

Dodatek č. 8

ke Smlouvě o nájmu ze dne 20. 5. 2002
ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 5. 2003, dodatku č. 2 ze dne 11. 12. 2003, dodatku č. 3 ze dne
24. 4. 2006, dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2016, dodatku č. 5 ze dne 22. 9. 2016, dodatku č. 6 ze dne
12. 7. 2017 a dodatku č. 7 ze dne 30. 5. 2019
(dále jen „**Dodatek č. 8**“)

Smluvní strany:

Městská část Praha 7

se sídlem U Průhonu 1338/38, Praha 7, PSČ: 170 00

IČO: 00063754

zastoupená starostou Městské části Praha 7, panem Mgr. Janem Čížinským
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Holešovický Trojúhelník a.s.

se sídlem Veletržní 1623/24, Praha 7, PSČ: 170 00

IČO: 27698327

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12151

zastoupená panem Ing. Rostislavem Novákem, členem představenstva

(dále jen „**nájemce**“)

(společně také jako „**smluvní strany**“)

Sjednaly dnešního dne tento Dodatek č. 8 ke Smlouvě o nájmu, uzavřené dne 20. 5. 2002, ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 5. 2003, dodatku č. 2 ze dne 11. 12. 2003, dodatku č. 3 ze dne 24. 4. 2006, dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2016, dodatku č. 5 ze dne 22. 9. 2016 dodatku č. 6 ze dne 12. 7. 2017 a dodatku č. 7 ze dne 30. 5. 2019 (dále jen „**Smlouva**“), jak je uvedeno níže:

I.

Vzhledem k tomu, že

1. nájemce od doby podpisu dodatků č. 5 a č. 6 provedl dílčí zamýšlené úpravy podoby Centra předvídané v bodě II odst. 2 dodatku č. 5 a dále představující vůli obou stran předvídanou v bodě č. 7 dodatku č. 5 Smlouvy;
2. mezi pronajímatelem a nájemcem došlo k potvrzení dílčích úprav podoby Centra;

dohodly se smluvní strany tak, že

1. Tímto Dodatkem č. 8 smluvní strany dále upřesňují podobu Centra stanovenou v Dodatcích č. 5 a č. 6 Smlouvy, konkrétně Návrh změny Centra 1 a Návrh změny Centra 2 uvedené v ustanovení bodu II odst. 2 Dodatku č. 5, resp. upřesňují a rozšiřují Přílohu č. 1 a 2 Dodatku

- č. 5 tj. přílohy č. 2A, 2B a 2C, a to na základě vůle stran předvídané v bodě č. 7 Dodatku č. 5 (stanovující nové znění článku 2.4 Smlouvy) a bodě č. 8 Dodatku č. 5 (vkládající mimo jiné nový článek 2.5 písm. a) do Smlouvy), a to způsobem uvedeným v nové **Příloze č. 2D** Smlouvy, která tvoří nedílnou součást tohoto Dodatku č. 8 Smlouvy jako jeho Příloha č.1. Příloha č. 2D je tvořena plánem technologie Centra včetně akustické zástěny na střeše Centra dle platného stavebního povolení č. j. MČ P7 090832/2018/SU/Hál/Ob.4/Holeš.troj./R ze dne 19. 12. 2018, které nabylo právní moci dne 13. 3. 2019, a kolaudačního souhlasu č. j. MČ P7 284714/2019/SU/Hál Ob.4/Holeš.troj./S ze dne 20. 11. 2019. Tento dokument pronajímatel podpisem tohoto Dodatku č. 8 odsouhlasuje s výjimkou umístění vzduchotechnických jednotek č. 11 a 12, které budou včetně akustické zástěny přesunuty do pozice dle návrhu přemístění uvedených vzduchotechnických jednotek, který je součástí Přílohy 2D (dále jen „Návrh přemístění VZT“). Součástí Návrhu přemístění VZT je i návrh doplnění sadových úprav na střeše Centra.
2. Pro vyloučení všech pochybností strany tímto prohlašují, že za podmínky, že dojde k realizaci Návrhu přemístění VZT dle Přílohy 2D Smlouvy, uvedené výše v ustanovení bodu 1 tohoto Dodatku č. 8 Smlouvy, respektive předložení nového Návrhu přemístění VZT, a to způsobem, stanoveným v níže uvedeném bodu 3 tohoto Dodatku č. 8 Smlouvy, pronajímatel odsouhlasil architektonickou studii v souladu s ustanovením čl. 2.5 písm. a) Smlouvy, ve znění všech jejích dodatků č.1 až 8, která se skládá z příloh č.2A, 2B, 2C, 2D a 2E Smlouvy.
 3. Změny dle Návrhu přemístění VZT, specifikované v bodě 1. tohoto Dodatku č. 8 Smlouvy výše vyžadují předchozí povolení orgány veřejné správy. Nájemce se v této souvislosti zavazuje, že o povolení výše uvedených změn, specifikovaných v bodě 1. tohoto Dodatku, požádá bez odkladu po uzavření tohoto Dodatku a výše uvedené změny provede bez odkladu po získání příslušných veřejnoprávních souhlasů/povolení. Nedojde-li ve lhůtě 12 měsíců ode dne podání žádosti o povolení změny stavby v souladu s Návrhem přemístění VZT k získání pravomocného povolení, oznámí nájemce tento fakt neprodleně pronajímateli s tím, že smluvní strany zahájí jednání o dalším postupu. Nedojde-li k dohodě o dalším postupu ani do 6 měsíců od zahájení jednání podle předchozí věty, zavazuje se nájemce předložit pronajímateli nový Návrh přemístění VZT tak, aby bylo možné získat příslušné veřejnoprávní souhlasy/povolení na případné nové umístění vzduchotechnických jednotek č. 11 a 12. Uvedené lhůty budou prodlouženy o dobu průtahů příslušných správních řízení způsobených nečinností nebo nesprávným úředním postupem správních úřadů nebo podáním věcně bezdůvodných (toliko obstrukčních) opravných prostředků účastníky řízení.
 4. Pronajímatel a nájemce jsou si vědomi, že Architektonická studie uvedená v tímto Dodatkem č. 8 Smlouvy zaváděné nové Příloze 2D Smlouvy zahrnuje specifikace a grafické vyjádření podoby Centra přesahující nad rámec parametrů Centra uvedených ve Smlouvě. Nájemce si tímto vyhrazuje právo parametry, které nejsou specificky uvedeny ve Smlouvě, změnit bez souhlasu pronajímatele.
 5. Tímto Dodatkem č. 8 Smlouvy smluvní strany dále upřesňují podobu komunikací a zpevněných ploch v nejbližším okolí Centra stanovenou v Dodatcích č. 5 a č. 6 Smlouvy, konkrétně Návrh změny Centra 1 a Návrh změny Centra 2 uvedené v ustanovení bodu II odst. 2 Dodatku č. 5 Smlouvy, resp. upřesňují a rozšiřují Přílohu č. 1 a 2 Dodatku č. 5 tj. přílohy č. 2A, 2B a 2C, a to na základě vůle smluvních stran předvídané v bodě č. 7 (nové znění článku 2.4 Smlouvy) Dodatku č. 5 Smlouvy a bodě č. 8 (článku 2.5 písm. a) Smlouvy) Dodatku č. 5 Smlouvy způsobem uvedeným v nové **Příloze č. 2E**, která tvoří nedílnou součást tohoto Dodatku č. 8

Smlouvy jako jeho Příloha č.2. Tento dokument pronajímatel podpisem tohoto Dodatku č. 8 odsouhlasuje.

6. Pronajímatel dále potvrzuje, že nájemce dle bodu II odst. 10 Dodatku č. 5 Smlouvy (nový článek 2.7 Smlouvy) vyzval dne 17. 7. 2018 pronajímatele k provedení Prací pronajímatele. Vzhledem k tomu, že pronajímatel prohlásil, že Práce pronajímatele nezajistí, vzniklo nájemci právo na slevu z nájemného ve výši 5.000.000,- Kč. Vzhledem k tomu, že pronajímatel v průběhu výstavby požadoval po nájemci, oproti Stavebnímu povolení ve smyslu článku 2.1 Smlouvy a přílohám Smlouvy č. 2A – Návrh změny Centra 1, č. 2B – Návrh změny Centra 2, č. 2C – Architektonická studie ke změně stavby před dokončením a změně územního rozhodnutí, č. 4A – vyznačení místa Prací pronajímatele a č. 4B – specifikace Prací pronajímatele, další úpravy komunikací a zpevněných ploch podle **Přílohy č. 2E** (změnu vjezdu a výjezdu z garáží v ul. Veletržní, přesun stromořadí v ul. Veletržní, doplnění ochranných sloupků a další), dohodly se smluvní strany na zvýšení slevy z nájemného o 1.906.354,- Kč na pokrytí nákladů s těmito úpravami spojených, přičemž tato částka vyplývá ze změnového listu a s ním souvisejícího položkového rozpočtu generálního dodavatele Centra, který je jako nedílná součást připojen jako Příloha č. 3 tohoto Dodatku č.8 Smlouvy. **Celkem tedy činí sleva z nájemného ve smyslu tohoto článku částku ve výši 6.906.354,- Kč.** Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že realizaci Prací pronajímatele zajistil nájemce na své vlastní náklady a pronajímatel není povinen tyto náklady ani z části hradit.
7. Změny, specifikované v bodě 5. tohoto Dodatku č. 8 Smlouvy výše vyžadují předchozí povolení orgány veřejné správy. Nájemce provede za součinnosti Pronajímatele všechny nezbytné úkony, aby příslušné povolení a následná výstavba podle nového povolení byly zajištěny do kolaudace Centra. V případě, že s návrhem změny nebo jeho částí specifikované v bodě č. 5 tohoto Dodatku č. 8 nebudou orgány veřejné správy souhlasit, zavazuje se pronajímatel změnu upravit tak, aby mohlo být příslušné povolení zajištěno.
8. Do článku II. odst. 2.3 Smlouvy se vkládá za písm. e) nové ustanovení písm. f), jehož znění je následující: „*nedocházelo k nadměrnému rušení vlastníků sousedních nemovitostí, veřejného prostoru a životního prostředí světlem v souvislosti s provozem Centra; nájemce se zavazuje, že (i) veškeré světelné reklamní poutače a nápisy umístěné na fasádě Centra, včetně dočasné výzdoby a jiných světelných instalací, budou každý den ve 20:00 hod ztlumeny na nejnižší možnou úroveň, pokud to bude technicky možné; (ii) veškeré světelné reklamní poutače a nápisy umístěné na fasádě Centra, včetně dočasné výzdoby a jiných světelných instalací, budou každý den mezi 22:00 hod a 6:00 hod následujícího dne zcela vypnuty, (iii) uživatelé nájemního prostoru fitness FITINN zajistí zakrytí nebo zatemnění okenních otvorů na fasádě Centra směrem do ulice Veletržní mezi 22:00 hod a 6:00 hod následujícího dne a (iv) ostatní uživatelé vnitřních prostor Centra, obývací prostor od 2. NP výše zajistí zakrytí nebo zatemnění okenních otvorů na fasádě Centra směrem do ulice Veletržní mezi 22:00 hod a 6:00 hod následujícího dne. Pokud se týká povinnosti nájemce, uvedených shora pod body (iii) a (iv), nájemce se zavazuje, že okenní otvory na fasádě Centra budou v období od 1. listopadu do 31. března zatemněny již od 20:00 hod.*“
9. Pronajímatel a nájemce dále prohlašují, že mezi nimi existuje ke dni podpisu tohoto Dodatku č.8 Smlouvy spor ohledně toho zda nájemce porušil svůj závazek vyhradit v garážích Centra parkovací stání, určená pro noční parkování rezidentů ve smyslu bodu II odst. 25 Dodatku č.5 (nový článek 5.14 Smlouvy), když pronajímatel vychází z toho, že nájemce byl dle tohoto ustanovení zavázán zprovoznit parkování rezidentů od kolaudace garáží Centra pro veřejnost, tj. od 21. listopadu 2019, zatímco nájemce s tímto tvrzením pronajímatele nesouhlasí a je toho

názoru, že přesné datum ke zprovoznění nočního parkování rezidentů ve Smlouvě ustanoveno nebylo. Vzhledem k tomu, že případné porušení výše uvedeného závazku nájemce je v rámci Smlouvy stiženo pokutou ve smyslu bodu II odst. 34 Dodatku č. 5 (nové znění článku 7.6 Smlouvy), dohodly se tímto smluvní strany za účelem narovnání shora uvedeného sporného nároku pronajímatele, že jako kompenzace ze strany nájemce se minimální počet parkovacích míst, uvedených v článku 5.14 Smlouvy, zvyšuje ze „150“ na „180“. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tímto narovnáním jsou s konečnou platností narovnány veškeré pronajímatelovy nároky, související s porušením výše uvedeného závazku nájemce ve smyslu bodu II. odst. 25 Dodatku č.5 Smlouvy (tj. článku 5.14 Smlouvy).

10. Do článku VII. Smlouvy se vkládá za odst. 7.4 nový odstavec 7.5 a dosavadní odst. 7.5 až 7.7 Smlouvy jsou nově označeny jako odstavec 7.6 až 7.8. Znění nového odstavce 7.5 je následující: *„V případě, že nájemce poruší svoji povinnost zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému rušení vlastníků sousedních nemovitostí, veřejného prostoru a životního prostředí světlem v souvislosti s provozem Centra dle čl. II odst. 2.3 písm. f) Smlouvy, nově zavedeného Dodatkem č. 8 Smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý případ porušení povinnosti, uvedené pod bodem (ii) výše uvedeného čl. II odst. 2.3 písm. f) Smlouvy a za každý případ porušení povinnosti trvající po dobu delší než 60 minut, uvedených pod body (iii) a (iv) výše uvedeného čl. II odst. 2.3 písm. f) Smlouvy smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) u porušení povinnosti zatemnit okenní otvory na fasádě Centra směrem do ulice Veletržní mezi 22:00 hod a 6:00 hod a/nebo smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) u porušení povinnosti zatemnit okenní otvory na fasádě Centra směrem do ulice Veletržní mezi 20:00 až 22:00 hod v období od 1. listopadu do 31. března, a to ve všech případech za podmínky, že nájemce byl pronajímatelem předem písemně vyzván k odstranění takového porušení, přičemž výzva k tomuto odstranění byla nájemci doručena nejpozději do tří dnů od okamžiku, kdy k porušení došlo a obsahovala specifikování nájemce/uživatele konkrétního nájemního prostoru, ve kterém došlo k porušení, a nájemce v tomto nájemním prostoru porušení neodstraní ani v dodatečně lhůtě k nápravě, stanovené mu v rámci takové písemné výzvy, jejíž délka bude stanovena v délce alespoň 30 dnů.*
11. Do článku VII. Smlouvy po změně specifikované v bodě 10. tohoto Dodatku č. 8 Smlouvy výše se vkládá za odst. 7.7 nový odstavec 7.8 a dosavadní odst. 7.8 Smlouvy je nově označen jako odstavec 7.9. Znění nového odstavce 7.8 je následující: *„V případě, že nájemce poruší svoji povinnost starat se s péčí řádného hospodáře o sadové úpravy, specifikované v rámci přílohy 2D Smlouvy, nově zavedené Dodatkem č. 8 Smlouvy, a toto porušení neodstraní ani po obdržení písemné výzvy pronajímatele, která mu stanoví dodatečnou lhůtu k nápravě v délce alespoň 30 dnů, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý případ porušení uvedené povinnosti.*
12. Ostatní ustanovení Smlouvy, která nejsou dotčena tímto Dodatkem č. 8, zůstávají v platnosti a nezměněná.
13. Uzavření tohoto Dodatku č. 8 ze strany pronajímatele schválila rada Městské části Praha 7 usnesením č. 0835/20-R ze dne 15.12.2020. Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek č. 8 bude zveřejněn na internetových stránkách městské části Praha 7.
14. Pojmy začínající velkým písmenem, které nejsou definovány v tomto Dodatku č. 8, mají význam uvedený ve Smlouvě.

15. Tento Dodatek č. 8 je vypracován ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
16. Tento Dodatek č. 8 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto Dodatku č. 8 v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu Dodatku č. 8 a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním tohoto Dodatku č. 8 a konstatují, že v Dodatku č. 8 nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím..
17. Smluvní strany tímto prohlašují, že tento Dodatek č. 8 podepsaly na základě své svobodné a pravé vůle, bez jakéhokoli nátlaku ani za podmínek, které by mohly představovat tíseň či nápadně nevýhodné okolnosti. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha: Příloha č.1 - **Příloha č. 2D ke Smlouvě** – Architektonická studie ke změně stavby
 Příloha č.2 - **Příloha č. 2E ke Smlouvě** – Změna komunikací a zpevněných ploch
 Příloha č.3 – Změnový list a s ním související položkový rozpočet, prokazující navýšení nákladů v souvislosti s dodatečnými požadavky pronajímatele na úpravu komunikací a zpevněných ploch podle Přílohy č. 2E ve smyslu bodu 6. tohoto Dodatku č.8 Smlouvy

V Praze, dne

V Praze, dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Městská část Praha 7

Mgr. Jan Čížinský, starosta

Holešovický Trojúhelník a.s.

Ing. Rostislav Novák, člen
představenstva