

DODATEK Č. 3 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

uzavřený dne 2024 mezi:

Prologis Czech Republic LX s.r.o., IČO 271 07 817, se sídlem Na Dlouhém 79, 251 01 Jazlovice Říčany, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 96798, jednající Martinem Balážem, jednatelem

(dále jen "**Pronajímatel**")

-a-

Česká pošta, s.p., IČO 471 14 983, se sídlem Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565, zastoupený Ing. Miroslavem Štěpánem, generálním ředitelem

(dále jen "**Nájemce**")

(tento dodatek č. 3 k nájemní smlouvě dále jen "**Dodatek**").

1. Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 27. února 2012 nájemní smlouvu ohledně skladových, kancelářských a vedlejších prostor v budově s čp. 1139 (dnes známé jako DC 14, dříve jako Hala 15) na pozemku parc. č. st. 760, zahrnuté v komplexu „Prologis Park Rudná“, nacházejícím se v katastrálním území Hořelice, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. prosince 2013 a dodatku č. 2 ze dne 1. prosince 2021 (společně dále jen „**Nájemní smlouva**“). Ledaže by v tomto Dodatku bylo stanoveno jinak, veškeré výrazy začínající velkými písmeny použité v tomto Dodatku budou mít významy uvedené v Nájemní smlouvě.
2. Změny předmětu nájmu: Pronajímatel a Nájemce se tímto dohodli na změně Pronajatých prostor následovně:
 - 2.1 S účinky ode Dne dokončení (jak je definován v čl. 2.4 níže) Pronajímatel pronajme Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele najme dodatečné kancelářské prostory o výměře 95.75 metrů čtverečních, vyznačené na plánu připojeném jako příloha 1 tohoto Dodatku (dále jen „**Dodatečné kanceláře**“).
 - 2.2 S výhradou případů mimo kontrolu Pronajímatele, se Pronajímatel zavazuje, že provede na své náklady rekonstrukci Dodatečných kanceláří a zbývajících částí Pronajatých prostor podle specifikace připojené jako příloha 2 tohoto Dodatku a že tato rekonstrukce tak bude dokončena (bez podstatných vad a nedodělků neznemožňujících zahájení užívání) nejpozději do konce čtvrtého (4.) měsíce po dni uzavření tohoto dodatku.

Strany se dohodly, že shora uvedená rekonstrukce Dodatečných kanceláří a zbývajících částí Pronajatých prostor podle této přiložené specifikace je mezi nimi naceněna fixní částkou nákladů v celkové výši 85.858,87 EUR plus DPH. Pro vyloučení pochybností, Strany potvrzují, že Pronajímatel je povinen provést shora uvedenou rekonstrukci Dodatečných kanceláří a zbývajících částí Pronajatých prostor podle této přiložené specifikace na vlastní náklady bez ohledu na to, kolik budou činit skutečné náklady takové rekonstrukce.
 - 2.3 Na základě shora uvedeného dokončení Dodatečných kanceláří Pronajímatel Nájemce písemně (pro tyto účely bude postačovat e-mailové oznámení na adresu Kadlecova.Helena@cpost.cz) vyzve k převzetí Dodatečných kanceláří na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu, což se Nájemce zavazuje učinit nejpozději do tří (3) pracovních dnů po obdržení takové výzvy od Pronajímatele, avšak jen za podmínky, že Dodatečné kanceláře skutečně budou bez podstatných vad a nedodělků neznemožňujících zahájení užívání.
 - 2.4 Den oboustranného podpisu takového předávacího protokolu, respektive (v případě porušení Nájemce s podpisem takového protokolu) pátý (5.) pracovní den po obdržení takové výzvy k převzetí Nájemcem od Pronajímatele, se bude považovat za „**Den dokončení**“.
 - 2.5 Nejpozději v Den dokončení Nájemce vyklidí a uvede do původního stavu (s přihlédnutím

k obvyklému opotřebení) část Pronajatých prostor o výměře 95.75 metrů čtverečních, vyznačenou na plánu připojeném jako příloha 3 tohoto Dodatku (dále jen „**Vracené kanceláře**“). Pronajímatel se v této lhůtě zavazuje převzít od Nájemce Vracené kanceláře na základě oboustranně podepsaného odevzdávacího protokolu, avšak jen za podmínky, že Vracené kanceláře skutečně budou vyklizeny a uvedeny do původního stavu (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení).

2.6 Strany se dohodly, že ke Dni dokončení dojde k automatické změně části předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy tak, že Dodatečné kanceláře se nově stanou předmětem nájmu podle Nájemní smlouvy a Vracené kanceláře přestanou být předmětem nájmu podle Nájemní smlouvy. Taková změna části předmětu nájmu bude doložena oboustranně podepsanými protokoly (předávacím a odevzdávacím) a Strany nebudou dále uzavírat žádný dodatek k Nájemní smlouvě o této změně části předmětu nájmu.

2.7 Vzhledem k tomu, že výměra Dodatečných kanceláří a Vracených kanceláří je stejná, nebude mít shora uvedená změna části předmětu nájmu vliv na výši částek splatných Nájemcem Pronajímateli podle Nájemní smlouvy. Výjimkou je případ, pokud by Nájemce byl v prodlení s řádným odevzdáním Vracených kanceláří (tedy Vracené kanceláře by nebyly řádně vyklizeny a uvedeny do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a odevzdány Pronajímateli v Den dokončení), v kterémžto případě by Nájemce hradil Nájemné v plné výši (tedy nesnížené dle čl. 3.5 níže) a ostatní částky jak za Dodatečné kanceláře, tak také za Vracené kanceláře, a to až do doby řádného odevzdání Vracených kanceláří Nájemcem Pronajímateli na základě odevzdávacího protokolu.

3. Ostatní změny Nájemní smlouvy: Pronajímatel a Nájemce se tímto dohodli na dalších změnách Nájemní smlouvy následovně:

3.1 Doba nájmu se tímto prodlužuje do dne **31. května 2029** (včetně), kterýžto den bude nadále pro veškeré účely Nájemní smlouvy považován za poslední den Doby nájmu. Nájem Pronajatých prostor během takové prodloužené Doby nájmu se bude řídit podmínkami Nájemní smlouvy aktuálními ke konci stávající Doby nájmu, avšak s výjimkami uvedenými v tomto Dodatku.

Pro vyloučení pochybností, Strany potvrzují, že Nájemce nebude mít právo na jednostranné prodloužení shora uvedené (prodloužené) Doby nájmu, jak bylo před uzavřením tohoto Dodatku případně aplikovatelné podle článku 4, odstavce 2, Nájemní smlouvy.

3.2 S účinky počínaje dnem **1. června 2024** se bude Nájemné za Pronajaté prostory rovnat součtu následujících částek:

(a) **12,50 EUR (dvanáct celých padesát)** za měsíc za každý metr čtvereční kancelářských a vedlejších prostor a Společných prostor plus DPH;

(b) **7,40 EUR (sedm celých čtyřicet)** za měsíc za každý metr čtvereční skladových prostor plus DPH.

kteréžto částky budou podléhat každoročnímu navýšení podle článku 3.4 tohoto Dodatku.

Na základě shora uvedených částek Nájemného splatných jednotlivě za kancelářské a vedlejší prostory a za skladové prostory se celkové průměrné Nájemné za celé Pronajaté prostory rovná částce **8,26 EUR (osm celých dvacet šest)** za měsíc za metr čtvereční Pronajatých prostor plus DPH. Počínaje dnem 1. června 2024 bude Pronajímatel Nájemci jakožto Nájemné účtovat tuto shora uvedenou částku průměrného Nájemného za celé Pronajaté prostory, bez omezení aplikace každoročního navýšování Nájemného podle podmínek čl. 3.4 níže, avšak se zohledněním počáteční slevy na Nájemném uvedené v čl. 3.5 níže.

Pro vyloučení pochybností, shora uvedené částky Nájemného budou splatné za celé Pronajaté prostory (tzn. s účinky ode Dne dokončení včetně Dodatečných kanceláří a bez Vracených kanceláří, vyjma případu uvedeného v čl. 2.7 výše).

3.3 Strany se dohodly, že ruší provádění plateb na základě platebního kalendáře s tím, že Nájemce bude hradit Pronajímateli Nájemné a všechny ostatní částky podle Nájemní smlouvy v měsíčních platbách předem do prvního dne příslušného měsíce, za nějž jsou Nájemné či jiná částka splatné, a to v termínu splatnosti 30 dnů od data vystavení faktury Pronajímatele. Pronajímatel vystaví

fakturu nejdříve první pracovní den měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je příslušná platba splatná.

- 3.4 Strany se dále dohodly, že k 1. lednu 2025 a dále každého následujícího 1. ledna bude Nájemné předmětem každoročního navýšení ve fixní výši 3,75%.
- 3.5 Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude mít právo na počáteční slevu na Nájemném v období od 1. června do 30. listopadu 2024 (v obou případech včetně), a to ve výši 50%. Počínaje 1. prosince 2024 bude Nájemce hradit plné Nájemné.

Strany se dohodly, že výše Poplatku za správu (viz čl. 3.15 níže) a částka Bankovní záruky se po celou Dobu nájmu bude vypočítávat z nesnížené částky Nájemného.

- 3.6 Strany se dohodly, že Nájemce nejpozději do 14 dnů po oboustranném podpisu tohoto Dodatku č. 3 doručí Pronajímateli originál dodatku k Bankovní záruce (nebo originál nové Bankovní záruky ve znění předem písemně odsouhlaseném Pronajímatelem) navyšující její částku na výši 148.564,- EUR. Pokud tak Nájemce neučiní, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu za takové porušení ve výši 100,- EUR za každý den, aniž by tím byl dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody a/nebo ostatní práva vyplývající z Nájemní smlouvy či zákona.
- 3.7 Strany se dohodly, že se v plném rozsahu vypouští text čl. 11.1, 11.2 a 11.3 Nájemní smlouvy a nahrazuje se následujícím textem:

„11.1 Pronajímatel je odpovědný za provádění oprav, údržby, čištění a revize Haly 15 a společných ploch a prostor sloužících Hale 15 a/nebo Parku jako celku, a to v rozsahu popsaném v Příloze X.

Pro tyto účely, výraz „Maintenance/Cleaning“ znamená údržbu/čištění, výraz „Revisions/Control“ znamená revize/kontroly, výraz „Repairs (no damages)“ znamená opravy (bez těch, jež byly způsobeny poškozením), výraz „Execution“ znamená, kdo bude příslušnou činnost provádět a výraz „Cost“ znamená, na čí náklady bude příslušná činnost provedena, výraz „Prologis“ znamená Pronajímatel, výraz „Tenant“ znamená Nájemce, výraz „Service Charges“ znamená, že náklad na příslušnou činnost bude zahrnut do Paušálního poplatku za služby.

Bez ohledu na výše uvedené, Pronajímatel nebude povinen provádět ani nést náklady na opravy, údržbu, čištění, revize, kontroly jakýchkoliv úprav, zařízení či předmětů instalovaných Nájemcem.“

„11.2 Nájemce je odpovědný za provádění oprav, údržby, čištění a revize Pronajatých prostor, a to v rozsahu popsaném v Příloze X. Význam výrazů použitých v Příloze X je popsán v čl. 10.1 a Nájemce bude dále povinen provádět a nést náklady na opravy, údržbu, čištění, revize, kontroly veškerých Úprav a zařízení či předmětů instalovaných Nájemcem.“

- 3.8 Strany tímto do Nájemní smlouvy doplňují novou Přílohu X (Rozdělení povinností oprav a údržby a nesení nákladů), která je připojena k tomuto Dodatku jako příloha 4.
- 3.9 Počínaje dnem 1. června 2024 bude Nájemce hradit svůj podíl na provozních nákladech formou plateb paušálního poplatku za služby ve výši **19,- CZK (devatenáct)** za měsíc za metr čtvereční Pronajatých prostor plus DPH (dále jen „**Paušální poplatek za služby**“), přičemž však náklady na veškerá média a energie, Daně (jak jsou specifikovány v čl. 3.14 níže) a Poplatek za správu (jak je specifikován v čl. 3.15 níže) bude Nájemce hradit navíc k Paušálnímu poplatku za služby.

Pro vyloučení pochybností, do dne 31. května 2024 (včetně) bude Nájemce povinen hradit svůj podíl na provozních nákladech podle stávajících podmínek Nájemní smlouvy s tím, že ke dni 31. května 2024 provede Pronajímatel bezodkladně poté vyúčtování částky skutečného podílu Nájemce na provozních nákladech za období 1. ledna až 31. května 2024 a případný rozdíl (přeplatek či nedoplatek) bude mezi Stranami vypořádán do třiceti (30) dnů po vystavení souvisejícího daňového dokladu Pronajímatelem.

- 3.10 Paušální poplatek za služby bude Nájemcem hrazen v českých korunách v měsíčních platbách splatných předem. Faktury za Paušální poplatek za služby budou Pronajímatelem vystavovány stejným způsobem a ve stejných časech a budou Nájemcem splatné jako faktury za Nájemné. Paušální poplatek za služby je paušální částkou a nebude předmětem žádného vyúčtování podle skutečných nákladů Pronajímatele a bude podléhat navyšování podle čl. 3.12 a případně též čl. 3.13 tohoto Dodatku.

Pro vyloučení pochybností, Pronajímatel nebude povinen překládat Nájemci žádné vyúčtování skutečných provozních nákladů vynakládaných Pronajímatelem a připadajících na Nájemce.

Strany konstatují, že počínaje dnem 1. června 2024 nebude Nájemce povinen hradit žádný podíl na skutečných provozních nákladech (vyjma případného nedoplatku vzniklého z vyúčtování provedeného Pronajímatelem za období 1. ledna až 31. května 2024), ale pouze Paušální poplatek za služby.

- 3.11 Strany se dohodly, že Náklady na veškerá média a energie (a to jak za spotřebu ve vztahu k Pronajatým prostorám, tak také za spotřebu ve vztahu ke společným plochám a prostorám Haly 15 a/nebo Parku) budou Nájemcem i nadále hrazeny v termínech a způsobem uvedeným v ustanoveních Nájemní smlouvy, a to navíc k částkám Paušálního poplatku za služby. Pro vyloučení pochybností, náklady na média a energie vztahující se k Hale 15 bude Nájemce hradit v rozsahu poměrného podílu Nájemce na nákladech vztahujících se k Hale 15, a náklady na média a energie vztahující se k Parku jako celku bude Nájemce hradit v rozsahu poměrného podílu Nájemce na nákladech vztahujících se k Parku.
- 3.12 Částka Paušálního poplatku za služby bude poprvé k 1. lednu 2025 a následně po celou Dobu nájmu vždy ke každému dalšímu 1. lednu zvyšována o 3,75% při každém takovém zvyšování.
- 3.13 Navíc, pokud v důsledku jakékoliv změny právního požadavku dojde ke zvýšení nákladů vzniklých Pronajímateli v souvislosti s poskytováním služeb uvedených v Příloze 4 tohoto Dodatku (Rozdělení povinností oprav a údržby a nesení nákladů), bude Pronajímatel oprávněn odpovídajícím způsobem navýšit Paušální poplatek za služby od měsíce bezprostředně následujícího poté, co Nájemci doručil odůvodněný výpočet takového navýšení Paušálního poplatku za služby s odkazem na příslušný právní požadavek.
- 3.14 Strany se dohodly, že počínaje dnem 1. června 2024 bude Nájemce hradit Pronajímateli Daně (dále definované), jejichž částka do té doby byla součástí úhrad poměrného podílu Nájemce na provozních nákladech. Za „**Daně**“ se pro tento účel považují veškeré daně, dávky a poplatky splatné orgánům státní správy nebo místní samosprávy, jakož i jiné poplatky případně splatné ve vztahu k Parku, Hale 15/DC 14 či Pronajatým prostorám. Strany shodně konstatují, že ke dni uzavření tohoto Dodatku jsou Daně představovány pouze daní z nemovitosti a v důsledku toho se částka Daní splatná ke dni uzavření tohoto Dodatku rovná částce **10,18 CZK (deset celých osmnáct)** za měsíc za metr čtvereční Pronajatých prostor plus DPH.

Daně budou Pronajímatelem fakturovány a Nájemcem hrazeny stejným způsobem a ve stejných termínech jako Nájemné. Před uzavřením tohoto Dodatku poskytl Pronajímatel Nájemci základní informace ohledně všech jednotlivých položek zahrnutých v částce Daní splatných ke dni uzavření tohoto Dodatku. Při každé změně částky Daní Pronajímatel poskytne Nájemci (v rámci příslušné faktury vystavené Pronajímatelem na změněnou částku Daní) obdobné základní informace ohledně všech změněných položek zahrnutých v částce Daní a pokud se jakákoliv taková změna uplatní zpětně za jakoukoliv část daného kalendářního roku, potom Pronajímatel do budoucna upraví částku Daní tak, aby zohledňovala tu částku Daní, jež za takový příslušný kalendářní rok zůstává neuhrzena (včetně za předchozí období takového kalendářního roku).

Bezodkladně po konci každého kalendářního roku provede Pronajímatel vyúčtování skutečné částky daní, dávek a poplatků zahrnutých v definici Daně oproti částkám Daní uhrazeným Nájemcem Pronajímateli za daný kalendářní rok a případný rozdíl (přeplatek či nedoplatek) bude mezi Stranami vypořádán do třiceti (30) dnů po vystavení souvisejícího opravného daňového dokladu Pronajímatelem.

- 3.15 Strany se dohodly, že počínaje dnem 1. června 2024 bude Nájemce hradit Pronajímateli částku nákladů na správu objektu (fakturovaných samostatnou fakturou jakožto poplatek za správu, dále jen „**Poplatek za správu**“), která do té doby byla součástí úhrad poměrného podílu Nájemce na

provozních nákladech, a to 3% aktuálního Nájemného (uvedeného v čl. 3.2 výše, jak bude do budoucna podléhat úpravám dle čl. 3.4 tohoto Dodatku).

4. Pokračující účinek: Veškerá ustanovení Nájemní smlouvy, která nejsou dotčena tímto Dodatkem, zůstávají v plné platnosti a účinnosti.
5. Platnost a účinnost: Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami.

Pronajímatel a Nájemce podepsali tento Dodatek dne, měsíce a roku uvedených shora.

Za Pronajímatele:

Prologis Czech Republic LX s.r.o.:

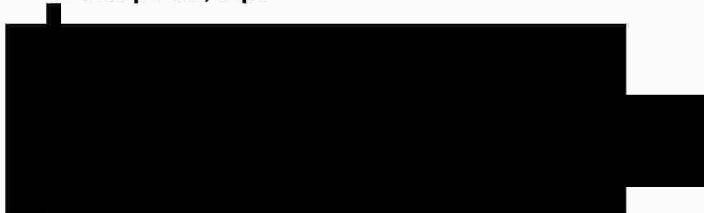


Za Nájemce:

Česká pošta, s.p.:



Česká pošta, s.p.:



Příloha 1

Plán Dodatečných kanceláří

Příloha 2

Technická specifikace rekonstrukce Dodatečných kanceláří a zbývajících částí Pronajatých prostor

Příloha 3

Plán Vracených kancelářů

Příloha 4

Rozdělení povinností oprav a údržby a nesení nákladů

