

Dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě ze dne 15.04.2016

Institut umění – Divadelní ústav (příspěvková organizace Ministerstva kultury ČR)

se sídlem Celetná 17, 110 00 Praha 1

IČ: 00023205, DIČ: CZ00023205

jednající ředitelkou paní Pavlou Petrovou

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

U Pavouka, s.r.o.

se sídlem Týnská ulička 1063/4, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČ: 272 46 671, DIČ: CZ 27246671

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp.zn. C 107370 a

jednající jednatelem panem Amerem Gušmirovicem

(dále jen „**nájemce**“)

*uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku
České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, tento*

dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě ze dne 15.04.2016 (dále jen „**dodatek**“)

Článek 1.

- 1.1. Mezi pronajímatelem a nájemcem byla dne 15.04.2016 **uzavřena Nájemní smlouva** (dále jen „**nájemní smlouva**“), jejímž předmětem je smluvní úprava veškerých závazků, práv a povinností vzniklých mezi účastníky této smlouvy z nájemního vztahu (nájmu), přičemž účelem nájemní smlouvy je sjednání jejího obsahu, a to zejména vzájemných práv a povinností (závazků) v souladu s jednoznačnou a svobodnou vůlí těchto účastníků, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a dále za účelem optimalizace nájemného sjednaného mezi účastníky v nájemní smlouvě takovým způsobem, aby jeho výše nadále odpovídala nájemnému obvykle sjednávanému na realitním trhu ve srovnatelných nebytových prostorech a srovnatelných lokalitách při zohlednění obdobného účelu užívání (nájmu) předmětných pronajímaných prostor sloužících podnikání.
- 1.2. Předmětem nájmu podle nájemní smlouvy jsou prostory sloužící podnikání:
 - a) **prostory umístěné v budově č.p. 595**, která je součástí poz. parc. č. 612, je umístěna v Pražské památkové rezervaci a je historickým památkově chráněným objektem, **v kat. území Staré Město, obec Praha, a to:**
 - aa) **restaurační prostory** o rozloze 438,6 m² umístěné v 1. nadzemním podlaží,
 - ab) **provozní prostory a příslušenství** o rozloze 190,65 m², umístěné v 1. podzemním mezipodlaží a 1. podzemním podlaží,
 - a
 - b) **části nemovitosti (venkovní prostory), a to:**
 - ba) **terasa** o rozloze 78,2 m², umístěná na pozemku parc. č. 613, o výměře 448 m², druh ostatní plocha, jiná plocha, zapsaným na **LV č. 232** vedeným Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha,
 - bb) **část nádvoří** o výměře 81,35 m² umístěnou na pozemku parc. č. 612, o celkové výměře 1.698 m², druh zast. plocha a nádvoří Praha, zapsaným na **LV č. 644** vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha a to v rozsahu vymezeném v grafickém půdorysném schématu,

vše pod adresou Celetná 17, Praha 1 (dále jen „**pronajímané prostory sloužící podnikání**“).

Předmětné nemovitosti jsou umístěny v Pražské památkové rezervaci a předmětná budova je historickým památkově chráněným objektem.

Pronajímané prostory sloužící podnikání jsou přesně zakresleny (umístění, rozsah, členění a specifikace) v grafickém půdorysném schématu (situačním plánu), který je nedílnou součástí nájemní smlouvy jako její **příloha č. 3 až 5**.

- 1.2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu specifikovaný
 - a) v odst. 1.2. písm. a) tohoto dodatku užívat zejména jako prostory určené k provozování restaurace a/nebo pohostinské činnosti (**restaurační prostory** odst. 1.2. písm. aa) tohoto dodatku a/nebo jako skladové a provozní prostory a/nebo prostory určené k administrativní činnosti (**provozní prostory** odst. 1.2. písm. ab) tohoto dodatku,
 - b) v odst. 1.2. písm. b) tohoto dodatku užívat zejména jako **části nemovitostí a venkovní prostory** určené k provozování zahradní restaurace.
- 1.3. Na základě článku I. odst. 1 Dohody o výkonu spoluvlastnických práv a povinností k předmětné budově č. p. 595 s pozemky v Praze 1, Celetná 17, uzavřené dne 28.06.2007 mezi pronajímatelem, jakožto většinovým spoluvlastníkem pozemku parc. č. 612 (spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3), a panem : bytem (spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6) a panem bytem I (spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6), jakožto menšinovými spoluvlastníky, je pronajímatel oprávněn k výlučnému výkonu správy předmětných nemovitostí a tedy i k výlučnému uzavírání nájemních smluv a jejich dodatků vlastním jménem, a to na účet všech spoluvlastníků.

Článek 2.

- 2.1. Účastníci tohoto dodatku se dohodli na změně nájemní smlouvy, a to především **za účelem upřesnění výměr a umístění jednotlivých prostor určených k provozování restaurace a/nebo pohostinské činnosti (restaurační prostory odst. 3.1. písm. aa) nájemní smlouvy).**
- 2.2. Současně se nájemní smlouva tímto dodatkem č. 1 **doplňuje o grafické půdorysné schéma části nemovitostí – pozemků (venkovních prostor)** přesně označených v odst. 3.1. písm. b) nájemní smlouvy, které nadále tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy jako její **příloha č. 6**.

Článek 3.

Změny nájemní smlouvy

- 3.1. **Článek III. Předmět nájmu, odst. 3.1. nájemní smlouvy, se mění tak, že se nahrazuje tímto novým zněním:**

„Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou:

 - a) **prostory sloužící podnikání umístěné v budově č.p. 595, a to:**
 - aa) **restaurační prostory** o rozloze 120,6 m² umístěné v 1. nadzemním podlaží,
 - ab) **restaurační prostory** o rozloze 318 m² umístěné v 1. podzemním podlaží,
 - ab) **provozní prostory a příslušenství** o rozloze 190,65 m², umístěné v 1. podzemním mezipodlaží a 1. podzemním podlaží,
 - a
 - b) **části nemovitostí – pozemků (venkovní prostory), a to:**
 - ba) **části pozemku parc. č. 613, o výměře 189,6 m², přesně označeného v odst. 2.1. písm. c), na které je umístěna terasa,**
 - bb) **části pozemku stav. parc. č. 612 o výměře 81,35 m², přesně označeného v odst. 2.1. písm. b), na němž je umístěno nádvoří, a to v rozsahu vymezeném v grafickém půdorysném schématu,**

(dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajaté nebytové prostory**“).

Pronajímané prostory sloužící podnikání jsou přesně zakresleny (umístění, rozsah, členění a specifikace) v grafickém půdorysném schématu (situačním plánu), který je nedílnou součástí této smlouvy jako její **příloha č. 3 až 6**."

- 3.2. Článek XV. Závěrečná ujednání, odst. 15.3. nájemní smlouvy, se mění tak, že se nahrazuje tímto novým zněním:

„Vzhledem k tomu, že nájemce ve smyslu ustanovení odst. 5.2. Předchozí nájemní smlouvy kvalifikovaně písemně oznámil dne 05.12.2015 pronajímateli, tedy ve lhůtě 6 (šesti) měsíců před uplynutím doby nájmu sjednané v odst. 5.1. Předchozí nájemní smlouvy, že trvá na prodloužení nájmu o dobu dalších 5 (pěti) let a dále též z důvodu přizpůsobení obsahu všech závazků práv a povinností vzniklých z Předchozí nájemní smlouvy zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se smluvní strany podle § 1981 občanského zákoníku výslovně dohodly na tom, že Předchozí nájemní smlouva se nahrazuje touto smlouvou a současně veškeré závazky, jakož i práva a povinnosti vzniklé z Předchozí nájemní smlouvy již bez dalšího v celém rozsahu zanikají účinností této smlouvy a nahrazují se novými závazky, právy i povinnostmi sjednanými mezi smluvními stranami touto smlouvou (novace privativní), s výjimkou veškerých závazků, práv a povinností smluvních stran sjednaných v čl. VI. Předchozí nájemní smlouvy, které zůstávají v platnosti a účinnosti, tj. s právními následky, až do 30.06.2016.“

Článek 4. Závěrečná ujednání

- 4.1. Tento dodatek k nájemní smlouvě nabývá platnosti i obligačně právní účinnosti dnem jeho podpisu (uzavření) oběma jeho účastníky.
- 4.2. Závazky tímto dodatkem vzniklé se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), není-li sjednáno jinak. Stane-li se některé ustanovení tohoto dodatku neúčinným nebo neplatným, nezpůsobuje tato skutečnost neúčinnost nebo neplatnost celého dodatku a veškerá jeho ostatní ustanovení zůstávají zcela nedotčena.
- 4.3. Tento dodatek obsahuje úplnou dohodu o změně nájemní smlouvy ze dne 15.04.2016, a nahrazuje všechna případná předchozí ujednání změněná tímto dodatkem, ať již písemná či ústní, k nimž mezi účastníky před podpisem (uzavřením) tohoto dodatku došlo.
- 4.4. Odkazuje-li se v textu dodatku na odstavce určitého čísla bez dalšího upřesnění, jde vždy o odstavce tohoto dodatku.
- 4.5. Účastníci tohoto dodatku tímto shodně prohlašují, že si tento dodatek č. 1 řádně přečetli, uvážili, rozumí zcela jeho obsahu a veškerým závazkům z něho vyplývajícím a uzavírají ho na základě své pravé vůle a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Zároveň oba účastníci prohlašují, že nezamítli žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na uzavření tohoto dodatku nebo by mohla výrazně ovlivnit závazky z tohoto dodatku vyplývající pro kteréhokoliv jeho účastníka, a současně jim ani není známa jakákoliv skutečnost, která by mohla vést k neplatnosti či neúčinnosti tohoto dodatku.
- 4.6. Tento dodatek má tři strany a jednu grafickou přílohu a byl sepsán ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno. Na znamení toho, že s obsahem tohoto dodatku bez výhrad a ze své svobodné a vážné vůle souhlasí, připojují pronajímatel a nájemce své podpisy.

V Praze dne 30. května 2016

V Praze dne 30. května 2016

Dokladem o J. Pavouka
1000 Praha 1
Č. 1000
1000 Praha 1
Č. 1000
Č. 1000
Č. 1000

J. Pavouka, s.r.o.
Amer Gušmirovič, jednatel
nájemce

Institut umění – Divadelní ústav
Pavla Petrová, ředitelka
pronajímatel

