

GP26 a.s.
a
CESNET, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB

DODATEK 3
NÁJEMNÍ SMLOUVY ze dne 8. 11. 2021

Tento Dodatek č.3 Nájemní smlouvy ze dne **8.11.2021** (dále jen „Smlouva“) byl uzavřen níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

- (1) **GP26 a.s.**
se sídlem Praha 6, Dejvice, Generála Píky 26/430, PSČ 160 00
IČO: 24763896
DIČ: CZ24763896
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16651
(dále jen „**Pronajímatel**“)
- a
- (2) **CESNET, zájmové sdružení právnických osob**, se sídlem Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6, IČO: 638 39 172, zapsané ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka L 58848
(dále jen "**Nájemce**")
(společně dále jen "**Strany**")

1. PŘEDMĚT DODATKU

- (1) **čl. 1. DEFINICE se doplňuje o nový odstavce č. 1.62, 1.63, 1.64, 1.65 a 1.66 tohoto znění:**

- „1.62 „**Nové kancelářské prostory**“ znamená prostory sloužící podnikání o celkové výměře 159,70m², umístěné v pátém (5.) nadzemním podlaží Budovy v sekci B, jejichž specifikace je přiložena jako Příloha 1 tohoto Dodatku (a touto přílohou se ke Dni zahájení nájmu Nových kancelářských prostor rozšiřuje příloha č. 1 část A Smlouvy) a ode Dne zahájení nájmu Nových kancelářských prostor pro ně platí všechna ujednání této Smlouvy pro Kancelářské prostory a jsou zahrnuté do Kancelářských prostor;“
- 1.63 „**Nájemní prázdniny**“ znamená období sedmi (7) měsíců, kdy Nájemce počínaje dnem zahájení nájmu Nových kancelářských prostor nebude hradit Nájemné ve výši odpovídající Novým kancelářským prostorám;
- 1.64 „**Den předání Nových kancelářských prostor**“ znamená „**Den zahájení nájmu Nových kancelářských prostor**“ a připadá na datum 1.12.2023, není-li ve Smlouvě uvedeno jinak;
- 1.65 „**Základní stav Nových kancelářských prostor**“ znamená stav Nových kancelářských prostor (*Building Standard + Zařizovací práce*) ke dni jejich zpětného předání Nájemcem Pronajímateli, jehož bližší specifikaci obsahuje Příloha č. 3 tohoto Dodatku;

1.66 **"Zařizovací práce Nových kancelářských prostor "** znamená práce a instalace v a na Nových kancelářských prostorách, které mají být provedeny Pronajímatelem (či jeho jménem) na jeho náklad dle čl. (5) Dodatku č. 3 Smlouvy. Nejedná se o Úpravy ve smyslu ustanovení § 2220 Občanského zákoníku.

(2) **S účinností ode Dne předání Nových kancelářských prostor se čl.1.12, 1.20, nahrazuje tímto zněním:**

„1.12 **"Doba nájmu"** znamená dobu určitou, jejíž běh započne Dnem zahájení nájmu bez Nových kancelářských prostor a skončí uplynutím doby sto dvaceti osmi (128) měsíců ode Dne zahájení nájmu bez Nových kancelářských prostor;

1.20 **"Kancelářské prostory"** znamená prostory sloužící podnikání o celkové výměře 2372,10 m², umístěné v pátém (5.) nadzemním podlaží Budovy, jejichž specifikace je přiložena jako Příloha 1 část A této Smlouvy. Konečná specifikace Kancelářských prostor a potvrzení jejich výměry budou provedeny v souladu s článkem 2.3 této Smlouvy;“

(3) **S účinností ode Dne předání Nových kancelářských prostor se čl. 2.3 nahrazuje tímto zněním:**

„2.3 Konečná specifikace Prostor. Strany se zavazují uzavřít nejpozději do deseti (10) dnů ode Dne zahájení nájmu Nových kancelářských prostor dodatek k této Smlouvě, který

2.3.1 potvrdí konečnou výměru Kancelářských prostor, Skladovacích prostor, Add-on Plochy, Kancelářské plochy Budovy a Sdíleného zázemí stanovenou na základě zaměřovacího protokolu vyhotoveného kvalifikovanou osobou s příslušnou licencí/autorizací určenou Pronajímatelem, která bude použita pro účely výpočtu všech částek dle této Smlouvy; a

2.3.2 bude obsahovat finální plány Budovy, Prostor (respektive jejich jednotlivých částí, tj. Kancelářských prostor, Skladovacích prostor a Parkovacích stání), Add-on Plochy, Cyklo zázemí Budovy, Vnějších ploch a Sdíleného zázemí, které nahradí Přílohy 1 a 2 této Smlouvy.“

(4) **S účinností ode Dne předání Nových kancelářských prostor se čl. 3.4 Smlouvy nahrazuje zněním:**

„3.4 Sdílené zázemí. Nájemce bude dále (společně s nájemci prostor v pátém nadzemním podlaží Budovy) po Dobu nájmu oprávněn užívat též chodbu a lift lobby o předpokládané výměře 134,50 m², nacházející se na uvedeném podlaží, jak je vyznačuje Příloha 1 této Smlouvy (dále jen "Sdílené zázemí"). Za možnost užívání Sdíleného zázemí bude Nájemce hradit Poplatek za Sdílené zázemí a bude se podílet na příslušných nákladech za Služby, a to tím způsobem, že pro účely výpočtu Poplatku, resp. poměrného podílu Nájemce na nákladech za dodávku Služeb do Kancelářských prostor dle čl. 8.4.1 bude předpokládána výměra poměrné části Sdíleného zázemí, tj. 68,95 m² (dále jen "Hrazené sdílené zázemí") připočítávána k výměře Kancelářských prostor. Konečná specifikace Sdíleného zázemí a potvrzení jeho výměry budou provedeny v souladu s článkem 2.3 této Smlouvy.

Nájemce bude dále (společně s nájemci prostor v 5 nadzemním podlaží Budovy části B) po Dobu nájmu Nových kancelářských prostor oprávněn užívat též chodbu a lift lobby o výměře 93 m², nacházející se na uvedeném podlaží, jak je vyznačuje Příloha 1 tohoto Dodatku (dále jen "Sdílené zázemí 1"). Za možnost užívání Sdíleného zázemí 1 bude Nájemce hradit Poplatek za Sdílené zázemí 1 a bude se podílet na příslušných nákladech za Služby, a to tím způsobem, že pro účely výpočtu Poplatku, resp. poměrného podílu Nájemce na nákladech za dodávku Služeb do Nových kancelářských prostor dle čl. 8.4.1 bude výměra poměrné části Sdíleného zázemí 1, tj. 18,57 m² (dále jen "Hrazené sdílené zázemí 1") připočítávána k výměře Kancelářských prostor. Konečná specifikace Sdíleného zázemí 1 a potvrzení jeho výměry budou provedeny v souladu s článkem 2.3 této Smlouvy.

(5) **Čl. 5.2 Zařizovací práce a 5.3 Pronajímatel a 5.4 Náklady na Zařizovací práce a 6.2. Dokončení a předání Zařizovacích prací se pro Nové kancelářské prostory použijí přiměřeně, s tím, že:**

- Finální spaceplan Nových kancelářských prostor byl Pronajímatelem schválený dne 18.5.2023;
- První návrh Dokumentace Zařizovacích prací Nových kancelářských prostor bude Pronajímatelem vypracován a předán Nájemci v elektronické podobě (PDF, DWG a IFC formát) nejpozději do 30.6.2023;
- Lhůta pro Tendr dle čl.5.3.2 činí 1 měsíc od odsouhlasení Finálního Výkazu výměr;
- Koordinační přírůžka Generálního dodavatele činí (10 %) celkové vytendrované Ceny za provedení Zařizovacích prací Nových kancelářských prostor;
- Pronajímatel Nájemci na Nové kancelářské prostory poskytne Pobídku Pronajímatele ve výši 287 EUR bez DPH na jeden (1) m² výměry Nových Kancelářských prostor.

(6) **S účinností ode Dne předání Nových kancelářských prostor se do čl.5.5 Smlouvy doplňuje odstavec tohoto znění:**

„V případě, že částka Ceny Zařizovacích prací Nových kancelářských prostor přesáhne hodnotu Pobídky Pronajímatele, bude částka Ceny Zařizovacích prací Nových kancelářských prostor přesahující hodnotu Pobídky Pronajímatele kompenzována Nájemcem Pronajímateli formou krátkodobého navýšení Nájemného. V takovém případě bude Nájemné za Kancelářské prostory po dobu sedmi (7) měsíců ode Dne zahájení nájmu Nových kancelářských prostor navýšeno měsíčně o částku vypočtenou jako Cena Zařizovacích prací mínus částka Pobídky Pronajímatele děleno sedmi (7) plus DPH (dále jen "Zvýšené nájemné"). Zvýšené nájemné není předmětem Indexace dle čl. 7.3 Smlouvy, ani nepodléhá jakémukoli právu na snížení v případě (i úplného) omezení v užívání Prostor či z jiného důvodu a neuplatní se ani pro výpočet výše Add-on Poplatku dle čl. 7.1.5. Smlouvy.“

(7) **S účinností ode dne uzavření tohoto Dodatku se čl. 6.2.6 Smlouvy nahrazuje tímto zněním:**

„6.2.6 V případě, že (i) nedojde k finálnímu odsouhlasení Dokumentace Zařizovacích prací Nových kancelářských prostor ani do 11.8.2023 nebo (ii) v případě prodloužení Nájemce se splněním jakékoli povinnosti dle článku 5 nebo článku 6 této Smlouvy a/nebo (iii) v případě existence jakékoli překážky (včetně postupu orgánu veřejné moci) bránící včasnému splnění povinností Pronajímatele dle čl. 5 nebo čl. 6 této Smlouvy z důvodů na straně Nájemce se Den předání Nových kancelářských prostor odloží o počet dnů trvání takového prodloužení Nájemce, resp. o dobu existence takové překážky.“

- (8) **S účinností ode Dne předání Nových kancelářských prostor se čl. 7.1.4 a 7.1.5 se nahrazuje tímto zněním:**

„7.1.4 za možnost nevýhradního užívání Sdíleného zázemí poplatky vypočtený jako součin výměry Hrazeného sdíleného zázemí a částky 16,10 EUR za každý kalendářní měsíc během Doby nájmu (dále jen "**Poplatek za Sdílené zázemí**")"; a

7.1.5 částku Add-on Poplatku ve výši vypočtené dle následujícího výpočtu: $98,38 \cdot 16,10 = 1.583,92$ tedy částka Add-on Poplatku se bude rovnat 1.583,92 EUR za každý kalendářní měsíc během Doby nájmu;“

- (9) **Strany se dohodly, že Nájemce do deseti (10) pracovních dnů ode Dne předání Nových kancelářských prostor doplnění Zajištění dle čl.10.2 Smlouvy.**
- (10) **S účinností ode Dne předání Nových kancelářských prostor se čl. 16.7 se nahrazuje tímto zněním:**

„16.7 Kompenzace. Strany potvrzují, že Pronajímatel poskytl Nájemci na Kancelářské prostory pobídku ve formě provedení Zařizovacích prací a ve formě Nájemních prázdnin a Sníženého nájemného dle čl. 7.2 této Smlouvy. Strany se na poskytnutí této pobídky dohodly za podmínky, že řádně uplyne původní Doba nájmu (128 měsíců), resp. nedojde k ukončení této Smlouvy (Doby nájmu) z důvodu vzniklých na straně Nájemce před uplynutím této doby. Strany se proto dohodly, že v případě, kdy bude nájem podle této Smlouvy předčasně ukončen z jakéhokoli důvodu na straně Nájemce před uplynutím původní Doby nájmu (128 měsíců), bude Nájemce povinen vrátit Pronajímateli poměrnou část těchto plnění vypočtenou jako částka EUR dle následujících vzorců:

1. Kancelářské prostory bez Nových kancelářských prostor:

"Číslo A vynásobené počtem celých kalendářních dnů od takového předčasného ukončení do posledního dne sjednané Doby nájmu plus číslo B vynásobené počtem celých kalendářních dnů od takového předčasného ukončení do posledního dne sjednané Doby nájmu, kde

číslo A se rovná 320 EUR vynásobeno skutečnou plochou Kancelářských prostor bez Nových kancelářských prostor děleno 3894. V případě, kdy hodnota Zařizovacích prací dle požadavku Nájemce převyší částku EUR 320 EUR/m² Kancelářských prostor bez Nových kancelářských prostor a Nájemce bude toto navýšení hradit formou "Zvýšeného nájemného", bude do vzorce zahrnuta (k výsledku připočtena) i neuhrazená část takového Zvýšeného nájemného; a

číslo B se rovná 16,10 vynásobeno skutečnou plochou Kancelářských prostor bez Nových kancelářských prostor minus celková částka Sníženého nájemného uhrazeného Nájemcem děleno 3894.“

2. Nové kancelářské prostory

„Číslo A vynásobené počtem celých kalendářních dnů od takového předčasného ukončení do posledního dne sjednané Doby nájmu plus číslo B vynásobené počtem celých kalendářních dnů od takového předčasného ukončení do posledního dne sjednané Doby nájmu, kde

číslo A se rovná 287 EUR vynásobeno skutečnou plochou Nových kancelářských prostor děleno 3499; V případě, kdy hodnota Zařizovacích prací dle požadavku Nájemce převyší částku EUR 287 EUR/m² Nových kancelářských prostor a Nájemce bude toto navýšení hradit formou "Zvýšeného nájemného", bude do vzorce zahrnuta (k výsledku připočtena) i neuhrazená část takového Zvýšeného nájemného; a

číslo B se rovná 16,10 vynásobeno skutečnou plochou Nových kancelářských prostor mínus celková částka Nájemních prázdnin uhrazená Nájemcem děleno 3597.“

- (11) **Příloha 9 B1 Poměrně účtované služby Smlouvy se s účinností ke Dni předání Nových kancelářských prostor nahrazuje Přílohou č. 2 tohoto Dodatku.**
- (12) **Obsah Přílohy 11 Specifikace základního stavu prostor Smlouvy ode dne uzavření tohoto Dodatku rozšiřuje o obsah přílohy č. 3 tohoto Dodatku.**
- (13) **S účinností ode dne uzavření tohoto Dodatku se čl. 16.1. Smlouvy nahrazuje tímto zněním:**
- „16.1. Odstoupení Nájemcem přede Dnem zahájení nájmu Nových kancelářských prostor. Nájemce je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v rozsahu ustanovení týkajících se výlučně úpravy Nových kancelářských prostor v okamžitou účinnosti v případě, že:
- 16.1.1. Nové kancelářské prostory včetně Zařizovacích prací Nových kancelářských prostor nebudou Nájemci z důvodu na straně Pronajímatele předány do 30 dnů po dohodnutém Dni zahájení nájmu Nových kancelářských prostor.“
- (14) **Ostatní ustanovení Smlouvy, která nejsou tímto Dodatkem výslovně dotčena, zůstávají beze změn a použijí se přiměřeně i na Nové kancelářské prostory.**

2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ





- (1) Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami, není-li u jednotlivých ustanovení uveden jiný den účinnosti. Dnem platnosti se ujednání tohoto Dodatku stávají nedílnou součástí Smlouvy.
- (2) Tento Dodatek byl vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu. Strany obdrží každá po jednom vyhotovení.
- (3) Strany tímto prohlašují, že rozumí obsahu tohoto dodatku a souhlasí s ním. Pokud je v tomto Dodatku uvedeno ohledně jakékoliv povinnosti či práva dřívější datum, než je datum uzavření tohoto Dodatku, Strany prohlašují, že se ohledně takové povinnosti či práva cítí být tímto Dodatkem vázány již od takového dřívějšího data. Na důkaz toho Strany připojují k tomuto dodatku své podpisy.

Přílohy: Příloha 1 - Specifikace a půdorysný plán Nových kancelářských prostor a Sdíleného Zázemí 1

Příloha 2 - Poměrně účtované služby

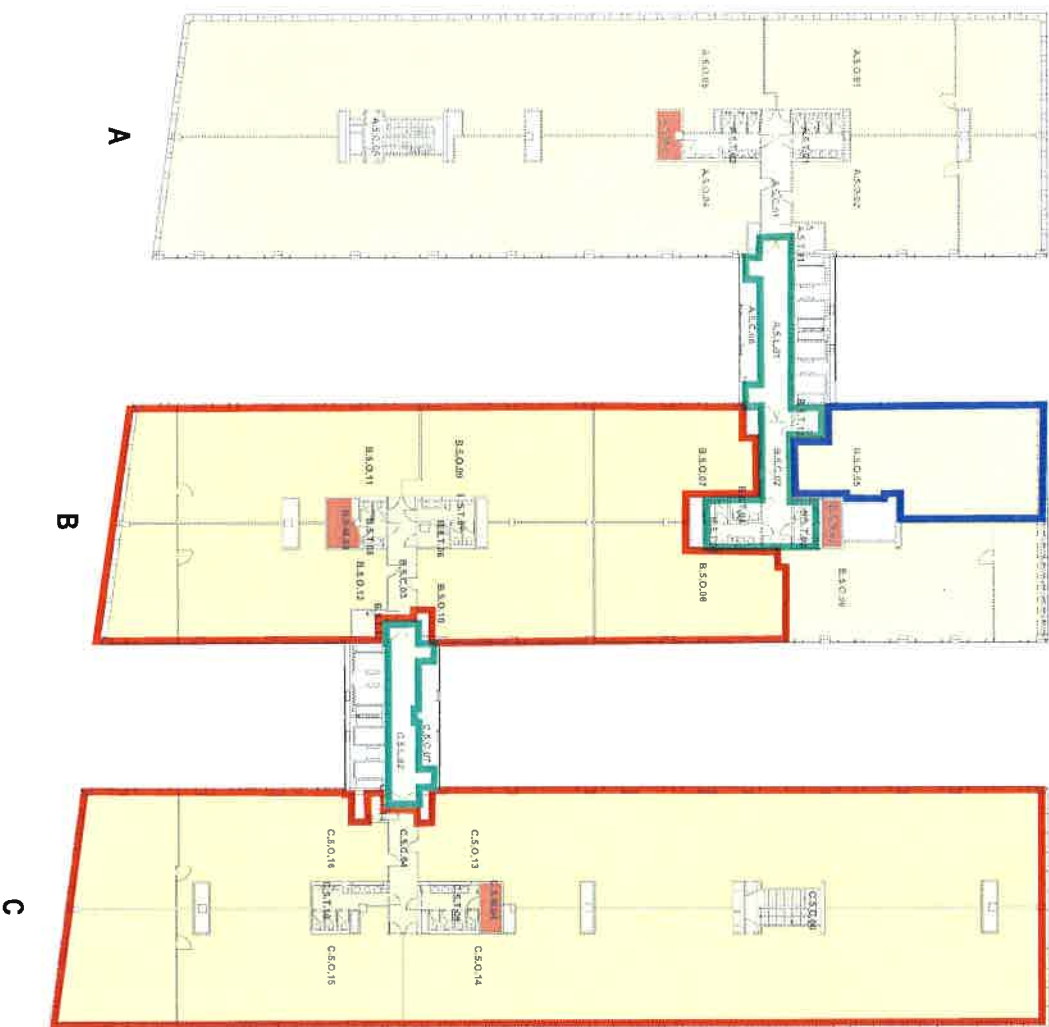
Příloha 3 - Základní stav Nových kancelářských prostor




Podpisy jsou na následující straně

V Praze dne 30.8.2023	V Praze dne <i>6.9.2023</i> 2023
Za a jménem GP26 a.s.:	Za a jménem CESNET, zájmové sdružení právnických osob
	
Jméno: Ing. Radek Pokorný	Jméno: prof. Ing. Miroslav Tůma, CSc.
Funkce: předseda správní rady	Funkce: předseda představenstva
	
Jméno: Mgr. Michal Ďrmola, v.z.	Jméno: Mgr. František Potužník
Funkce: bpd partners a.s., člen správní rady	Funkce: místopředseda představenstva

Příloha 1

Příloha 1A



-  Kancelářský prostor nájemce - dodatek 3
-  Kancelářský prostor nájemce - smlouva z 8.11.2021
-  Sdílené zázemí

SCHINDLER
KATAVANA METROUNIVERSITÄT TESSALONIKI
GP36_24
Schindler Seko architects s.r.o.
Tabulka ploch / Areas layout 5.NP

Příloha 2

Poměrně účtované služby - Příloha 9 B1

Tenant: **CESNET**

Category	Specification of the Services	Office total area B1	Office (Tenant) B2	Tenant costs
		(sqm)	(sqm)	
		21 529,90	2 459,62	
		Cost share on the total service costs (%)	Tenant total costs (CZK)	Tenant costs per sqm (CZK)
	Media			
1	Spotřeba vody	86,00%	88 915,26	36,15
2a	Spotřeba elektrické energie	86,00%		
2b	Spotřeba elektrické energie - parking	0,00%		
3	Vytápění	92,00%		
	Services			
4a	Bezpečnostní služba - recepce	95,00%	74 354,31	30,23
4b	Bezpečnostní služba - ostraha budovy	86,00%		
5	Odpadové hospodářství	91,00%		
6a	Úklid - společné prostory	99,00%		
6b	Úklid - fasáda	86,00%		
6c	Úklid - parking	0,00%		
6d	Úklid - vnější plochy	82,00%		
7	Prevence PO a BOZP	86,00%		
8	Zeleň, výzdoba - interier, exterior	90,00%		
	Maintenance and repairs			
9a	Údržba budovy vnější část, Údržba budovy vnitřní části, Vodovodní potrubí, Odvodňovací systém (kanalizace), Senzory LPG/CNG, VZT, Střecha, Vjezdová vrata a dveře, závory, Hydranty, suchovod, SHZ, PO rozvody, rozhlas a hasicí přístroje, Drobný materiál celkem, Silnoproudé rozvody, PO rozvody, rozhlas a hasicí přístroje, Elektrická požární signalizace - EPS + detektory, Kamerový systém - CCTV, Vstupní systém - ACS, Telefonní ústředna, Evakuační rozhlas - PA, Kouřové (RWA klapky), odvod plynů, VZT, Ostatní slaboproudé rozvody, MaR systém, Transformatorovna, Energetik, Hromosvod, ostatní opravy a údržba	86,00%	29 982,77	12,19
9b	Osvětlení parkingů, Parkovací systém, Značky, Ostatní opravy a údržba	0,00%		
10	Výtahy 8x + 2x do parkingu	92,00%		
11	Slaboproudé rozvody	86,00%		
12	Chlazení, Ventilace a požární klapky, VZT odvod plynů, Vytápění - technologie	86,00%		
13	Revize - generaly, smluvní, ostatní služby	86,00%		
	Other services			
14	Polatky za služby - správa budovy	86,00%	40 411,56	16,43
15	Pojištění	86,00%		
16	Daň z nemovitosti	86,00%		
17	Cyklo zázemí	100,00%		
	Total		233 663,90	95,00

POZN.:

- 1 "Spotřeba vody" - rozumí se celková naměřená spotřeba vody v budově za dané období mínus měřená spotřeba vody za stejné období v pronajímatelny
- 2a "Spotřeba elektrické energie" - rozumí se celkovou naměřenou spotřebu elektrické energie v budově pro dané období mínus naměřená spotřeba elektrické a mínus spotřeba v podzemních patrech (v cyklo zázemí a světla v parkingu)

Storage B1	Storage (Tenant) B2	Tenant costs	Parking Standard B1	Parking Standard (Tenant) B2	Tenant costs
(sqm)	(sqm)		(pcs)	(pcs)	
1 523,54	70,84		166	20	
Cost share on the total service costs (%)	Tenant total costs (CZK)	Tenant costs per sqm (CZK)	Cost share on the total service costs (%)	Tenant total costs (CZK)	Tenant costs per sqm (CZK)
3,00%	2 560,87	36,15	5,00%	2 730,60	136,53
3,00%			5,00%		
0,00%			100,00%		
0,00%			3,00%		
0,00%	2 141,49	30,23	5,00%	2 196,60	109,83
3,00%			5,00%		
0,00%			0,00%		
1,00%			0,00%		
3,00%			5,00%		
0,00%			100,00%		
0,00%			0,00%		
3,00%			5,00%		
2,00%	2,00%				
3,00%	863,54	12,19	5,00%	863,00	43,15
0,00%			100,00%		
3,00%			5,00%		
3,00%			5,00%		
3,00%			5,00%		
3,00%			5,00%		
3,00%	1 163,90	16,43	5,00%	1 209,80	60,49
3,00%			5,00%		
3,00%			5,00%		
0,00%			0,00%		
	6 729,80	95,00		7 000,00	350,00

kancelářských jednotkách, retailu a v cyklo zázemí

energie za stejné období v pronajimatelných kancelářských jednotkách, retailu

Příloha 3

