

D O D A T E K č. 5

ke smlouvě o nájmu č. 2009/004292 uzavřené dne 21. srpna 2009
na základě ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „OZ“*)
(*dále jen „Dodatek“*)

I. **SMLUVNÍ STRANY**

PRONAJÍMATEL:

IČ:
DIČ:
adresa:
adresa pro doručování:
ID datové schránky:
bankovní spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol:
zastoupený:

statutární město Plzeň

00075370
CZ00075370
Plzeň – Vnitřní Město, náměstí Republiky 1/1, PSČ 306 32
Plzeň – Jižní Předměstí, Škroupova 1900/5, PSČ 306 32
6iybfxn

panem Ing. Zdeňkem Švarcem, vedoucím
Odboru bytového Magistrátu města Plzeň,
Škroupova 5, PSČ 306 32
na základě plné moci č. j. ZM – 105/2018

(*dále jen „pronajímátelel“*)

a

NÁJEMCE:

IČ:
DIČ:
adresa sídla:
adresa pro doručování:
ID datové schránky:
bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený:

Lovato s.r.o.

zapsaný dne 19. srpna 2013 v obchodním rejstříku
u Městského soudu v Praze pod sp.zn.: oddíl C, vložka 214413
02002582
CZ02002582

s5pyffs

panem Patrickem Rosou, jednatelem
a
paní Janou Sýkorovou, jednatelkou

(*dále jen „nájemce“*)

II. **STÁVAJÍCÍ SMLUVNÍ ÚPRAVA**

1. Dne 21. srpna 2009 byla mezi pronajímatelem a v té době společností KAPETO I.S. s.r.o., IČ: 26726629, uzavřena smlouva o nájmu v té době „nebytových“ prostorů č. 2009/004292. (*dále jen „Smlouva“*)

Předmětem této Smlouvy je nájem prostorů o celkové výměře 339,34 m² situovaných v I. podzemním a I. nadzemním podlaží budovy v Plzni, **PRAŽSKÁ 2**, a to pro účel stylové kavárny se stálou nabídkou pekařských a cukrářských výrobků vlastní výroby a sortimentu rychlého občerstvení převážně italského a mediterane stylu.

Smlouva je uzavřena s účinností od 1. září 2009 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou a do současné doby platí.

2. Dne 7. listopadu 2009 uzavřela společnost KAPETO I.S. s.r.o., IČ: 26726629, smlouvu o prodeji části podniku se společností Novaly s.r.o., IČ: 28978714, na základě které tato společnost (kupující) převzala ve smyslu v té době platného ustanovení § 477 odst. 1 obchodního zákoníku veškerá práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy č. 2009/004292. Z důvodu změny identifikačních údajů nájemce byl ke Smlouvě č. 2009/004292 uzavřen dne 8. března 2010 mezi pronajímatelem, společností KAPETO I.S. s.r.o., IČ: 26726629, a společností Novaly s.r.o., IČ: 28978714, Dodatek č. 2009/004292 + 2010/000655/D1, kterým byla také z tohoto důvodu sjednána změna bankovního spojení pronajímatele pro účel úhrady nájemného společností Novaly s.r.o., IČ: 28978714.

(dále jen „Dodatek č. 1“)

3. Dne 1. dubna 2010 byl mezi pronajímatelem a v té době nájemcem Novaly s.r.o., IČ: 28978714, uzavřen Dodatek č. 2009/004292 + 2010/000655/D2, jehož předmětem je prodloužení doby platby sníženého nájemného sjednaného ve výši 100 Kč/m²/rok z celé plochy předmětu nájmu, a to o 3 měsíce vzhledem k tomu, že v době od září do listopadu 2009, kdy měl nájemce smluvní nárok na využití tohoto sníženého nájemného a nemohl provést plánované úpravy předmětu nájmu z důvodu nepřipojení na elektrickou energii.

(dále jen „Dodatek č. 2“)

4. Dne 29. července 2013 byl mezi pronajímatelem a v té době nájemcem Novaly s.r.o., IČ: 28978714, uzavřen Dodatek č. 2009/004292 + 2010/000655/D3, jehož předmětem je změna doby trvání nájmu na dobu určitou 15 let ode dne účinnosti Smlouvy, tj. od 1. září 2009 do 31. srpna 2024.

(dále jen „Dodatek č. 3“)

5. Dne 1. října 2013 uzavřela společnost Novaly s.r.o., IČ: 28978714, smlouvu o prodeji části podniku se společností Lovato s.r.o., IČ: 02002582, na základě které tato společnost (kupující) převzala ve smyslu v té době platného ustanovení § 477 odst. 1 obchodního zákoníku veškerá práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy č. 2009/004292. Z důvodu změny identifikačních údajů nájemce byl ke Smlouvě č. 2009/004292 uzavřen dne 31. března 2014 mezi pronajímatelem, společností Novaly s.r.o., IČ: 28978714, a společností Lovato s.r.o., IČ: 02002582, Dodatek č. 2009/004292 + 2010/000655 + 20014/000951/D4, kterým byla také z tohoto důvodu sjednána změna bankovního spojení pronajímatele pro účel úhrady nájemného společností Lovato s.r.o., IČ: 02002582.

(dále jen „Dodatek č. 4“)

6. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemku číslo parcely 62/1, katastrální území Plzeň, zapsaného na LV 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město (dále jen „*pozemek*“), a stavby – budovy číslo popisné 93, Vnitřní Město, na hlavní adrese Plzeň, **PRAŽSKÁ** číslo orientační **2** – vedlejší adresa Plzeň, **NÁMĚSTÍ REPUBLIKY** číslo orientační **6**, která na tomto pozemku stojí a tvoří jeho součást (dále jen „*budova*“).

Předmětné nemovité věci se nacházejí v Městské památkové rezervaci Plzeň – budova je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod rejstříkovým číslem 44246/4-4738.

7. Správou pozemku a budovy je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s., IČ: 63509831, DIČ: CZ63509831, ID datové schránky: higfgdp, se sídlem v Plzni, Palackého náměstí 6, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 482 (dále jen „*správce*“).

III. **PŘEDMĚT DODATKU**

1. Smluvní strany se dohodly na **prodloužení doby trvání stávajícího nájemního vztahu**, která byla sjednána Smlouvou ve znění jejích Dodatků č. 1 – č. 4 na dobu určitou do 31. srpna 2024, a to z důvodu nájemcem plánované rozsáhlé modernizace interiéru včetně výměny stávajícího zařízení a vybavení provozovny v předmětu nájmu **do 31. srpna 2030** za těchto podmínek:

- a) Nájemce je povinen zajistit provedení modernizace interiéru předmětu nájmu tak, aby nedošlo ke změnám jeho dispozic, které by vyžadovaly stavební opravy či úpravy.
- b) Nájemce je povinen vyžádat si předem souhlas pronajímatele, resp. správce, pro případ realizace nezbytných drobných stavebních úprav či oprav souvisejících s touto modernizací a v případě nutnosti i stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Plzeň, neboť předmětná budova je nemovitou kulturní památkou, a předpokládané úpravy provést pouze na základě souhlasu a v souladu s podmínkami pronajímatele, resp. správce, a Odboru památkové péče Magistrátu města Plzeň – podmínky a příslušný souhlas Odboru památkové péče Magistrátu města Plzeň nájemce v jednom vyhotovení doloží pronajímateli, resp. správci.
- c) Nájemce je povinen provést práce související s příslušnou modernizací interiéru dle platné legislativy a za dodržení všech bezpečnostních předpisů.
- d) Nájemce je povinen zajistit, aby při provádění prací nedošlo k poškození majetku pronajímatele, statutárního města Plzeň.
- e) Nájemce se zavazuje, že v případě nepojištění předmětu nájmu nebude požadovat od pronajímatele plnění za škodu vzniklou na majetku nájemce nacházejícím se v předmětu nájmu.
- f) Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, nebude nájemce po skončení nájmu požadovat na pronajímateli právo na protihodnotu toho, o co se jeho přičiněním zvýšila hodnota předmětu nájmu tím, že svým nákladem a vlastními silami provedl v průběhu nájemního vztahu úpravu předmětu nájmu, příp. i další změny na věci, ke kterým dal pronajímatel souhlas, ale nezavázal se k úhradě nákladů.
- g) Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že všechny prostředky jím vložené do opravy a údržby či jiného zhodnocení předmětu nájmu se stanou majetkem pronajímatele – vlastníka předmětu nájmu.

2. Smluvní strany se dohodly na změnách Smlouvy ve znění jejích Dodatků č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 v následujícím rozsahu:

2.1 Mění se stávající celková výměra jednotlivých místností předmětu nájmu (prostorů sloužících podnikání kolaudovaných jako kavárna a cukrárna Olala Cafe) situovaného v I. podzemním a I. nadzemním podlaží budovy, která byla sjednána v článku 2. Smlouvy (Předmět nájmu) 339,34 m² **na celkovou výměru 411,40 m²** takto:

- a) I. podzemní podlaží – prostory o celkové výměře 127,50 m², tj.:
 - zásobovací chodba + sklad o výměře 126,20 m²;
 - nákladní výtah o výměře 1,30 m².

- b) I. nadzemní podlaží – prostory o celkové výměře 283,90 m², tj.:
- kavárna, cukrárna o výměře 119,50 m²;
 - výloha o výměře 0,60 m²;
 - výloha o výměře 1,60 m²;
 - výloha o výměře 1,90 m²;
 - výloha o výměře 2,40 m²;
 - výloha o výměře 2,00 m²;
 - výloha o výměře 2,10 m²;
 - sociální zařízení – předsín o výměře 3,00 m²;
 - sociální zařízení – WC ženy a pro invalidy o výměře 3,00 m²;
 - sociální zařízení – umývárna o výměře 2,90 m²;
 - sociální zařízení – WC muži o výměře 1,30 m²;
 - úklidová komora o výměře 2,20 m²;
 - sklad o výměře 1,30 m²;
 - sociální zařízení – umývárna o výměře 1,00 m²;
 - sociální zařízení – WC zaměstnanci o výměře 1,30 m²;
 - chodba o výměře 10,90 m²;
 - sklad o výměře 3,60 m²;
 - kancelář o výměře 2,20 m²;
 - sociální zařízení – šatna zaměstnanci o výměře 2,20 m²;
 - sociální zařízení – umývárna o výměře 1,30 m²;
 - sociální zařízení – WC o výměře 1,30 m²;
 - úklidová komora o výměře 0,90 m²;
 - chodba o výměře 12,40 m²;
 - výrobná o výměře 35,80 m²;
 - sklad o výměře 4,10 m²;
 - zásobovací chodba o výměře 61,80 m²;
 - nákladní výtah o výměře 1,30 m².

Přesná situace předmětu nájmu ve výše specifikované budově je znázorněna v plánech, které jsou nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 5 a tvoří jeho přílohu č. 1.

2.2 Mění a doplňuje se bod 9.4.17. článku 9. Smlouvy (Práva a povinnosti smluvních stran – povinnosti nájemce) ve znění:

„ Nájemce je zejména povinen neumisťovat jakékoliv reklamní zařízení na vnější stěnu budovy. Případné umístění reklamního zařízení bude řešeno samostatnou nájemní smlouvou. Za reklamní zařízení se nepovažuje firemní štít provozovny do výměry 2 m².“

takto:

„ Změny vnějšího vzhledu předmětu nájmu, zejména fasád, zelených a zpevněných ploch, je nájemce oprávněn provádět na své náklady výhradně až na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Předchozí písemný souhlas je nájemce povinen si vyžádat rovněž k použití předmětu nájmu pro umístění firemního štítu - tabule, která označuje provozovnu nájemce v budově, přičemž tato tabule může dosahovat maximálního možného rozměru 2 m² a nesmí ohrozit celkový vzhled objektu.

Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci dodržení jednotného vzhledu všech označení, která chce nájemce na budově uvnitř i vně umístit. Jednotný vzhled stanovuje pronajímatel, přičemž vzhled a provedení firemního označení či dalších reklamních a informačních zařízení souvisejících s provozovnou nájemce a uplatňujících se vizuálně ve veřejném prostranství je nájemce povinen před realizací v předstihu projednat nejenom se správcem a pronajímatelem, ale také zejména i s organizací pronajímatele, tj. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace, IČ: 00227277, se sídlem v Plzni, Škroupova 1900/5, PSČ 305 84, a Odborem památkové péče Magistrátu města Plzeň, neboť předmětné nemovité věci se nacházejí v Městské památkové rezervaci Plzeň a předmětná budova je nemovitou kulturní památkou.

V případě, že tato tabule bude dosahovat větších rozměrů než 2 m², bude považována za reklamní zařízení, jehož umístění na budově musí smluvní strany realizovat samostatnou nájemní smlouvou.

V případě, že označení provozovny bude sestaveno z několika dílů, kusů tabulí, opět nesmí jejich celkový rozměr přesáhnout v součtu 2 m².“

3. Smluvní strany se dohodly na **změně výše nájemného**, která byla sjednána v článku 6. Smlouvy (Nájemné) takto:

*Stávající **nájemné** za celý předmět nájmu se **mění** na výši určenou aktuálním znaleckým posudkem č. 3196/2020, tj. **na výši 442 799 Kč/rok***

(„slovy: čtyři sta čtyřicet dva tisíce sedm set devadesát devět korun českých“)

+ každoroční míra inflace.

Nájemné a zálohy na služby jsou přesně specifikovány ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 5 a tvoří jeho přílohu č. 2.

4. Ostatní ustanovení Smlouvy ve znění jejího Dodatku č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 zůstávají nezměněna.

IV. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tento Dodatek č. 5 je uzavřen na základě usnesení Rady města Plzeň č. 286 ze dne 30. března 2020.

Záměr statutárního města Plzeň prodloužit stávající dobu trvání nájmu, změnit stávající výši nájemného a stávající výměru předmětu nájmu byl ve smyslu § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněn na úředních deskách a internetových stránkách města od 11. března 2020 do 27. března 2020.

2. V otázkách tímto Dodatkem č. 5 neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními OZ.

3. V případě, že nebude možné doručit písemnost na adresu nájemce uvedenou v článku I tohoto Dodatku č. 5, považuje se za den doručení den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačený na doručence odeslaného dopisu.

4. Dodatek č. 5 je nedílnou součástí Smlouvy č. 2009/004292 uzavřené dne 21. srpna 2009 a nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.

5. Dodatek č. 5 nabývá účinnosti první den kalendářního měsíce následujícího po jeho vstupu v platnost za předpokladu jeho předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek č. 5 včetně Smlouvy a jejích Dodatků č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 specifikovaných v článku II. tohoto Dodatku dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu včetně všech jejích dodatků k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

7. Dodatek č. 5 je vyhotoven ve 3 stejnopisech, z nichž každý je oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci, řádně podepsán a má povahu originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu, 1 stejnopis obdrží správce.

8. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 5 jsou:

- situační plány I. PP a I. NP budovy s vyznačením předmětu nájmu = příloha č. 1;
- výpočtový list nájemného = příloha č. 2.

9. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů ze strany správce osobních údajů, kterým je statutární město Plzeň jako pronajímatel, což stvrzuje svým podpisem.

10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tento Dodatek č. 5 přečetly, jeho obsahu rozumí a souhlasí s ním. Dále prohlašují, že tento Dodatek č. 5 byl sepsán na základě pravdivých údajů, odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli a že nebyl uzavřen v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Plzni dne 22. května 2020

V Plzni dne 22. května 2020

.....
PRONAJÍMATEL

v zastoupení
Ing. Zdeněk Švarc
vedoucí Odboru bytového
Magistrátu města Plzeň
na základě plné moci čj.: ZM-105/2018
ze dne 16. listopadu 2018

.....
NÁJEMCE

v zastoupení
Patrick Rosa a Jana Sýkorová
jednatelé společnosti
Lovato s.r.o.