

**DODATEK Č. 1
KE SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTOR**

uzavřené ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi:

Nájemce: Městská část Praha 10
se sídlem: Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10
zastoupený: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou
IČO: 000 63 941
DIČ: CZ000 63 941
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. účtu: 27-2000733369/0800
(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel: CARPET INVEST s.r.o.
se sídlem: Na Poříčí 1079/3a, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 110 00
zastoupený: Ivanou Hejčmanovou, jednatelkou
IČO: 01760068
DIČ: CZ01760068
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. účtu: 115-9619430267
(dále jen „**Pronajímatel**“)
(společně jen jako „**Smluvní strany**“ nebo „**strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě (dále jen „**Dodatek**“)
takto:

I.**Předmět Dodatku**

- 1.1. Smluvní strany uzavřely dne 26. dubna 2023 smlouvu o nájmu prostor (dále jen „**Nájemní smlouva**“), jejímž předmětem je pronájem prostor jako kanceláří, vč. skladů, a pracoviště úřadu městské části Praha 10. Smluvní strany uzavírají tento Dodatek za účelem změny režimu daňové povinnosti ve vztahu k Nájemnému, které bude osvobozeno od DPH dle § 56a odst. 1 zákona o DPH, a to s výjimkou nájemného za užívání Parkovacích míst a Souvisejících plateb, u nichž mají Smluvní strany v úmyslu zachovat stávající režim účtování DPH.
- 1.2. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení článku 5.2. Nájemní smlouvy se tímto Dodatkem mění a nově bude znít takto:
„5.2. Smluvní strany se dohodly, že:
 - *ke sjednanému nájemnému za užívání Parkovacích míst a Souvisejícím platbám podle čl. V. a VI. Nájemní smlouvy bude účtována sazba DPH v zákonné výši; a Nájemné podle čl. V. Nájemní smlouvy (s výjimkou nájemného za užívání Parkovacích míst) bude osvobozeno od DPH. Pronajímatel u Nájemného s odkazem na § 56a odst. 1 zákona o DPH daň z přidané hodnoty neuplatní.“*
- 1.3. V souvislosti se změnou článku 5.2. Nájemní smlouvy výše se Smluvní strany dále dohodly, že sjednané Nájemné s výjimkou nájemného za užívání Parkovacích míst bude tímto Dodatkem navýšeno o 7 % a článek 5.1. Nájemní smlouvy tedy bude změněn a bude nově znít následovně:
„5.1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné od Počátku nájmu (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky)
 - a. *ve výši **238,52 Kč bez DPH** za 1 m² Prostor měsíčně,*
Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Prostory bude odpovídat počtu pronajatých m² Prostor vynásobené výší nájemného za 1 m² dle písm. a. Celková výše platby Nájemce za

nájemné za Prostory je však limitována částkou odpovídající pronájmu 12.536,54 m². Počet m² nad hranici 12.536,54 (tzn. 12.536,55 m² a více) proto nebude započítáván do výpočtu měsíčního nájemného za Prostory.

b. ve výši 1.777,- Kč bez DPH za 1 parkovací stání měsíčně,

Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Parkovací stání bude odpovídat počtu pronajatých stání vynásobené výší nájemného za 1 parkovací stání dle písm. b. **Celková výše platby Nájemce za nájemné za Parkovací stání je však limitována částkou odpovídající pronájmu 71 Parkovacích stání. Výpočet platby Nájemce za měsíční nájemné za parkovací stání nad 71 (tzn. 72. parkovací stání a další) bude stanoven dle Přílohy č. 5 (Kalkulace Nájemného a Souvisejících plateb).**

(společně také jako „Nájemné“),

s tím, že toto Nájemné bude podléhat indexaci podle ustanovení 5.5. této smlouvy od roku 2024. Nájemce je tedy povinen hradit Pronajímateli od Počátku nájmu (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky) Nájemné

- za užívání Prostor (vyjma Prostor školky) ve výši 2.925.867,- Kč bez DPH měsíčně,
- za užívání Prostor školky ve výši 64.403- Kč bez DPH měsíčně,
- za užívání Parkovacích stání ve výši 126.171,- Kč bez DPH měsíčně,

tedy Nájemné v celkové výši **3.116.442,- Kč bez DPH** za měsíc, přičemž podrobnější specifikace skladby Nájemného a jeho kalkulace je obsažena v Příloze č. 5;“

Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností ujednávají, že v případě změny právní úpravy DPH se bude režim platby DPH řídit novou platnou právní úpravou, nedohodnou-li se Smluvní strany v souladu s novou platnou právní úpravou jinak.

- 1.4. Smluvní strany se dohodly, že znění Přílohy č. 5 k Nájemní smlouvě se v celém rozsahu tímto Dodatkem mění a nahrazuje zněním přiloženým v příloze A k tomuto Dodatku.
- 1.5. Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy a jejích příloh nedotčená tímto Dodatkem zůstávají beze změn.

II.

Změna režimu uplatňování DPH

- 2.1. Nájemce je oprávněn kdykoliv po uzavření tohoto Dodatku požádat Pronajímatele o uplatnění DPH dle § 56a odst. 3, zákona o DPH ve vztahu k Nájemnému tak, že režim osvobození od daňové povinnosti dle tohoto Dodatku se neuplatní (dále jen „**změna režimu DPH**“).
- 2.2. V případě změny režimu DPH dle předchozího článku 2.1 bude Nájemné s výjimkou nájemného za užívání Parkovacích míst (tj. částka Nájemného platná v době změny režimu DPH) sníženo o 7 %; je-li snižovaná částka v desetinných číslech, zaokrouhlí se na nejbližší celé číslo.
- 2.3. Smluvní strany si pro vyloučení pochybností potvrzují, že článek 5.2. Nájemní smlouvy bude v důsledku změny režimu DPH upraven na znění účinné před uzavřením tohoto Dodatku a bude tedy znít následovně:
„5.2. Nájemce bere na vědomí, že ke sjednanému Nájemnému a Souvisejícím platbám podle čl. V. a VI. Nájemní smlouvy bude účtována sazba DPH v zákonné výši.“
- 2.4. Nájemce je povinen oznámit změnu režimu DPH Pronajímateli písemným oznámením v souladu s čl. 12.1. Nájemní smlouvy, které bude obsahovat výpočet nové částky Nájemného dle článku 2.2. výše. Změna režimu DPH (včetně snížení Nájemného) nabývá účinnosti od 1. dne druhého měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo Pronajímateli oznámení dle předchozí věty doručeno.

III.

Závěrečná ustanovení

- 3.1. Není-li v tomto Dodatku uvedeno jinak, mají pojmy uvozené velkými písmeny stejný význam jako v Nájemní smlouvě.
- 3.2. Veškeré vztahy z tohoto Dodatku se řídí právním řádem České republiky s vyloučením kolizních norem mezinárodního práva soukromého.
- 3.3. K rozhodování veškerých sporů vzniklých z tohoto Dodatku nebo v souvislosti s ním je dána výlučná příslušnost obecných soudů České republiky.
- 3.4. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma Smluvními stranami.
- 3.5. Tento Dodatek je vyhotoven v české verzi a bude podepsán ve 4 vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou originálech.

V dne

V dne

.....
CARPET INVEST s.r.o.

Ivana Hejčmanová, jednatelka

Pronajímatel

.....
Městská část Praha 10

Ing. arch. Martin Valovič, starosta

Nájemce

Propočet najemného

| | vymiera m2 (čistá plocha) | najem/mes/m2 | najem/mes | najem/rok |
|-----------------------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------|----------------------|
| Kancelárie | 6 285,69 | 238,52 Kč | 1 499 529 Kč | 17 994 348 Kč |
| Zariadení miestnosti a ďalšie spoločné plochy | 315,00 | 238,52 Kč | 75 135 Kč | 901 622 Kč |
| Sociálne, šatny, kuchynky | 624,28 | 238,52 Kč | 148 906 Kč | 1 786 872 Kč |
| Chodby | 3 221,84 | 238,52 Kč | 768 487 Kč | 9 221 849 Kč |
| Skлады | 1 095,00 | 238,52 Kč | 262 138 Kč | 3 145 660 Kč |
| Externí priestory | 565,00 | 238,52 Kč | 134 289 Kč | 1 611 471 Kč |
| Retail | 0 | 0,00 Kč | 0 Kč | 0 Kč |
| Restaurace | 0 | 0,00 Kč | 0 Kč | 0 Kč |
| Terasa | 157 | 238,52 Kč | 37 382 Kč | 448 579 Kč |
| Kancelárie 2 (priestory bývalé školky v 2.NP) | 185,47 | 238,52 Kč | 44 239 Kč | 530 869 Kč |
| Sociálne 2 (priestory bývalé školky v 2.NP) | 12,94 | 238,52 Kč | 3 087 Kč | 37 038 Kč |
| Chodby 2 (priestory bývalé školky v 2.NP) | 71,60 | 238,52 Kč | 17 078 Kč | 204 940 Kč |
| Parking (počet) - podzemní / nadzemní | vymiera ks | najem/mes/ks | najem/mes | najem/rok |
| Celkom | 71 | 1 777,06 Kč | 126 171 Kč | 1 514 052 Kč |
| | | | 3 116 442 Kč | 37 397 300 Kč |

| | | | | |
|-----------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------|---------------|
| Prostoria celkom bez parkingu (m2 čisté plochy) | 12 536,54 | 238,52 Kč | 2 990 271 Kč | 35 883 748 Kč |
| Prostoria bez školky bez parkingu (m2 čisté plochy) | 12 266,53 | 238,52 Kč | 2 925 867 Kč | 35 110 400 Kč |
| Parking (ks) | 71,00 | 1 777,06 Kč | 126 171 Kč | 1 514 052 Kč |
| Školka (m2 čisté plochy) | 270,01 | 238,52 Kč | 64 404 Kč | 772 848 Kč |

| | | | | |
|------------------|--|--|--------------|---------------|
| Kontrolní součet | | | 3 116 442 Kč | 37 397 300 Kč |
|------------------|--|--|--------------|---------------|

Propočet plnění poskytovaných s pronajmám

| záloha / m2 (čistá plocha) | záloha / měsíc | záloha / rok | nájem + služby / rok |
|----------------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| 100 Kč | 628 669 Kč | 7 544 028 Kč | 25 538 376 Kč |
| 100 Kč | 31 500 Kč | 378 000 Kč | 1 279 622 Kč |
| 100 Kč | 62 428 Kč | 749 136 Kč | 2 536 008 Kč |
| 50 Kč | 161 092 Kč | 1 933 104 Kč | 11 154 953 Kč |
| 50 Kč | 54 950 Kč | 659 400 Kč | 3 805 060 Kč |
| 50 Kč | 28 150 Kč | 337 800 Kč | 1 949 271 Kč |
| | | 0 Kč | 0 Kč |
| | | 0 Kč | 0 Kč |
| | | 3 918 Kč | 495 595 Kč |
| 25 Kč | 18 547 Kč | 222 564 Kč | 753 433 Kč |
| 100 Kč | 1 294 Kč | 15 528 Kč | 52 566 Kč |
| 100 Kč | 3 580 Kč | 42 960 Kč | 247 900 Kč |
| záloha / ks | záloha / měsíc | záloha / rok | nájem + služby / rok |
| 260 Kč | 18 460 Kč | 221 520 Kč | 1 735 572 Kč |
| | | 1 012 588 Kč | 49 548 356 Kč |

| | |
|----------------------|------------|
| Prostoria bez školky | 970 707 Kč |
| Parkovací stání | 18 460 Kč |
| Školka | 23 421 Kč |

Poznámka: V cene služieb není započtena cena nákladů na primou spotřebu elektrické energie nájemních prostor (zásuvkové obvody, světelné obvody, napájení serveroven a technologických zařízení nájemce).
V cene služieb není započtena cena nákladů na úklid vnitřních prostor nájemce, nákladů na úklid vnitřních prostor nájemce, nákladů na úklid vnitřních prostor nájemce, nákladů na datové služby (pripojení internet apod.).
Pronajimatel je připraven nabídnout za stejných cenových podmínek, jaké jsou uvedeny v tabulce, dalších 34 ks krytých a nekrytých parkovacích stání.