|  |
| --- |
| Smlouva o nájmuDodatek č. 14 |

**CIF Alfa s.r.o.**,

se sídlem Praha 10, Malešice, Počernická 272/96, PSČ 108 00,

IČ: 179 75 093, DIČ: CZ17975093,

obchodní společnost, zapsaná v obchodním rejstříku,

vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 379551,

zastoupená Ing. Radkem Vášou, jednatelem,

*na jedné straně*, dále jen „***Pronajímatel***“

***a***

**Technologie hlavního města Prahy, a.s.**,

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

IČ: 256 72 541, DIČ: CZ25672541,

obchodní společnost, zapsaná v obchodním rejstříku,

vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5402,

zastoupená Tomášem Jílkem, předsedou představenstva,

a Tomášem Novotným, místopředsedou představenstva,

*na druhé straně*, dále jen „***Nájemce***“

*uzavírají tento*

**Dodatek č. 14**

*ke*

# Smlouvě o nájmu

**uzavřené dne 28. února 2019**

(dále jen „***Dodatek***“)

**Článek I.**

**Konstatování právního stavu**

1. Nájemce je na základě smlouvy o nájmu ze dne 28. února 2019 oprávněn užívat níže uvedené kancelářské a další prostory určené k podnikání a též vnitřní parkovací místa 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. Ke shora uvedené smlouvě o nájmu byly uzavřeny dodatky č. 1 až 13 (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:
4. prostory nacházející se ve 4. nadzemním podlaží (ve 3. patře) Budovy, a to:
5. kancelářské prostory o čisté výměře 693,7 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 763,07 m2,
6. kancelářské prostory o čisté výměře 67,8 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 74,58 m2,
7. kancelářské prostory číslo 340 o čisté výměře 22,45 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 24,7 m2 o výměře 24,7 m2,
8. kancelářské prostory o čisté výměře 545,2 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 599,72 m2,
9. kancelářské prostory číslo 302 a 303 o čisté výměře 45,07 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 49,58 m2,
10. kancelářské prostory o čisté výměře 438,02 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 481,82 m2,
11. kancelářské prostory číslo 331 o čisté výměře 9,89 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 10,88 m2,

a

1. kancelářské prostory číslo 304 až 317 a 335 o čisté výměře 440,52 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 484,57 m2,

a

prostory nacházející se v 5. nadzemním podlaží (ve 4. patře) Budovy, a to:

1. kancelářské prostory o čisté výměře 443,07 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 487,38 m2,

(všechny shora uvedené prostory dále jen „***Prostory***“),

a též

1. 11 (slovy: jedenáct) parkovacích míst (dále jednotlivě jen „***Parkovací místo***“ a v souhrnu „***Parkovací místa***“), umístěných v podzemní garáži v Budově

(Prostory a Parkovací místa dohromady dále jen „***Předmět nájmu***“),

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli:
2. na prodloužení doby nájmu Předmětu nájmu sjednané v ustanovení článku III., odst. 1. Smlouvy,
3. na sjednání změn ve vymezení části Prostor, které je Nájemce oprávněn užívat podle Smlouvy,

a

1. na některých dalších ujednáních souvisejících se změnami podle tohoto Dodatku.
2. Za účelem změn uvedených v ustanovení odstavce 4. tohoto článku Dodatku uzavírají Pronajímatel a Nájemce tento Dodatek č. 14 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 s poslední změnou podle ustanovení článku II., odst. 1. dodatku č. 12 ke Smlouvě, a to tak, že se doba nájmu Předmětu nájmu podle Smlouvy prodlužuje do dne 31. prosince 2029.
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že se s účinností ode dne, ve kterém budou dokončeny Úpravy podle ustanovení článku III. tohoto Dodatku (dále jen „***Den změny***“), mění vymezení části Prostor tvořících součást Předmětu nájmu podle Smlouvy, a to tak, že:
	1. zaniká nájem prostor uvedených v ustanovení článku I., odst. 3., písm. a), bod (ix) tohoto Dodatku, tj. kancelářských prostor o čisté výměře 443,07 m2 a pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy včetně tzv. „add-on factoru“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) o výměře 487,38 m2 (dále jen „***Dosavadní prostory***“)

a

* 1. součástí Předmětu nájmu, resp. Prostor se stávají počínaje 1. (slovy: prvním) dnem následujícím po Dni změny prostory umístěné ve 2. patře (3. nadzemním podlaží) Budovy, o celkové výměře 836,49 m2 se zvýšením pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby podle Smlouvy o „add-on factor“ v rozsahu 10 % (slovy: deset procent) na celkovou výměru 920,14 m2 (dále jen „***Další prostory***“).

Půdorysný plán podlaží Budovy s vyznačením Dalších prostor tvoří přílohu č. 1 tohoto Dodatku.

Předpokládaný Den změny je dne 31. října 2024.

1. Nájem Dalších prostor je sjednán od 1. (slovy: prvního) dne následujícího po Dni změny do uplynutí sjednané doby nájmu Předmětu nájmu podle ustanovení článku III., odst. 1. Smlouvy a pozdějších změn, tj. do dne 31. prosince 2029.
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že výše Nájemného za nájem Dalších prostor podle ustanovení článku IV. Smlouvy činí xxxx Kč (slovy: xxxx) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „***DPH***“) podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, za každý m2 (slovy: metr čtvereční) výměry Dalších prostor (včetně tzv. add-on factoru) měsíčně.
3. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že výše Poplatku za služby vztahujícího se k Dalším prostorům podle ustanovení článku V. Smlouvy činí xxxx- Kč (slovy: xxxx) bez DPH za každý m2 (slovy: metr čtvereční) výměry Dalších prostor (včetně tzv. add-on factoru) měsíčně.
4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že Nájemné za nájem Dalších prostor bude podle ustanovení článku IV., odst. 6. Smlouvy zvyšováno vždy ke dni 1. ledna příslušného kalendářního roku podle nárůstu indexu spotřebitelských cen (míry inflace) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, maximálně však vždy o 2 % (slovy: dvě procenta) ročně.
5. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že se s účinností ode dne 1. května 2024 se rozšiřuje počet Parkovacích míst o parkovací místo číslo 248 umístěné ve 3. podzemním podlaží podzemních garáží v Budově (dále jen „***Další parkovací místo***“), které se ode dne 1. května 2024 stává součástí Předmětu nájmu (čímž se zvyšuje počet pronajatých Parkovacích míst na 12, slovy: dvanáct). Půdorysný plán podlaží Budovy s vyznačením Dalšího parkovacího místa tvoří přílohu č. 2 tohoto Dodatku. Výše Nájemného za nájem Dalšího parkovacího místa činí xxxx Kč (slovy: xxxx) bez DPH měsíčně. Pronajímatel předá Nájemci Další parkovací místo do užívání a Nájemce je od něj do užívání převezme ke dni 1. května 2024. O předání Dalšího parkovacího místa ze strany Pronajímatele a o jeho převzetí Nájemcem bude mezi Pronajímatelem, na straně předávající, a Nájemcem, na straně přebírající, sepsán a podepsán písemný protokol.
6. Nájemce je povinen hradit počínaje Dnem změny v souladu s ustanovením článku V., odst. 7. Smlouvy veškeré náklady spojené s dodávkami elektrické energie do Dalších prostor.
7. S ohledem na dosavadní vzájemnou bezproblémovou spolupráci Pronajímatel nepožaduje na Nájemci složení dalších finančních prostředků jako jistoty poskytované v souladu s ustanovením článku VI. Smlouvy (dále jen „***Jistota***“) spojené s rozšířením Předmětu nájmu o Další prostory. Tímto ujednáním není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele kdykoli požadovat při jakékoli další změně v předmětu nájmu či při jakémkoli porušení povinnosti Nájemce podle Smlouvy, aby Nájemce poskytl Pronajímateli Jistotu v plné výši určené výpočtem podle ustanovením článku VI., odst. 1. Smlouvy.

**Článek III.**

**Úpravy Dalších prostor.**

**Předání a převzetí Dalších prostor a Dosavadních prostor**

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že Pronajímatel zajistí před Dnem změny provedení úprav Dalších prostor (dále a též shora jen „***Úpravy***“), to vše za podmínek uvedených níže v ustanoveních tohoto článku Dodatku, přičemž specifikace Úprav tvoří přílohu č. 3 tohoto Dodatku.
2. Nájemce se zavazuje k tomu, že na své náklady zajistí a Pronajímateli předá do dne 31. května 2024 kompletní zjednodušený Projekt Úprav (dále a též shora jen „***Projekt Úprav***“), a to s takovým obsahem a v takovém rozsahu a formě, aby bylo možné Úpravy s přihlédnutím k objektivním okolnostem dokončit do dne 31. října 2024, to vše tak, aby byl Projekt Úprav zcela v souladu se specifikací Úprav obsaženou v příloze č. 3 tohoto Dodatku a s obsahem ustanovení tohoto článku Dodatku. Úpravy budou provedeny dodavatelem (dále jen „***Dodavatel***“), na němž se Pronajímatel a Nájemce shodnou, vybraným v rámci řízení organizovaného Pronajímatelem. Pokud nedojde mezi Pronajímatelem a Nájemce ke shodě o výběru Dodavatele, určí Pronajímatel takového Dodavatele Úprav, jehož nabídka na provedení Úprav bude obsahovat po cenové, věcné a termínové stránce podle úvahy Pronajímatele nejvhodnější parametry. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli bezodkladně veškerou součinnost nezbytnou k provedení Úprav.
3. Pronajímatel ponese náklady spojené s provedením Úprav až do částky xxxx EUR (slovy: xxxx) bez DPH za každý 1 m2 (slovy: jeden metr čtvereční) čisté výměry Dalších prostor, které budou přímo dotčeny provedením Úprav (bez tzv. „add-on factoru“). Pokud budou náklady (ceny) za provedení Úprav účtovány Pronajímateli ze strany jejich dodavatelů v měně Kč (slovy: koruny české), tak bude pro přepočet těchto nákladů na měnu EUR (slovy: eur) použit devizový kurz měn Kč (slovy: koruny české) a EUR (slovy: eur) stanovený Českou národní bankou ke dni uzavření tohoto Dodatku. Veškeré další náklady převyšující shora uvedenou částku spojené s Úpravami ponese v plném rozsahu Nájemce s tím, že je Nájemce uhradí ve prospěch Pronajímatele po dokončení Úprav podle vyúčtování provedeného Pronajímatelem, a to v měně Kč (slovy: koruna česká) na základě faktury – daňového dokladu vystavené Pronajímatelem Nájemci se splatností 30 (slovy: třicet) dní ode dne jejího vystavení.
4. Právní vztahy Pronajímatele a Nájemce týkající se Úprav se budou přiměřeně řídit příslušnými ustanoveními článku VII. Smlouvy a dodatku č. 1 ke Smlouvě ze dne 12. srpna 2019, a to ustanoveními článku II., odst. 7., článku V., odst. 3. a článku VI. dodatku č. 1 ke Smlouvě, to vše s tím, že pokud Pronajímatel Nájemci oznámí, aby byly provedené Úpravy u Dalších prostor Nájemcem při skončení nájmu podle Smlouvy ponechány, tak Nájemce provedené Úpravy u Dalších prostor ponechá.
5. Pronajímatel se zavazuje k tomu, že Další prostory po provedení Úprav předá Nájemci k užívání jako součást Předmětu nájmu do Dne změny a Nájemce se zavazuje k tomu, že od Pronajímatele Další prostory po provedení Úprav v této lhůtě převezme. O předání Dalších prostor ze strany Pronajímatele a o jejich převzetí Nájemcem bude mezi Pronajímatelem, na straně předávající, a Nájemcem, na straně přebírající, sepsán a podepsán písemný protokol. Nájemce prohlašuje, že se pečlivě seznámil s aktuálním stavem Dalších prostor, že Další prostory budou po provedení Úprav zcela způsobilé pro řádné užívání pro sjednaný účel nájmu a že mu není známa žádná skutečnost nebo okolnost, která by bránila užívání Dalších prostor pro sjednaný účel nájmu.
6. Lhůta pro dokončení Úprav a lhůta pro splnění povinností Pronajímatele předat Další prostory Nájemci podle ustanovení odstavce 5. tohoto článku Dodatku se prodlužují o dobu prodlení Nájemce s předáním Projektu Úprav Pronajímateli podle ustanovení odstavce 2. tohoto článku Dodatku a/nebo se splněním jakékoli jiné povinnosti Nájemce podle ustanovení odstavce 2. tohoto článku Dodatku.
7. Nájemce se zavazuje k tomu, že Dosavadní prostory předá zpět Pronajímateli ve stavu, v němž jsou při uzavření tohoto Dodatku, a to zcela vyklizené, nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode, ve kterém budou ze strany Pronajímatele připraveny k předání Nájemci podle ustanovení odstavce 5. tohoto článku Dodatku Další prostory po provedení Úprav. O předání Dosavadních prostor ze strany Nájemce a o jejich převzetí zpět Pronajímatelem bude mezi Nájemcem, na straně předávající, a Pronajímatelem, na straně přebírající, sepsán a podepsán písemný protokol. Nájemce není povinen hradit Pronajímateli počínaje dnem, ve kterém Pronajímatel předá Nájemci podle ustanovení odstavce 5. tohoto článku Dodatku Další prostory, až do posledního dne lhůty pro předání Dosavadních prostor ze strany Nájemce zpět Pronajímateli podle ustanovení tohoto odstavce Dodatku Nájemné za nájem Dosavadních prostor. Ujednáním předchozí věty není nijak dotčena povinnost Nájemce hradit ve prospěch Pronajímatele za období uvedené v předchozí větě v souvislosti s užíváním Dosavadních prostor Poplatek ze služby.
8. Nájemce zajistí zcela na své náklady a nebezpečí přemístění veškerých movitých věcí Nájemce, tj. zejména nábytku, kancelářské techniky a dalších zařízení Nájemce, z Dosavadních prostor do Dalších prostor, a též veškeré související změny týkající se uvedení kancelářské techniky a dalších zařízení Nájemce v Dalších prostorách do provozu.
9. Pronajímatel uhradí Nájemci po předání Dosavadních prostor ze strany Nájemce zpět Pronajímateli podle ustanovení odstavce 8. tohoto článku Dodatku finančních příspěvek na úhradu nákladů a veškerých dalších plateb uhrazených Nájemcem v souvislosti se změnami provedenými Nájemcem na jeho náklady u Dosavadních prostor, které budou Nájemcem v Dosavadních prostorách ponechány, ve výši xxxx,-Kč (slovy xxxx) a to na základě faktury – daňového dokladu vystavené Nájemcem Pronajímateli se splatností 30 (slovy: třicet) dní ode dne jejího vystavení, s tím, že Pronajímatel nabývá veškerá vlastnická a další majetková práva týkající se těchto změn provedených u Dosavadních prostor a veškeré další náklady a další platby vynaložené v souvislosti s provedením změn u Dosavadních prostor na náklady Nájemce nese v plném rozsahu Nájemce a nemá vůči Pronajímateli ani žádné jiné osobě ani z části nárok na jakoukoli jejich náhradu či jinou kompenzaci.

**Článek IV.**

**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 uveřejním 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 tísni 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CIF Alfa s.r.o.**

Ing. Radek Váša, jednatel

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nájemce:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Technologie hlavního města Prahy, a.s.**

Tomáš Jílek, předseda představenstva

Tomáš Novotný, místopředseda představenstva

**Přílohy:**

**č. 1** Půdorysný plán podlaží Budovy s vyznačením Dalších prostor

**č. 2** Půdorysný plán podlaží Budovy s vyznačením Dalšího parkovacího místa

**č. 3** Specifikace Úprav