

DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTOR
č. 6458019024**Správa železnic, státní organizace**

Sídlo: Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město
IČO: 70994234
DIČ: CZ70994234
Zapsána: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
Zastoupena: Ing. Vladimírem Filipem, ředitelem Oblastního ředitelství Praha
Bankovní spojení: xxx číslo účtu: xxx
Variabilní symbol: 6458019024

Adresa pro doručování písemností:

Správa železnic, státní organizace
Oblastní ředitelství Praha
Partyzánská 1504/24
170 00 Praha 7
datová schránka: uccchjm

kontaktní osoba: xxx
tel.: xxx
e-mail: xxx
(dále jen „pronajímatel“)

a

AmRest s.r.o.

Sídlo: Walterovo náměstí 329/3, 158 00 Praha 5 - Jinonice
IČO: 26476215
DIČ: CZ26476215 (plátce DPH)
Zapsána: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 84710
Zastoupena: Soňou Hejčmanovou a Zdeňkem Březinou, zmocněnci na základě plné moci ze dne 20.01.2025
Bankovní spojení: xxx číslo účtu: xxx

Adresa pro doručování písemností:

AmRest s.r.o.
Walterovo náměstí 329/3
158 00 Praha 5
datová schránka: u4ymcxa

kontaktní osoba: xxx
tel.: xxx
e-mail: xxx

(dále jen „nájemce“)

(společně též jen jako „smluvní strany“)

**I.
Úvodní ustanovení**

V souvislosti se změnou předmětu nájmu se smluvní strany dohodly na úpravě smlouvy č. 6458019024, tímto dodatkem č. 1 (dále jen „dodatek“).

II.
Předmět dodatku

Čl. I. Předmět nájmu, odst. 1 se nahrazuje tímto novým zněním:

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, nacházející se v přízemí nové výpravní budovy bez č. p. v žst. Praha-Bubny, v obci Praha, která stojí na pozemcích p. č. 2415/13, p. č. 2416/59 a pozemku p. č. 2416/92, katastrální území Holešovice, inventární číslo budovy pronajímatele neuvedeno z důvodu výstavby nového objektu. **Přenechaná výměra celkem 203,87 m²** (dále jen „předmět nájmu“).

Výše uvedené pozemky se nachází v obvodu dráhy.

Nájemce bere na vědomí, že v budově uvedené v prvním odstavci tohoto článku probíhají stavební práce uvedené v čl. IV. odst. 34 tohoto dodatku, jejichž investorem je pronajímatel, a po jejichž dokončení může dojít k upřesnění parcelního čísla pozemku a ke změně výměry předmětu nájmu v m² oproti výměře představující celkovou přenechanou výměru dle níže uvedené tabulky. Tím může dojít i ke změně výše ročního nájmu podle čl. III. odst. 1 tohoto dodatku. Pokud k takové změně dojde, jsou smluvní strany povinny uzavřít dodatek č. 2 k této smlouvě, v němž bude sjednána úprava rozsahu (výměry) předmětu nájmu i celkové roční výše nájemného odpovídající uvedené změně. Dodatek č. 2 uzavřou smluvní strany do 30 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele nájemci k uzavření dodatku č. 2 a jeho přílohou bude aktuální označení prostor, jež tvoří předmět nájmu podle této smlouvy, aktualizovaný situační plán odpovídající upravené a skutečně pronajaté výměře a rozsahu předmětu nájmu. Tento situační plán se ke dni podpisu dodatku č. 2 smluvními stranami stane přílohou této smlouvy, nahrazující dosavadní přílohu č. 1.

Ke dni podpisu tohoto dodatku oběma smluvními stranami je předmět nájmu tvořen těmito prostory v přízemí nové výpravní budovy žst. Praha-Bubny (dále také jako „výpravní budova“):

a)

80.1.1	Gastro	144,69	m ²
80.1.2	Chodba	27,76	m ²
80.1.3	WC	1,85	m ²
80.1.4	Umývárna	2,28	m ²
80.1.5	Kuchyňka	3,79	m ²
Celkem		180,37	m ²

b)

Část prostoru 01.2	Vestibul jih	23,50	m ²
--------------------	--------------	-------	----------------

Specifikace jednotlivých místností tvořících předmět nájmu bude upřesněna v Dodatku č. 2 po dokončení stavby. Dodatkem č. 2 zároveň dojde k případnému upřesnění parcelního čísla pozemku a doplnění čísla popisného výpravní budovy.

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

Čl. III. Nájemné a úhrada za služby, odst. 1-3 se nahrazuje tímto novým zněním:

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. tohoto dodatku základní nájemné ve výši:
- a) za prostory uvedené v čl. I. odst. 1 písm. a) tohoto dodatku výměře 180,37 m² nájemné ve výši 3 600,00 Kč/m²/rok, tj. 649 332,00 Kč/rok
- b) za prostor uvedený v čl. I. odst. 1 písm. b) tohoto dodatku o výměře 23,50 m² nájemné ve výši 1 800,00 Kč/m²/rok, tj. 42 300,00 Kč/rok, celkem tedy

691 632,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem
(slovy: šest set devadesát jedna tisíc šest set třicet dva korun českých + DPH ve výši stanovené zákonem)

Měsíční nájemné činí **57 636,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.**

2. Celkové roční nájemné ve výši **691 632,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce pod variabilním symbolem 6458019024 na bankovní účet pronajímatele, který bude uvedený ve splátkovém kalendáři.** Splátkový kalendář je pronajímatel povinen zaslat nájemci do 15 dnů ode dne účinnosti tohoto dodatku. Nájemce bere na vědomí, že v průběhu nájemního vztahu má pronajímatel právo uvést ve splátkovém kalendáři číslo účtu, které je v době vystavení příslušného splátkového kalendáře aktuální. Číslo účtu uvedené na splátkovém kalendáři má přednost před číslem účtu, které je uvedeno v záhlaví tohoto dodatku.
3. **Nájemce se zavazuje uhradit do 15 dnů ode dne účinnosti tohoto dodatku jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 209 218,68 Kč, na účet pronajímatele číslo účtu xxx pod variabilním symbolem 6459019024.** Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

Jistota ve výši 160 000,00 Kč, složená nájemcem v rámci Veřejné soutěže č. 46/24 na smluvního partnera (nájemce) pro nájem prostor sloužících podnikání, a to pronájem komerčních prostor v objektu budovy žst. Praha-Bubny (dále jen „veřejná soutěž“), **bude započtena na jistotu** dle tohoto dodatku a část ve výši **49 218,68 Kč** zbývající k naplnění jistoty do sjednané výše bude nájemcem uhrazena pronajímateli do 15 dnů ode dne účinnosti tohoto dodatku.

V případě, že nájemce nahradí jistotu bankovní zárukou ve výši dle čl. III. odst. 3 této smlouvy, bude nájemci případně již uhrazená jistota v plné výši vrácena do 7 dnů ode dne doručení originálu bankovní záruky pronajímateli. Text bankovní záruky podléhá předchozímu písemnému odsouhlasení pronajímatele.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou jistotou do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy či ze smluv vyplývajících z čl. III. odst. 8 této smlouvy. Pronajímatel nájemci oznámí rozhodnutí o čerpání jistoty pouze elektronicky na e-mail uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neposkytne stanovenou jistotu, resp. bankovní záruku, tj. neuhradí stanovenou jistotu, resp. nepředloží patřičnou bankovní záruku, ani v náhradní lhůtě do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota nebo bankovní záruka poskytnuta. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla jistota čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Zanikne-li bankovní záruka v době trvání této smlouvy a není-li k datu jejího zániku poskytnuta nová bankovní záruka splňující podmínky stanovené touto smlouvou nebo složena jistota, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž došlo k zániku bankovní záruky. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nevyčerpaná část jistoty bude vrácena nájemci do 30 dnů po dni ukončení nájmu dle této smlouvy.

Čl. IV. Práva a povinnosti smluvních stran, odst. 34 se nahrazuje novým zněním a čl. IV. se současně doplňuje se o odst. 39:

34. Nájemce bere na vědomí, že výpravní budova, včetně předmětu nájmu je ve fázi výstavby v rámci investiční akce s názvem „Modernizace trati Praha-Bubny (včetně) – Praha-Výstaviště (včetně)“; předpokládané dokončení stavby výpravní budovy je 1. čtvrtletí roku 2026, předpokládané dokončení stavebních prací v předmětu nájmu je 3. čtvrtletí roku 2025. Smluvní strany sjednávají odkládací podmínku, a to že povinnost smluvních stran předat a převzít předmět nájmu v souladu

s čl. I. odst. 3 této smlouvy a plnit další povinnosti na předání a převzetí předmětu nájmu navazující nastane až po dokončení stavebních prací v předmětu nájmu realizovaných v rámci investiční akce.

39. Nájemce bere na vědomí, že pronajatá část prostor 01.2 je určena výhradně pro posezení zákazníků nájemce. Toto posezení musí být umístěno tak, aby nedošlo k omezení šíře a kapacity únikových cest v pronajatých prostorách. Nájemce je oprávněn umístit stoly a židle z takových materiálů, které nebudou zvyšovat požární zatížení prostoru a zároveň půjdou v případě nutnosti lehce přemístit do prostor, kde nebudou bránit úniku. Nájemce je současně povinen z části prostoru 01.2 odklidit stoly a židle vždy po skončení otevírací doby.

III. Ostatní ujednání

1. Příloha č. 1 tohoto dodatku nahrazuje přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Tento dodatek je nedílnou součástí smlouvy č. 6458019024. Ostatní ustanovení této smlouvy, která nejsou dotčena tímto dodatkem, zůstávají beze změny v platnosti.

IV. Závěrečná ujednání

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“). Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona ZRS, a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu dodatku, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření tohoto dodatku.

Zaslání tohoto dodatku správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel. Nebude-li tento dodatek zaslán k uveřejnění a/nebo uveřejněn prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiný újem, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v tomto dodatku, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce tohoto dodatku, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.

Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu tohoto dodatku, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění dodatku v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by dodatek v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran dodatek v registru smluv uveřejnila. S částmi dodatku, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před jeho uzavřením, nebude pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí dodatku včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

Osoby uzavírající tento dodatek za smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny v tomto dodatku v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.

2. Pokud tento dodatek nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé z tohoto dodatku nebo v souvislosti s ním především smírnou cestou. Pokud se spor nepodaří vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu poslední ze smluvních stran a **účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, nejdříve však dnem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci**, po splnění odkládací podmínky dle čl. IV. odst. 34 tohoto dodatku.
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem tohoto dodatku, a prohlašují, že byl uzavřen na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2.

Přílohy:

Příloha č. 1 Situační plán

Příloha č. 2 Plná moc ze dne 20.01.2025

V Praze dne 9. 4. 2025

V Praze dne 12. 3. 2025

pronajímatel:

nájemce:

.....
Správa železnic, státní organizace
Ing. Vladimír Filip
ředitel Oblastního ředitelství Praha

.....
AmRest s.r.o.
Soňa Hejcmanová
zmocněnec

.....
AmRest s.r.o.
Zdeněk Březina
zmocněnec

Tento dodatek byl uveřejněn prostřednictvím Registru smluv dne

Protokolární předání prostor proběhlo dne