč	1 499 501,30 Kč
Zasedací místnosti a další společné plochy	315,00	238,52 Kč	75 133,80 Kč
Sociálky, šatny, kuchyňky	624,28	238,52 Kč	148 903,27 Kč
Chodby	3221,84	238,52 Kč	768 473,28 Kč
Sklady	1099,00	238,52 Kč	262 133,48 Kč
Externí prostory	563,00	238,52 Kč	134 286,76 Kč
Retail	0,00	0,00 Kč	0,00 Kč
Restaurace	0,00	0,00 Kč	0,00 Kč
Terasa	156,72	238,52 Kč	37 380,85 Kč
Kanceláře 2 (prostory bývalé školky v 2.NP)	185,47	238,52 Kč	44 238,30 Kč
Sociálky 2 (prostory bývalé školky v 2.NP)	12,94	238,52 Kč	3 086,45 Kč
Chodby 2 (prostory bývalé školky v 2.NP)	71,60	238,52 Kč	17 078,03 Kč
	<b>výměra ks</b>	<b>nájem měs/ks</b>	<b>nájem/měsíc</b>
Parking (počet) - podzemní / nadzemní	71,00	1 777,00 Kč	126 167,00 Kč
<b>Celkem zaokrouhloeno na Kč</b>			<b>3 116 382,52 Kč</b>

Prostory celkem bez parkingu (m2 čisté plochy)	12536,54	238,52 Kč	2 990 215,52 Kč
Prostory celkem bez parkingu (m2 čisté plochy) zaokrouhloeno na celé Kč			2 990 216 Kč
Prostory bez školky bez parkingu (m2 čisté plochy)	12266,53	238,52 Kč	2 925 812,74 Kč
Prostory bez školky bez parkingu (m2 čisté plochy) zaokrouhloeno na celé Kč			2 925 813 Kč
Parking (ks)	71,00	1 777,00 Kč	126 167,00 Kč
<b>Parking (ks) zaokrouhloeno na celé Kč</b>			<b>126 167 Kč</b>
Školka (m2 čisté plochy)	270,01	238,52 Kč	64 402,79 Kč
<b>Školka (m2 čisté plochy) zaokrouhloeno na celé Kč</b>			<b>64 403 Kč</b>

<b>Kontrolní součet nájemného zaokrouhloeno na celé Kč</b>			<b>3 116 383 Kč</b>
<b>Celkové roční nájemné</b>			<b>37 396 596 Kč</b>

**Poznámka:** V ceně služeb není započtena cena nákladů na přímou spotřebu elektrické energie nájemních prostor (zásuvkové obvody, světelné obvody, napájení serveroven a technologických zařízení nájemce).

V ceně služeb není započtena cena nákladů na úklid vnitřních prostor nájemce, nákladů na spotřební materiál sociálních zařízení, nákladů na datové služby (připojení internet apod.).

Pronajímatel je připraven nabídnout za stejných cenových podmínek, jaké jsou uvedeny v tabulce, dalších 34 ks krytých a nekrytých parkovacích stání. Nájemné ve čl. 5.1. Smlouvy je zaokrouhloeno na celé koruny.

Propočet plnění poskytovaných s pronájmem

záloha / m2 (čistá plocha)	záloha / měsíc	záloha / rok
100,00 Kč	628 669,00 Kč	7 544 026,00 Kč
100,00 Kč	31 500,00 Kč	378 000,00 Kč
100,00 Kč	62 428,00 Kč	749 136,00 Kč
50,00 Kč	161 092,00 Kč	1 933 104,00 Kč
50,00 Kč	54 950,00 Kč	659 400,00 Kč
50,00 Kč	28 150,00 Kč	337 800,00 Kč
25,00 Kč	3 918,00 Kč	47 016,00 Kč
100,00 Kč	18 547,00 Kč	222 564,00 Kč
100,00 Kč	1 294,00 Kč	15 528,00 Kč
50,00 Kč	3 580,00 Kč	42 960,00 Kč
<b>záloha / ks</b>	<b>záloha / měsíc</b>	<b>záloha / rok</b>
260,00 Kč	18 460,00 Kč	221 520,00 Kč
	<b>1 012 588,00 Kč</b>	<b>12 151 056,00 Kč</b>

Prostory bez školky	970 707,00 Kč	11 648 484 Kč
Parkovací stání	18 460,00 Kč	221 520 Kč
Školka	23 421,00 Kč	281 052 Kč

	<b>1 012 588 Kč</b>	<b>12 151 056 Kč</b>
<b>Celkové roční nájemné včetně služeb</b>		<b>49 547 652 Kč</b>

