

Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě

Smluvní strany:

(1) PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

se sídlem Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1

IČO: 610 56 766

DIČ: CZ61056766

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka č. 43989;

zastoupená Ivanou Hejčmanovou, jednatelkou;

Bankovní spojení: [REDACTED]

Československé obchodní banky, a.s. v CZK

SWIFT: CEKOCZPP

(dále jen „Pronajímatel“)

a

(2) Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky

se sídlem Vinohradská 2577/178, 130 00 Praha 3

IČO: 47114304

DIČ: CZ47114304

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl A, vložka č. 7216

zastoupená MUDr. Davidem Kostkou, MBA, generálním ředitelem

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

Dále též společně jako „Strany“ a každý zvlášť jako „Strana“, a tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě uzavřený mezi Pronajímatelem a Nájemcem dále jen jako „Dodatek“.

Vzhledem k tomu, že:

- (A)** Strany uzavřely dne 28. 8. 2015 nájemní smlouvu na prostory v budově č. p. 2577, známé jako administrativně-obchodní budova „Crystal Prague“, která je součástí pozemku parcelní číslo 3659/1, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 8493, v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Nájemní smlouva“)
- (B)** Strany mají zájem dílčím způsobem změnit určitá ustanovení Nájemní smlouvy a některá vzájemná práva a vzájemné povinnosti, zejména s ohledem na skutečnost, že se rozšiřuje Předmět nájmu o kancelářské prostory o rozloze 499,66 m² v 7. NP (dále též „kancelářské prostory 2“), společné prostory Budovy o 21,59 m² (dále též „společné prostory 2“) a 4

parkovací místa v 2.PP, jak vyplývá z nabídky připojené jako **Příloha č. 1** k tomuto Dodatku (dále jen „**Nové prostory**“).

- (C) Pokud z textu Dodatku nevyplývá něco jiného, mají obecné výrazy psané s velkým písmenem na začátku slova význam, který jim byl přiřazen v Nájemní smlouvě.

uzavírají Strany Dodatek v následujícím znění:

1. Změna Nájemní smlouvy

1.1 Strany sjednávají, že dnem 1.3.2017 se Nové prostory stávají Předmětem nájmu.

1.2 Strany sjednávají, že dnem 1.3.2017 se článek 1.1.1 Nájemní smlouvy mění a nahrazuje následujícím zněním takto:

1.1.1. Kancelářské prostory, nacházející se v části prvního (1.) nadzemního podlaží, a celém šestém (6.), (7.), (8), (9.), (10.) a jedenáctém (11.) nadzemním podlaží Budovy, o celkové výměře 5 828,01 m² (dále jen „Kancelářské prostory“) a vyznačených na Situačním plánu modrou barvou, z čehož plocha o rozloze 311,93 m² tvoří klientské centrum Nájemce nacházející se v 1. nadzemním podlaží (dále jen „Klientské centrum“),

1.3 Strany sjednávají, že dnem 1.3.2017 se článek 1.1.3 Nájemní smlouvy mění a nahrazuje následujícím zněním takto:

1.1.3 34 parkovacích stání pro parkování osobních automobilů, nacházející se v garážích v prvním (1.), druhém (2.) a třetím (3.) podzemním podlaží Budovy, vyznačené na Situačním plánu růžovou barvou (dále jen „Parkovací stání“),

1.4 Strany sjednávají, že dnem uzavření tohoto Dodatku se poslední věta článku 1.3 Nájemní smlouvy mění a nahrazuje následujícím zněním takto:

Ideální užívací podíl Nájemce na společných prostorách Budovy je vyjádřen výměrou 231,89 m².

1.5 Strany sjednávají, že dnem 1.3.2017 se poslední věta článku 1.3 Nájemní smlouvy mění a nahrazuje následujícím zněním takto:

Ideální užívací podíl Nájemce na společných prostorách Budovy je vyjádřen výměrou 253,48 m².

1.6 Strany si sjednávají změnu výše úhrady nájemného za užívání Předmětu nájmu takto:

1.6.1. Strany sjednávají, že dnem uzavření tohoto Dodatku se první věta článku 7.1 Nájemní smlouvy mění a nahrazuje následujícím zněním takto:

*Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu v celkové výši **2.274.410,96 Kč** (slovy: dva miliony dvě stě sedmdesát čtyři tisíc čtyři sta deset korun českých devadesát šest haléřů) měsíčně ode Dne zahájení.*

1.6.2 Strany sjednávají, že dnem 1.3.2017 se první věta článku 7.1 Nájemní smlouvy mění a nahrazuje následujícím zněním takto:

Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu v celkové výši **2.473.706,95 Kč** (slovy: dva miliony čtyři sta sedmdesát tři tisíc sedm set šest korun českých devadesát pět haléřů) měsíčně ode Dne zahájení.

1.6.3. Smluvní strany dále sjednávají, že dnem 1.3.2017 se se mění a doplňuje ustanovení článku 7.1., bod (i) a (vi) Nájemní smlouvy následovně:

- (i) Kancelářské prostory (viz 1.1.1.) o rozloze 5.328,35 m² v části 1. NP, v části 7. NP a na celém 6., 8., 9., 10. a 11. NP Budovy – **378,86 Kč/m²** a kancelářské prostory o rozloze 499,66 m² v části 7. NP Budovy – **363,- Kč/m²**
- (vi) Společné prostory Budovy (add-on-faktor – viz 1.3.) o rozloze 231,89 m² – **378,86 Kč/m²** a společné prostory Budovy o rozloze 21,59 m² – **363,- Kč/m²**.

1.7 Strany sjednávají, že dnem uzavření tohoto Dodatku část článku 8.7 pod pododstavcem 8.7.5 Nájemní smlouvy mění a nahrazuje následujícím zněním takto:

celkem tedy 546.170,80 Kč (slovy: pět set čtyřicet šest tisíc sto sedmdesát korun českých osmdesát haléřů) měsíčně (dále jen „Záloha“).

1.8 Strany sjednávají, že dnem uzavření tohoto Dodatku se nahrazuje stávající Příloha č. 5 Nájemní smlouvy (Tabulky Pronajímatelných ploch Budovy) dokumentem připojeným jako **Příloha č. 2A** tohoto Dodatku, který se stane novou Přílohou č. 5 Nájemní Smlouvy.

1.9 Strany sjednávají, že dnem 1.3.2017 se nahrazuje nová Příloha č. 5 Nájemní smlouvy (Tabulky Pronajímatelných ploch Budovy) dokumentem připojeným jako **Příloha č. 2B** tohoto Dodatku, který se stane novou Přílohou č. 5 Nájemní Smlouvy.

1.10 Strany sjednávají, že dnem 1.3.2017 se strana 3 (půdorys 2.PP) a strana 11 (půdorys 7.NP) stávající Přílohy č. 6 Nájemní smlouvy (Situační plán) nahrazují novými stranami, které jsou připojeny jako **Příloha č. 3A** a **Příloha č. 3B** tohoto Dodatku, které se stanou novou součástí Přílohy č. 6 Nájemní Smlouvy.

2. Další práva a povinnosti Stran

2.1 Strany sjednávají období sníženého nájmu ve vztahu k nájmu Nových prostor v délce jeden (1) kalendářní měsíc. V souvislosti s tím Strany sjednávají, že v souvislosti s rozšířením Předmětu nájmu podle tohoto Dodatku je Nájemce povinen hradit Pronajímateli Nájemné za užívání Předmětu nájmu v celkové výši **2.473.706,95 Kč** (slovy: dva miliony čtyři sta sedmdesát tři tisíce sedm set šest korun českých devadesát pět haléřů) měsíčně až ode dne 1.4.2017, nicméně do té doby je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné v celkové výši **2.274.410,96 Kč** (slovy: dva miliony dvě stě sedmdesát čtyři tisíce čtyři sta deset korun českých devadesát šest haléřů).

2.2 Strany sjednávají, že ode dne 1.3.2017 se část článku 8.7 pod pododstavcem 8.7.5 Nájemní smlouvy mění a nahrazuje následujícím zněním takto:

celkem tedy 596.689,55 Kč (slovy: pět set devadesát šest tisíc šest set osmdesát devět korun českých padesát pět haléřů) měsíčně (dále jen „Záloha“).

- 2.3 Strany sjednávají, že Nájemce je povinen nejpozději do 1.3.2017 doplnit na bankovní účet Pronajímatele Jistotu o 722.405,77 Kč na celkovou výši **9.211.189,51 Kč** (slovy: devět milionů dvě stě jedenáct tisíc sto osmdesát devět korun českých padesát jeden haléř), která se rovná součtu trojnásobku Nájemného a trojnásobku Zálohy, jak byly sjednány v tomto Dodatku, a to spolu s příslušnou DPH.
- 2.4 Strany si jsou vědomy, že původní Příloha č. 5 Nájemní smlouvy obsahovala číselnou chybu ohledně výpočtu podílu na Společných prostorách, v důsledku čehož Strany ke dni uzavření Nájemní smlouvy sjednaly špatnou výši Nájemného a Záloh. Z tohoto důvodu uhradil Nájemce Pronajímateli v období od uzavření Nájemní smlouvy do uzavření Dodatku na Zálohách o 19.875,90 Kč víc a na Nájemném o 28.823,68 Kč víc, čímž vzniklo na straně Pronajímatele bezdůvodné obohacení v celkové výši **48.699,58 Kč**. Strany se dohodly, že pohledávka Nájemce proti Pronajímateli z titulu vydání bezdůvodného obohacení, jak je uvedeno v předchozí větě, a pohledávka Pronajímatele ve stejné výši vůči Nájemci na úhradu nájemného za měsíc září 2016 se s účinností k okamžiku uzavření tohoto Dodatku vzájemně započítávají, v důsledku čehož uvedená pohledávka Nájemce proti Pronajímateli z titulu vydání bezdůvodného obohacení v celém svém rozsahu zaniká a pohledávka Pronajímatele vůči Nájemci na úhradu nájemného za měsíc září 2016 zaniká v rozsahu částky 48.699,58 Kč.

3. Dovybavení v Nových prostorách

- 3.1 Dovybavení v Nových prostorách (dále jen „**Dovybavení Nových prostor**“) provede podle bodu 3.5 na náklady Nájemce Pronajímatel, a to podle projektu (projektové dokumentace), který bude předložen Pronajímatelem Nájemci (dále jen „**Projekt**“). Strany se zavazují jednat a postupovat tak, aby ke schválení ceny vyhotovení Projektu došlo ve lhůtě do pěti (5) pracovních dní od jejího předložení Pronajímatelem Nájemci a ke schválení Projektu došlo ve lhůtě do 15 pracovních dní od jeho předložení Pronajímatelem Nájemci. Schválený Projekt bude připojen jako Příloha č. 4 k tomuto Dodatku.
- 3.2 Projekt zpracuje, nebo nechá zpracovat, na náklady Nájemce Pronajímatel s tím, že před zadáním Projektu ke zpracování je Pronajímatel povinen předat Nájemci kalkulaci ceny Projektu ke schválení. Do doby než dojde mezi Pronajímatelem a Nájemcem ke schválení ceny Projektu, není Pronajímatel oprávněn projekt zadat ke zpracování. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli schválenou cenu Projektu ve lhůtě do deseti (10) pracovních dní od jeho schválení podle bodu 3.1 tohoto Dodatku na základě faktury, kterou Pronajímatel Nájemci doručí spolu s Projektem podle bodu 3.1 výše.
- 3.3 Pronajímatel se zavazuje, že po společném schválení Projektu a na jeho základě Pronajímatel zpracuje ocenění Dovybavení Nových prostor (dále jen „**Ocenění**“) a následně jej předloží Nájemci ke schválení, a to nejpozději do patnácti (15) pracovních dní ode dne schválení Projektu podle článku 3.1 výše. Ocenění ve formě položkového rozpočtu bude odpovídat cenám v místě a čase obvyklým a nebude přesahovat celkovou výši 2.500.000 Kč bez DPH.

- 3.4 Nájemce se zavazuje souhlasně či nesouhlasně reagovat na doručené Ocenění co nejdříve, nejpozději však do dvaceti (20) pracovních dní ode dne jeho předložení Pronajímatelem. Nájemce bere na vědomí, že realizace Dovybavení Nových prostor bude zahájena až poté, kdy uvedené Ocenění písemně odsouhlasí Pronajímateli. Nájemce se zavazuje, že nebude udělení souhlasu nepřiměřeně a bez udání závažného důvodu odírat. Pronajímatel bere na vědomí, že takovým závažným důvodem je zejména odborné posouzení zpracované třetí osobou, vybranou Nájemcem na jeho náklady, které stanoví nižší výši ocenění oproti výši Ocenění doručeného Pronajímatelem.
- 3.5 Náklady dodavatelů spojené s realizací Dovybavení předmětu nájmu bude v průběhu realizace hradit Pronajímatel s tím, že takové vynaložené náklady přefakturuje Nájemci vždy za uplynulý kalendářní měsíc podle aktuální prostavenosti doložené Nájemci se splatností deset (10) pracovních dní ode dne doručení faktury. Po ukončení realizace Dovybavení předmětu nájmu a jeho protokolárním převzetí Nájemcem podle Nájemní smlouvy vystaví Pronajímatel Nájemci závěrečnou fakturu na úhradu veškerých prokazatelně vynaložených a Nájemcem dosud neuhrazených nákladů spojených s realizací Dovybavení předmětu nájmu, a to nejvýše do celkové výše úhrady dohodnuté v bodu 3.3 se splatností deset (10) pracovních dní ode dne doručení faktury.
- 3.6 Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, aby Nájemce vedl ve svém účetnictví náklady na provedení Dovybavení Nových prostor jako technické zhodnocení Předmětu nájmu (dále jen „Technické zhodnocení“) a ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, je odepisoval. V souvislosti s tím se Pronajímatel zavazuje, že nezvýší o hodnotu Technického zhodnocení vstupní cenu svého majetku.
- 3.7 Strany sjednávají, že zavedení a instalace strukturované kabeláže do Nových prostor není předmětem Dovybavení Nových prostor. Její realizaci provede Nájemce na své náklady sám nebo svým dodavatelem. K tomu mu Pronajímatel poskytne potřebnou součinnost, zejména umožní v 7 NP napojení nově vybudované větve strukturované kabeláže v majetku Nájemce do strukturované kabeláže v majetku Pronajímatele.
- 3.8 V případě, že nájemní vztah založený Nájemní smlouvou skončí uplynutím Doby nájmu v souladu s článkem 3.1 Nájemní smlouvy, není Nájemce povinen ke dni ukončení nájmu Dovybavení Nových prostor a strukturovanou kabeláž z Nových prostor odstranit.

4. Předání Nových prostor

- 4.1 Strany sjednávají, že Pronajímatel Nájemci předá a Nájemce od Pronajímatele převezme Nové prostory bez vad a nedodělků, které by bránily Nájemci v jejich užívání dne 1.3.2017. Ustanovení článku 6. Nájemní smlouvy s vyloučením smluvních pokut se přiměřeně použijí na předání Nových prostor podle tohoto Dodatku.
- 4.2 V případě, že ke dni předání Nových prostor podle článku 4.1 výše nebude realizace Dovybavení Nových prostor dokončena, proběhne předání Nových prostor Nájemci ve smyslu článku 4.1 výše do pěti (5) pracovních dní po dni, ve kterém Pronajímatel písemně Nájemci řádné ukončení realizace Dovybavení Nových prostor oznámil.

4.3 V případě, že nastane situace podle čl. 4.2, je Nájemce povinen platit Nájemné ve výši podle článku 2.1 tohoto Dodatku od prvního dne druhého měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k předání Nových prostor Nájemci, a Zálohy ve výši podle článku 2.2 tohoto Dodatku od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k předání Nových prostor Nájemci, ledaže prodlení s předáním Nových prostor bylo způsobeno z důvodů na straně Nájemce. V takovém případě bude Nájemce povinen platit Nájemné a Zálohy ve výši podle článků 2.1 a 2.2 tohoto Dodatku již od 1.3.2017.

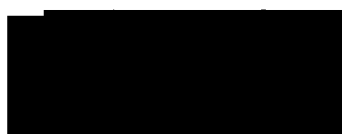
5. Závěrečná ustanovení

- 5.1 Tento Dodatek se řídí právem České republiky. Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy zůstávají uzavřením tohoto Dodatku nedotčeny.
- 5.2 V případě, že Nájemce Ocenění Dovybavení předmětu nájmu v Nových prostorách uvedené v článku 3.3 písemně neschválí nejpozději do 22.11.2016 nebo nejpozději do dvaceti (20) pracovních dní od jeho doručení podle čl. 3.4., podle toho, které datum nastane později, pak všechna ustanovení tohoto Dodatku týkající se rozšíření Předmětu nájmu a Nových prostor, tj. čl. 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6.2, 1.6.3, 1.9, 1.10, 2.1, 2.2, 2.3, 3. (vyjma povinnosti Nájemce uhradit Pronajímateli schválenou cenu Projektu podle čl. 3.2) a 4. a Příloha č. 1, Příloha č. 2B, Příloha č. 3A, Příloha č. 3B, Příloha č. 4 a Příloha č. 5, bez dalšího zanikají.
- 5.3 Nedílnou součástí tohoto Dodatku tvoří tyto Přílohy:
- Příloha č. 1** Kopie nabídky Pronajímatele
 - Příloha č. 2** A. Tabulky Pronajímatelných ploch Budovy
B. Tabulky Pronajímatelných ploch Budovy
 - Příloha č. 3** A. Situační plán – strana č. 3
B. Situační plán – strana č. 11
 - Příloha č. 4** Projekt Dovybavení předmětu nájmu ve vztahu k Novým prostorám (bude připojen po zhotovení)
 - Příloha č. 5** Ocenění Dovybavení předmětu nájmu ve vztahu k Novým prostorám (bude připojeno po zpracování)
- 5.4 Strany se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost ke splnění vzájemných práv a povinností vyplývajících z tohoto Dodatku.
- 5.5 Tento Dodatek lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.
- 5.6 Stane-li se kterékoli ustanovení tohoto Dodatku neúčinné nebo nevykonatelné, zůstávají jeho zbývající ustanovení v platnosti a účinnosti. V takovém případě bude neúčinné a nevykonatelné ustanovení nahrazeno ustanovením, které co nejvíce odpovídá vůli Stran obsažené v neúčinném nebo nevykonatelném ustanovení.
- 5.7 Tento Dodatek včetně veškerých jeho příloh představuje úplnou dohodu Stran ohledně jeho předmětu a nahrazují veškerá předchozí ujednání v tomto ohledu.
- 5.8 Dodatek je uzavřen ve čtyřech vyhotoveních v českém jazyce. Každá Strana obdrží dvě (2) vyhotovení tohoto Dodatku.

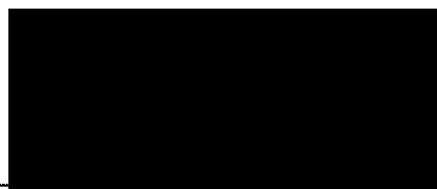
- 5.9 Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom toho, že Nájemce jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) je povinen uveřejnit v Registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra, tento Dodatek a Nájemní smlouvu.
- 5.10 Strany prohlašují, že se s obsahem Dodatku seznámily a že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli. Na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 5.11 Tento Dodatek vstupuje v platnost k datu jeho podpisu oběma Stranami. Za datum uzavření Dodatku se považuje podpis Dodatku druhou smluvní stranou.

V Praze dne 26. 8. 2016

V Praze 30. 8. 2016



Ivana Hejčmanová
jednatel společnosti
PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.



MUDr. David Kostka, MBA
generální ředitel
Zdravotní pojišťovna
ministerstva vnitra České republiky

Výpočet nájmu, servisních poplatků, jistoty

Nájemce: ZPMV

Položka	Jednotka (m2)	Jednotková cena za měsíc (Kč/m2)	Celková měsíční cena (nájem)	Servisní poplatky ZPMV (Kč/m2)	Servisní poplatky (zálohy), Kč/měs.	Jistota (trojnásobek nájmu a trojnásobek serv.poplatků)
Kanceláře 1	5016,42	378,86 Kč	1 900 520,88 Kč	95,00 Kč	476 559,90 Kč	
Kanceláře 2	499,66	363,00 Kč	181 376,58 Kč	95,00 Kč	47 467,70 Kč	
Klientské centrum	311,93	411,52 Kč	128 365,43 Kč	95,00 Kč	29 633,35 Kč	
Technologický prostor	38,27	308,64 Kč	11 811,65 Kč	50,00 Kč	1 913,50 Kč	
Parkovací místo	34	2 520,56 Kč	85 699,04 Kč	250,00 Kč	8 500,00 Kč	
Skladovací prostor	341,38	205,76 Kč	70 242,35 Kč	25,00 Kč	8 534,50 Kč	
Společné prostory 1	231,89	378,86 Kč	87 853,85 Kč	95,00 Kč	22 029,55 Kč	
Společné prostory 2	21,59	363,00 Kč	7 837,17 Kč	95,00 Kč	2 051,05 Kč	
Celkem za měsíc			2 473 706,95 Kč		596 689,55 Kč	9 211 189,51 Kč



