



**DODATEK Č. 5
KE SMLouvĚ O NÁJMU
NEBYTOVÝCH PROSTOR Č. 120
(č.j. Nájemce UT-54-106/2008)
ZE DNE 20.11.2008**

BesTen s.r.o.

se sídlem Praha 10, Nad Vršovskou horou 88/4,
PSC: 101 00

IČ: 26208946

DIČ: CZ26208946

zast. panem Yishayem Furmanem, na základě
plné moci

zaps. v obchodním rejstříku vedeném Městským
soudem v Praze, oddíl C, vložka 79892

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Česká republika – Správa uprchlických
zařízení Ministerstva vnitra**

se sídlem Praha 12, Lhotecká 7, PSC 143 01

IČ: 604 98 021

zastoupená Mgr. Miloslavem Koudelným

(dále jen „Nájemce“)

(obě společně dále jen "Smluvní strany")

I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany dne 20.11.2008 uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 120, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor v budovách označených v evidenci Pronajímatele jako 12a a na pozemku parc.č. 3060/7 v souboru nemovitostí v Praze 10, Nad Vršovskou horou 4/88 (dále jen „areál Bohdalec“), zapsaných na LV č. 447, pro k.ú. Michle, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Výše uvedená smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 20.11.2008 ve znění pozdějších dodatků je dále označována jen jako „Smlouva“.

II. Změna Smlouvy

1. Článek 5 Smlouvy se mění tak, že zní:

**AMENDMENT NO. 5
TO THE LEASE AGREEMENT
ON NON-RESIDENTIAL
PREMISES NO. 120,
(ref. No. Lessee UT-54-106/2008)
FROM NOVEMBER 20TH 2008**

BesTen s.r.o.,

with the registered office at Prague 10, Nad
Vršovskou horou 88/4, PC 101 00

Identification no: 26208946

Tax ID: CZ26208946

represented by Mr. Yishay Furman, on the base
of power of attorney

reg. in the Commercial Register kept by the
Municipal Court in Prague, section C, insert
79892

(hereinafter only the “Lessor“)

and

**Česká republika – Správa uprchlických
zařízení Ministerstva vnitra**

with the registered office in Prague 12,
Lhotecká 7, PC 143 01

Identification no: 604 98 021

represented by Mgr. Miloslav Koudelný

(hereinafter only the “Lessee“)

(jointly only the “Contracting parties“)

I. Initial provisions

1. The Contracting parties signed on November 11th 2008 the Lease agreement on non-residential premises in the buildings designated in the Lessor's register as buildings 12a and on the plot No. 3060/4 in the complex of real estates in Prague 10, Nad Vršovskou horou 88/4 (hereinafter referred to as “Bohdalec complex”), registered in the ownership deed No. 447 maintained by the Cadastral Office for the Capital city of Prague, Cadastral workplace Prague, cadastral area Michle. The above mentioned Lease Agreement on non residential premises as of November 20th 2008 as amended is hereinafter referred to as the “Agreement”.

II. Contract modification

1. The Article 5 of the Agreement changes and

5.1. Nájemce je povinen platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor měsíčně od zahájení nájmu, a to vždy předem, dle data splatnosti uvedeného na faktuře vystavené Pronajímatelem.

Nájemné činí:

a) Nebytové prostory v Objektu

Budova	Prostor	Výměra (m ²)	Měsíční nájemné v Kč/m ²	Měsíční nájem v Kč
12a	kancelář	24,86	228,84	5 689,07
12a	kancelář	24,22	228,84	5 542,61
12a	kancelář	22,14	228,84	5 066,61
12a	kancelář	26,26	228,84	6 009,45
12a	kancelář	15,99	228,84	3 659,22
12a	kancelář	19,18	228,84	4 389,23
12a	kancelář	17,88	228,84	4 091,73
12a	kancelář	37,70	228,84	8 627,43
12a	kancelář	16,17	228,84	3 700,41
12a	kancelář	17,00	228,84	3 890,35
12a	kancelář	3,40	228,84	778,07
12a	kancelář	13,84	228,84	3 167,20
12a	kancelář	16,11	228,84	3 686,68
12a	kancelář	18,66	228,84	4 270,23
12a	kancelář	17,03	228,84	3 897,22
12a	kancelář	14,08	228,84	3 222,13
12a	kancelář	19,48	228,84	4 457,89
12a	kancelář	14,68	228,84	3 359,43
12a	kancelář	34,34	228,84	7 858,51
12a	kancelář	19,33	228,84	4 423,56
12a	kancelář	17,11	228,84	3 915,52
12a	kancelář	18,50	228,84	4 233,62
12a	kancelář	37,81	228,84	8 652,60
12a	kancelář	17,92	228,84	4 100,89
12a	kancelář	17,86	228,84	4 087,16
12a	kancelář	17,73	228,84	4 057,41
12a	kancelář	17,17	228,84	3 929,26
12a	kancelář	17,39	228,84	3 979,60
12a	kancelář	18,33	228,84	4 194,71
12a	kancelář	17,44	228,84	3 991,04
12a	kancelář	17,17	228,84	3 929,26
12a	kancelář	17,74	228,84	4 059,70
12a	kancelář	19,41	228,84	4 441,87

Celkem 147 359,67 Kč

b) Společné prostory

reads as follows:

5.1. The Lessee is obliged to pay the rent and to cover services related to the use of Non-residential premises monthly from the commencement of the lease, respectively in advance, according to the due term settled in invoice issued by the Lessor.

The rent is:

a) The Non-residential premises in the Object

Building	Premises	Area (m ²)	Monthly rent CZK/m ²	Monthly rent in CZK
12a	office	24,86	228,84	5 689,07
12a	office	24,22	228,84	5 542,61
12a	office	22,14	228,84	5 066,61
12a	office	26,26	228,84	6 009,45
12a	office	15,99	228,84	3 659,22
12a	office	19,18	228,84	4 389,23
12a	office	17,88	228,84	4 091,73
12a	office	37,70	228,84	8 627,43
12a	office	16,17	228,84	3 700,41
12a	office	17,00	228,84	3 890,35
12a	office	3,40	228,84	778,07
12a	office	13,84	228,84	3 167,20
12a	office	16,11	228,84	3 686,68
12a	office	18,66	228,84	4 270,23
12a	office	17,03	228,84	3 897,22
12a	office	14,08	228,84	3 222,13
12a	office	19,48	228,84	4 457,89
12a	office	14,68	228,84	3 359,43
12a	office	34,34	228,84	7 858,51
12a	office	19,33	228,84	4 423,56
12a	office	17,11	228,84	3 915,52
12a	office	18,50	228,84	4 233,62
12a	office	37,81	228,84	8 652,60
12a	office	17,92	228,84	4 100,89
12a	office	17,86	228,84	4 087,16
12a	office	17,73	228,84	4 057,41
12a	office	17,17	228,84	3 929,26
12a	office	17,39	228,84	3 979,60
12a	office	18,33	228,84	4 194,71
12a	office	17,44	228,84	3 991,04
12a	office	17,17	228,84	3 929,26
12a	office	17,74	228,84	4 059,70
12a	office	19,41	228,84	4 441,87

Total 147 359,67 CZK

b) Common spaces



Budova	Prostor	Výměra (m ²)	Měsíční nájemné v Kč/m ²	Měsíční nájem v Kč
12a	chodba	77,84	118,78	9 246,36
12a	chodba	18,92	118,78	2 247,34
12a	chodba	58,18	118,78	6 910,68
12a	chodba	19,756	118,78	2 346,64
12a	chodba	6,6	118,78	783,95
12a	schodiště	23,61	118,78	2 804,42
12a	schodiště	24,42	118,78	2 900,63
12a	kuchyně	5,81	118,78	690,12
12a	kuchyně	3,4	118,78	403,86
12a	úklidová místnost	1,09	118,78	129,47
12a	kuchyně	3,62	118,78	429,99
12a	úklidová místnost	1,3	118,78	154,42
12a	WC	3,96	118,78	470,37
12a	WC	6,8	118,78	807,71
12a	WC	6	118,78	712,69
12a	WC	7,04	118,78	836,22
12a	WC	6,16	118,78	731,68

Celkem 32 606,55 Kč

c) Venkovní parkovací místa

Budova	Prostor	Výměra (m ²)	Měsíční nájemné v Kč/m ²	Měsíční nájem v Kč
venkovní prostor	2 parkovací místa	25,44	744,1	1 488,20

Celkem 1 488,20 Kč+DPH

Nájemné za předmět nájmu tedy činí celkem 181.454,46,- Kč měsíčně + DPH, kde se uplatní.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1.1.2012 a dále vždy po uplynutí 12 měsíců může být výše nájemného zvyšována o míru inflace vyjádřenou jako přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za předchozí rok (míra inflace). Nájemné pro rok 2012 a každý následující rok bude v takovém případě vypočteno jako násobek nájemného platného pro předchozí skončený kalendářní rok a míry inflace za tento skončený rok. Zvýšení nájemného o míru inflace je možné pouze na základě písemné výzvy pronajímatele doručené nájemci, v níž uvede termín

Building	Premises	Area (m ²)	Monthly rent CZK/m ²	Monthly rent in CZK
12a	corridor	77,84	118,78	9 246,36
12a	corridor	18,92	118,78	2 247,34
12a	corridor	58,18	118,78	6 910,68
12a	corridor	19,756	118,78	2 346,64
12a	corridor	6,6	118,78	783,95
12a	staircase	23,61	118,78	2 804,42
12a	staircase	24,42	118,78	2 900,63
12a	kitchen	5,81	118,78	690,12
12a	kitchen	3,4	118,78	403,86
12a	cleaning room	1,09	118,78	129,47
12a	kitchen	3,62	118,78	429,99
12a	cleaning room	1,3	118,78	154,42
12a	WC	3,96	118,78	470,37
12a	WC	6,8	118,78	807,71
12a	WC	6	118,78	712,69
12a	WC	7,04	118,78	836,22
12a	WC	6,16	118,78	731,68

Total 32 606,55 CZK

c) Outside parking plots

Building	Premises	Area (m ²)	Monthly rent CZK/m ²	Monthly rent in CZK
outside places	2 parking places	25,44	744,1	1 488,20

Total 1 488,20 CZK+DPH

The rent for all the subject of the lease therefore is in total CZK 181.454,46, monthly + VAT, where stipulated.

5.2. The contractual parties agree that from January 1st 2012 and then after each 12 months the rent may be increased depending on an annual average inflation rate in the Czech Republic officially disclosed by the Czech Statistics Office. The rent for 2012 and for each following year will be then calculated as a multiple of rent for arrear terminated year and the current inflation rate. The rent increase is possible only on the basis of the written Lessor's demand, delivered to the Lessee. In this demand the lessor will state the date of inflation rate disclosure, the rate and new amount of the rent. The amendment on this new rent amount

vyhlášení míry inflace, míru inflace a návrh výše nájemného, přílohou písemně výzvy bude návrh příslušného dodatku. Nájemce se zavazuje, v případě formální i obsahové správnosti, v tomto ustanovení uvedený dodatek podepsat do 10 dnů ode dne jeho doručení. Pronajímatel učiní výše uvedenou písemnou výzvu nájemci nejpozději do 30. června kalendářního roku, pokud tak neučiní, nájemné se o míru inflace za daný předchozí kalendářní rok nezvyšuje. V případě, že ještě nebude uzavřen dodatek mezi pronajímatelem a nájemcem dle tohoto ustanovení, nájemce hradí – dle této smlouvy – nájemné v původní výši. Rozdíl mezi původní výší nájemného a výší nájemného zvýšeného na základě dodatku o míru inflace – nájemce uhradí na základě zvláštní faktury vystavené pronajímatelem.“

5.3. Nájemné bude zvýšeno po projednání s Nájemcem o daň nebo poplatek, který vyplývá z platných právních předpisů a vznikl v souvislosti s touto Nájemní smlouvou a který bude kdykoli v budoucnu uložen a vybírán k tomu příslušným státním orgánem (např. místní daň apod.). K tomuto zvýšení se strany zavazují uzavřít dodatek k této nájemní smlouvě.

2. Odst. 2.1. čl. 10 Smlouvy se ruší.

3. Odst. 2 a 3 čl. 14 Smlouvy se mění tak, že zní:

14.2. Tato smlouva může být vypovězena kteroukoli ze stran bez uvedení výpovědního důvodu.

14.3. Výpovědní lhůta je 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

4. Odst. 1 čl. 15 Smlouvy se mění tak, že zní:

15.1. Nájem založený touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou.

5. Odst. 2 čl. 15 Smlouvy se ruší a odst. 3-13 čl. 15 Smlouvy se přečíslovávají na 2-12.

shall be an annex to the demand. The Lessee undertakes to sign the formally proper amendment within 10 days from delivery. The Lessor will send the demand on June 30th at the latest. If delayed, the rent for the calendar year will not be increased. The Lessee will pay the difference between the previous rent and the increased one, for period from January to the month for which the increased rent was invoices, on the specific invoices issued by the Lessor.

5.3. The rent shall be increased, subject to discussion of the issue with the tenant, by a tax or fee ensuing from current legal regulations and originated in relation to this Lease Agreement and that shall be anytime in future deposited and drawn by a respective state body (e.g. local tax etc.). The contractual parties undertake to conclude an amendment about any such increase.

2. Clause 2.1. of Art. 10 of the Agreement shall be cancelled.

3. Clauses 2 and 3 of Art. 14 of the Agreement changes and reads as follows:

14.2. This agreement may be terminated by any of the contractual parties without stating a reason of termination.

14.3. The termination period shall be 6 months and commences on first day of the month following the month within which the written termination notice was delivered to the other contractual party.

4. Clause 1 Art. 15 of the Agreement changes that is reads as follows:

15.1. The lease based on this agreement is for an indefinite period.

5. Clause 2 of art. 15 of the agreement shall be cancelled and clauses 3-13 shall be numbered as 2-12.

III. Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek byl vyhotoven ve dvou stejnopisech. Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a Nájemce obdrží jedno vyhotovení.
2. V případě rozdílů mezi českou a anglickou verzí tohoto dodatku je rozhodné jeho české znění.
3. Ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají beze změn.
4. Tento dodatek je platný od podpisu obou smluvních stran a účinný od 1.11.2011.
5. Smluvní strany tímto prohlašují, že tento Dodatek se zakládá na vzájemném souhlasu, projev vůle Smluvních stran je učiněn určitě, vážně a nikoli pod nátlakem a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho Smluvní strany připojují své podpisy.

III. Final provisions

1. This amendment is executed in two copies. Each of the Contracting parties shall receive one copy.
2. In case of differences between the Czech and English lingual versions of this amendment, the Czech version is decisive.
3. The articles of the Agreement unaffected by this amendment remain without changes.
4. This amendment is valid from signing of both contractual parties and in effect from November 1st 2011.
5. The Contracting parties declare herewith that this amendment was entered into on the basis of mutual consent, it is a manifestation of will of the Contracting parties and is made seriously and not under duress or under obviously disadvantageous conditions. In witness thereof the Contracting parties append their signatures.

V Praze/In Prague on

Pronajímatel/lessor:  SesTen s.r.o.:

Yishay Furman, zmocněnec/attorney

Nájemce/Lessee – Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra



31.10.2011

Mgr. Miloslav Koudečný

