
DODATEK Č. 11
K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ
RUBÍN OFFICE CENTER

mezi

RUBÍN REAL S.R.O.
jako pronajímatel

a

O.T.E., A.S.
jako nájemce

DODATEK Č. 11 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 3. SRPNA 2006

("Dodatek")

uzavřený mezi níže uvedenými stranami:

- (1) **RUBÍN REAL s.r.o.**, se sídlem Praha 8 – Karlín, Sokolovská 192/79, PSČ 186 00, IČO 281 74 232, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 130604 ("**Pronajímatel**");

a

- (2) **OTE, a.s.** (dříve Operátor trhu s elektřinou, a.s.), se sídlem Praha 8 - Karlín, Sokolovská 192/79, PSČ 186 00, IČO 264 63 318, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7260 ("**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen "**Smluvní strany**" nebo samostatně "**Smluvní strana**");

PREAMBULE

- (A) Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 3. srpna 2006 smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. dubna 2007, dodatku č. 2 ze dne 31. prosince 2008, dodatku č. 3 ze dne 31. srpna 2009, dodatku č. 4 ze dne 20. října 2010, dodatku č. 5 ze dne 6. září 2011, dodatku č. 6 ze dne 1. července 2013, dodatku č. 7 ze dne 29. prosince 2014 a dodatku č. 8 ze dne 12. června 2015, dodatku č. 9 ze dne 27. dubna 2017 a dodatku č. 10 ze dne 28. června 2018 (dále společně jen "**Nájemní smlouva**").
- (B) Vzhledem k tomu, že Nájemce uplatnil své právo dle bodu 3 (*Předmět nájmu*) v Části 1 – Přehled Nájemní smlouvy rozšířit stávající Předmět nájmu o Nové kancelářské prostory a Pronajímatel má zájem pronajmout Nové kancelářské prostory Nájemci a Strany se dále dohodly na změně Skladovacích prostor a úpravě dalších podmínek Nájemní smlouvy, uzavírají Strany tento Dodatek.
- (C) Veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem, které jsou definovány kdekoli v textu Dodatku, mají pro účely celého Dodatku význam, který jim je přidělen v takovém ujednání; další pojmy s velkým počátečním písmenem, jejichž význam není textu Dodatku definován, mají význam, který jim byl přiřazen v Nájemní smlouvě.

1. ZMĚNA SKLADOVACÍCH PROSTOR A DALŠÍ ÚPRAVY NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 1.1 Smluvní strany si dříve ústně ujednaly, že níže uvedené částky Nájemného za Kancelářské prostory I, nájemného za Parkovací stání a nájemného za Skladovací prostory se aplikují s účinností od 1. července 2018 a podpisem tohoto Dodatku toto ústní ujednání stvrzují, a proto se současné znění odstavce a) v bodu 4 (*Úhrady*) v Části 1 - Přehled Nájemní smlouvy zrušuje a nahrazuje zněním následujícím:

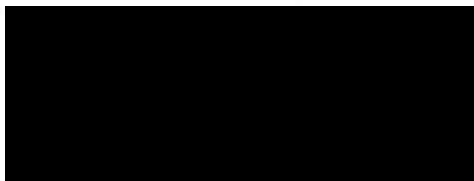
"a) *Nájemné:*

Kancelářské prostory



██████████ s účinností ode dne bezprostředně následujícího po Dni dokončení rekonstrukce s tím, že Pronajímatel informuje Nájemce o Dni dokončení rekonstrukce nejpozději třicet (30) dní před tím, než nastane ("**Nájemné za Kancelářské prostory II**", Nájemné za Kancelářské prostory I a Nájemné za Kancelářské prostory II také společně jako "**Nájemné za Kancelářské prostory**")

Parkovací stání



Skladovací prostory



1.2 Současné znění odstavce b) v bodu 4 (Úhrady) v Části 1 - Přehled Nájemní smlouvy se zrušuje a nahrazuje zněním následujícím:

"b) Zálohové platby na podíl na provozních nákladech Budovy podle § 3 odst. 4) Smluvních podmínek této nájemní smlouvy ve výši ██████████ **Předmětu nájmu** měsíčně + DPH. Celková plocha Budovy je 10.857,55 m²."

1.3 S účinností ode dne 1. října 2018 se současné znění definice Předmětu nájmu v bodu 3 *Předmět nájmu* v Části 1 - Přehled Nájemní smlouvy zrušuje a nahrazuje zněním následujícím:

"*Prostory sloužící k podnikání situované v budově Rubín Office Center, č.p. 192 nacházející se na pozemku parc. č. 291 v katastrálním území Karlín, obec Praha (dále jen "Budova"). Prostory sloužící podnikání (nebytové prostory), dále jen "Předmět nájmu", jsou specifikovány níže:*

- *Kancelářské prostory o celkové výměře 1.060,97 m² na 7. patře (8. NP, tj. osmém nadzemním podlaží) Budovy ("**Kancelářské prostory**");*
- *patnáct (15) parkovacích stání č. 67-69, 75-76, 87-88, 94-97 a 56-57 situovaných v 2. podzemním podlaží a č. 132-133 situovaných v 3. podzemním podlaží Budovy ("**Parkovací stání**");*
- *skladovací prostory o plošné výměře 32.00 m² situované v 1. podzemním podlaží Budovy ("**Skladovací prostory**"), přičemž pro účely výpočtu nájemného a zálohových plateb na podíl na provozních nákladech Budovy se plošná výměra Skladovacích prostor navyšuje o 2.36 m² odpovídající Nájemcovu podílu na společné chodbě, přičemž nájemné a zálohové platby na podíl na provozních nákladech Budovy tak budou počítány z celkové pronajímatelné plochy 34.36 m².*

Přesné umístění Předmětu nájmu je specifikováno v Příloze 1 této nájemní smlouvy."

1.4 S účinností od 1. října 2018 se v Příloze 1 Nájemní smlouvy zrušují dosavadní plány skladovacích prostor a nahrazující se plány nových Skladovacích prostor, které tvoří Přílohu č. 1 tohoto Dodatku.

1.5 Současné znění pátého odstavce v bodu 2) § 4 (Stav Předmětu nájmu a údržba) v Části 2 Smluvní podmínky Nájemní smlouvy, který zní: "*Nenastane-li Den dokončení rekonstrukce ani do 31.3.2019, zaplatí Pronajímatel Nájemci smluvní pokutu ve výši ██████████ Nájemného za*



Kancelářské prostory II navýšeného o DPH za každý den prodlení." se tímto zrušuje, a to bez náhrady.

2. PŘEDÁNÍ NOVÝCH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

- 2.1 Nájemce převezme od Pronajímatele Nové kancelářské prostory v den a dobu stanovenou Pronajímatelem ("**Den převzetí**") s tím, že tento den musí být pracovním dnem v době od 8:00 do 16:00 hod.; Den převzetí nastane nejpozději 1. února 2019, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Pronajímatel vyvine maximální úsilí předat Nové kancelářské prostory k rekonstrukci do 15. ledna 2019.
- 2.2 Pronajímatel může posunout Den převzetí v případě, že třetí osoba, která ke dni uzavření této Nájemní smlouvy užívá Nové kancelářské prostory, je nevrátí Pronajímateli.
- 2.3 Pronajímatel provede v době ode Dne převzetí do 31. března 2019 vnitřní úpravy dle pokynů Nájemce ("**Vnitřní úpravy II**").
- 2.4 Jakýkoli vstup a pobyt Nájemce (anebo třetích osob přizvaných Nájemcem) v Nových kancelářských prostorech v době ode Dne převzetí do 31. března 2019, je Nájemci umožněn výlučně za účelem provádění Vnitřních úprav II v souladu s tímto Dodatkem a Nájemní smlouvou, stěhování se do Nových kancelářských prostor a příprav k jejich užívání.

3. VNITŘNÍ ÚPRAVY V NOVÝCH KANCELÁŘSKÝCH PROSTORECH

- 3.1 Za podmínek stanovených tímto Dodatkem provede Pronajímatel Vnitřní úpravy II v Nových kancelářských prostorech, které budou v souladu s případnými podmínkami stanovenými v příslušných souhlasech, stanoviscích či povolení orgánů veřejné správy či v Nájemní smlouvě, přičemž:
 - 3.1.1 náklady na Vnitřní úpravy II, včetně případného project management fee společnosti určené Pronajímatelem až do maximální výše [REDAKCE] m² Nových kancelářských prostor (bez DPH), tj. celkem [REDAKCE] (bez DPH) ("**Příspěvek II**") nese Pronajímatel s tím, že výše project management fee bude ujednána separátně dle rozsahu a závažnosti prací; pokud se Smluvní strany na výši project management fee nedohodnou, bude výše management fee odpovídat (i) [REDAKCE] z celkových stavebních nákladů za omezený rozsah prací – tender projektanta, tender stavební společnosti a dohled investora, nebo (ii) [REDAKCE] z celkových stavebních nákladů za omezený rozsah prací – pouze dohled investora;
 - 3.1.2 pokud náklady na Vnitřní úpravy II včetně project management fee přesáhnou výši Příspěvku II, je Nájemce povinen uhradit takovýto rozdíl jako mimořádné nájemné splatné do čtrnácti (14) dnů od doručení příslušné faktury ze strany Pronajímatele;
 - 3.1.3 ve vztahu k rozsahu, organizaci a provádění Vnitřních úprav II bude Nájemce vystupovat jako Pronajímatelův zástupce;
 - 3.1.4 Vnitřní úpravy II budou odepisovány výhradně Pronajímatelem;
 - 3.1.5 Strany jsou povinny si poskytnout plnou součinnost a spolupracovat spolu vzájemně, zejména při obstarávání stavebního povolení a dalších souhlasů orgánů veřejné správy (bude-li toto vyžadováno z rozsahu či charakteru Vnitřních úprav II)
 - 3.1.6 Pronajímatel souhlasí se zamezením vstupu na schodiště mezi 6. patrem a 7. patrem Budovy jiným osobám odlišným od Nájemce či Pronajímatele a s omezením použití výtahu (programování, přístup magnet kartami, čipem nebo podobně) do 7. patra (výtah

do Pobřežní ul.) za předpokladu, že to nebude odporovat dodržení zásad požární ochrany a stavebním předpisům požadovaných dotčenými orgány státní správy.

4. ZMĚNY NÁJEMNÍ SMLOUVY

4.1 S účinností od 1. dubna 2019 se do bodu 3 (*Předmět nájmu*) v Části 1 – Přehled Nájemní smlouvy doplňuje nový odstavec následujícího znění:

"- *Kancelářské prostory o celkové výměře 326,99 m² na 6. patře (7. NP, tj. sedmém nadzemním podlaží) Budovy ("Nové kancelářské prostory")"*

4.2 S účinností od 1. dubna 2019 se do Přílohy 1 Nájemní smlouvy doplňují plány Nových kancelářských prostor, které tvoří Přílohu č. 2 tohoto Dodatku.

4.3 S účinností od 1. dubna 2019 se do bodu 4 (*Úhrady*) písm. a) v Části 1 – Přehled Nájemní smlouvy doplňuje nový odstavec následujícího znění:

"*Nové kancelářské prostory* [redacted] /měsíc + DPH ("*Nájemné za Nové kancelářské prostory*")"

4.4 S účinností od 1. dubna 2019 se mění výše Garance, a proto se současné znění písm. d) v bodu 4 (*Úhrady*) v Části 1 – Přehled Nájemní smlouvy zrušuje a nahrazuje se zněním následujícím:

"d) *Garance podle § 10 Smluvních podmínek této Nájemní smlouvy:* [redacted]"

4.5 [redacted]



5. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 5.1 Tento Dodatek je uzavřen a nabývá platnosti v den jeho podpisu poslední Smluvní stranou. V souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tento Dodatek nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v případě, že nebude tento Dodatek uveřejněn do tří měsíců od uzavření, bude na základě § 7 odst. 1 Zákona o registru zrušen od počátku. Nájemce se zavazuje nechat Dodatek zveřejnit v registru smluv neprodleně po jeho uzavření, nejpozději do tří (3) dnů od jeho podpisu.
- 5.2 Tento Dodatek může být změněn, doplňován, ukončován či jakkoli jinak upravován pouze na základě písemného dodatku podepsaného každou ze Smluvních stran po jejich vzájemné dohodě.
- 5.3 Tento Dodatek byl sepsán ve dvou (2) vyhotoveních v českém a ve dvou (2) vyhotoveních v anglickém jazyce. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení z každé jazykové verze. V případě rozporu mezi jednotlivými verzemi je česká verze rozhodující.
- 5.4 Seznam příloh:
- Příloha č. 1 – Plán nových Skladovacích prostor
- Příloha č. 2 – Plán Nových kancelářských prostor

V Praze dne 06. 11. 2018
RUBÍN REAL s.r.o.

Podpis:
Jméno:
Funkce:

[Redacted signature]

[Redacted name]
[Redacted position]

V Praze dne
OTE, a.s.

- 6. 11. 2018

Podpis:
Jméno:
Funkce:

[Redacted signature]

[Redacted name]
[Redacted position]

Podpis:
Jméno:
Funkce:

[Redacted signature]

[Redacted name]
[Redacted position]



