

Smlouva o nájmu nebytových prostor

v objektu Sportovní 2a, Brno
VS 31201

Čl. 1.

Smluvní strany

Manhattan Development, a. s., se sídlem v Praze 1, tř. Politických vězňů 13,
zastoupená Miroslavem Ludvíkem a Ing. Nikolou Mitošinkovou,
členy představenstva společnosti
IČ: 63079224, DIČ CZ63079224,
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, číslo vložky 3159

dále jen pronajímatel

a

AAC Solutions s.r.o., se sídlem v Českých Budějovicích, Tylova 153/17, PSČ 370 01
Zastoupená panem ing. Tomášem Netolickým
Prokuristou společnosti
IČO: 144 98 138, DIČ: CZ: 144 98 138
zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích oddíl C vložka 106

dále jen nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

Čl. 2.

Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - objektu občanské vybavenosti v Brně, Sportovní 2a č. p. 558. Tato nemovitost se nachází na pozemku č. parc. 1081/3, katastrální území Ponava, zapsáno na listu vlastnictví č. 378 u Katastrálního úřadu Brno - město.
- 2.2 V objektu označeném v odst. 2.1 se v 1. NP nacházejí mimo jiné nebytové prostory o celkové výměře 181 m².
- 2.3 Popsané nebytové prostory jsou v této smlouvě dále označovány jako **nebytové prostory**. jsou vyznačeny v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

Čl. 3.

Pronájem nebytových prostor

- 3.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory označené v čl. 2., odst. 2.2 této smlouvy za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a nájemce se zavazuje platit

nájemné a úhrady spojené s pronájmem řádně a včas.

3.2 Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád objektu.

Čl. 4. Účel nájmu

4.1 Účelem, pro který nájemce užívá na základě této smlouvy nebytové prostory uvedené v čl. 2.2 je --
nákup a prodej zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- servisní činnost

4.2 Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 5. Nájemné, jeho výše a splatnost, způsob platby

5.1 Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí **37 000,- Kč** (slovy třicetsedmtisíckorunčeských) měsíčně. Nájemce je plátcem DPH. (K takto dohodnuté výši nájemného bude připočtena příslušná DPH.)

5.2 Nájemné je splatné měsíčně a to do 10 dnů od data stanoveného splátkovým kalendářem – daňovým dokladem na úhradu nájmu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Datem zdanitelného plnění je 1. den běžného měsíce.

5.3 Nájemné je splatné převodem na shora uvedený účet pronajímatele.

5.4 Nájemné bude upravováno podle v předešlém roce z úředních zdrojů zjištěné míry inflace (čímž se rozumí i jiné znehodnocení měny, či snížení její kupní síly). Nájemné bude takto zvyšováno vždy od třetího měsíce roku následujícího.

Čl. 6. Úhrada za služby poskytované s nájmem

6.1 Nájemce se zavazuje hradit dodávky služeb spojených s pronájmem nebytových prostor a to zejména podíl na údržbě, opravách a správě nemovitostí, úklidu společných prostor, podíl na vnějším osvětlení objektu.

Výše úhrady je stanovena na základě skutečné spotřeby nebo poměrem velikosti nájmemcem užívaných nebytových prostor k velikosti ostatních nebytových prostor. *Nájemce si na vlastní náklady a odpovědnost zajišťuje odvoz všech odpadů a úklid vlastních pronajatých nebytových prostor.*

6.2 Nájemce se zavazuje hradit zálohu na úhradu služeb poskytovaných s nájmem. Výše této zálohy bude stanovena výpočtovým listem, který je přílohou č. 3 a režim plateb splátkovým kalendářem na úhradu záloh na služby spojené s nájmem, který je přílohou č. 4 této smlouvy.

6.3 Zálohy na úhradu služeb poskytovaných s nájmem budou zúčtovány v pravidelných intervalech v závislosti na termínech vyúčtování spotřeby od jednotlivých dodavatelů.

6.4 Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky i za služby poskytované v době trvání nájmu vyúčtované po skončení nájmu.

Úhrada za služby poskytované s nájmem jsou splatné převodem na shora uvedený účet pronajímatele.

Čl. 7. Doba nájmu

7.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.11.2005.

Čl. 8. Podnájem

8.1 Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat nebytové prostory či jejich část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a to ani podnájemní smlouvou ani žádným jiným způsobem.

Čl. 9. Ostatní ujednání

Odevzdání nebytových prostor a jejich údržba

9.1 Pronajímatele odevzdává nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, což nájemce potvrzuje na předávacím protokolu, který je součástí této smlouvy.

9.2 Nájemce zajišťuje běžnou údržbu nebytových prostor včetně příslušenství a přístupu k těmto prostorám na své náklady. Běžnou údržbou se rozumí údržba, na kterou náklady jednotlivě nepřesáhnou částku Kč 10.000,-.

9.3 Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře do nebytových prostor, popřípadě nad ně nebo vedle nich obvyklé označení své firmy. Pronajímatele podmiňuje umístění takového označení udělením svého souhlasu s velikostí, umístěním a provedením takového označení. Takový souhlas může udělit nájemci i správce objektu. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení, je-li jich k umístění označení třeba.

Stavební úpravy

9.4 Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatele v něm rozhodne, zda nebytové prostory budou ke dni skončení nájmu uvedeny do původního stavu nebo zda převezme investici v rozsahu úpravy nebytových prostor, jakým způsobem a za jakých podmínek.

9.5 Nedohodnou-li se strany jinak, každou stavební či jinou investici provede nájemce na vlastní odpovědnost a vlastním nákladem.

9.6 Nedohodnou-li se strany jinak, odepisuje investici do stavebních či jiných úprav nebytových prostor po dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy nájemce.

9.7 V případě rozbití výlohy, která je součástí předmětných nebytových prostor dle čl.II odst.2.2 této smlouvy o nájmu nebytových prostor, je nájemce povinen zabezpečit její opravu na vlastní náklady.

Ostraha a pojištění nebytových prostor

9.8 Nájemce zajišťuje ostrahu a pojištění nebytových prostor, jakož i veškerého zboží, zařízení a technologií v nich umístěných takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele.

Dodržování obecně závazných předpisů

9.9 Pronajatý nebytový prostor, který tvoří předmět nájmu, je nájemci předaným pracovištěm. Nájemce se zavazuje dodržovat zejména hygienické, bezpečnostní, protipožární a jiné právní předpisy spojené s užíváním části objektu a nebytových prostor.

9.10 Nájemce odpovídá za bezpečnost práce a požární ochranu v nebytových prostorech. Zejména je povinen zpracovat (a udržovat v souladu se skutečným stavem) předepsanou dokumentaci požární ochrany, provádět školení pracovníků, obstarat a udržovat v použitelném stavu hasicí zařízení a jiné věcné prostředky požární ochrany.

Čl. 10.

Skončení nájmu

- 10.1 Nájem je možné ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 10.2 Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů. Výpovědní lhůta je v takovém případě 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla druhé straně doručena následující pracovní den po jejím doporučeném odeslání.
- 10.3 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě nejméně měsíčního prodlení v placení nájmu či úhrady plateb podle čl. 5 a 6 této smlouvy nebo při písemně pronajímatelem neodsouhlasené změně předmětu či účelu nájmu a to s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta v takovém případě začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé straně, přičemž se má v pochybnostech za to, že výpověď byla doručena v první následující pracovní den po jejím doporučeném odeslání.
- 10.4 Nájemce je povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené, nedohodli-li se v průběhu trvání nájmu smluvní strany písemně jinak i uvedené do stavu, který byl v den vzniku nájmu s přihlédnutím k opotřebením způsobeným řádným užíváním odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu.

Čl. 11.

Závěrečná ustanovení

- 11.1 Právní vztahy smluvních stran, které nejsou v této smlouvě upraveny se řídí podle zákona č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších dodatků a změn.

11.2 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze zúčastněných stran.

11.3 Účastníci shodně sjednávají, že pro případ sporu je k jeho projednávání místně příslušný soud určený podle sídla pronajímatele.

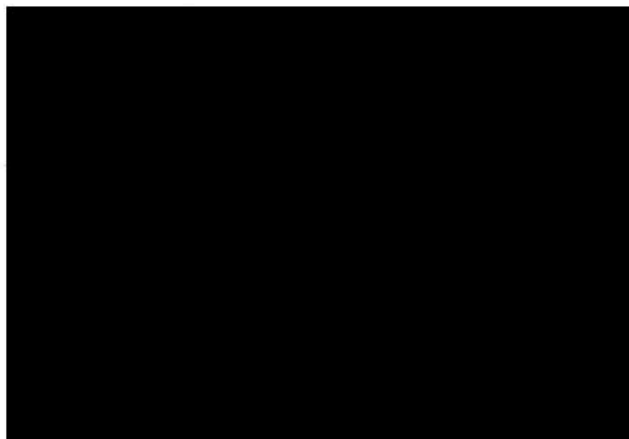
11.4 Každá změna nebo doplnění této smlouvy musí být provedeno písemně, formou číslovaného, oboustranně podepsaného dodatku k této smlouvě.

11.5 Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma stranami a účinná od 1.11.2005.

Smluvní strany na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují níže své podpisy:

V Praze dne 5.10.2005

Pronajímatel:
Manhattan Development a.s.

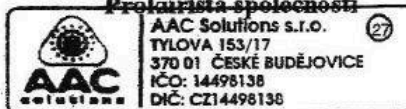


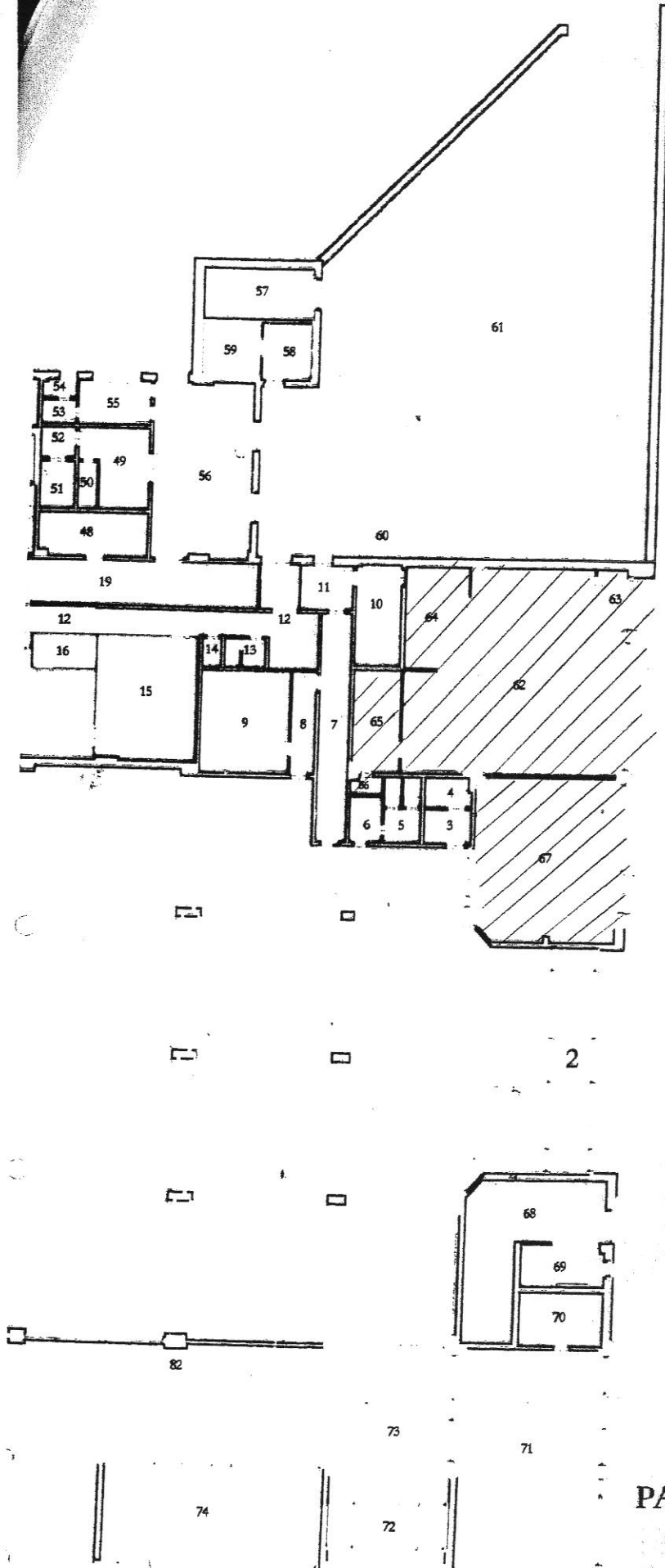
Nájemce:
AAC Solutions s.r.o



Ing. Tomáš Netolický

Prokurista společnosti





MANHATTAN a.s.

Boby Centrum Brno

PASPORTISACE leden 2004

1.NP = PRÍZEMÍ

měř. 1:300

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ
nájemného v roce 2005 k nájemní smlouvě ze dne 5. 10. 2005
daňový doklad

Pronajímatel: **MANHATTAN Development a.s.**, Politických vězňů 13/935, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
odd.B, číslo složky 3159

IČO: 63079224 DIČ: CZ63079224

Nájemce: **AAC Solutions s.r.o.**
Se sídlem: Tylova 153/17, 370 01 České Budějovice

IČ: 144 98 138 DIČ: CZ 144 98 138

Objekt: BOBY Centrum - Brno

Poznámka: úhrady splátek nájemného provádějte pod variabilními symboly uvedenými ve sloupci 2.

Datum uskutečnění zdanitelné plnění	Variabilní symbol platby za měsíc	Nájemné Kč bez DPH	DPH 19% Kč	Nájemné Kč celkem	Poznámky
1. ledna	01		0,00	0,00	
1. února	02		0,00	0,00	
1. března	03		0,00	0,00	
1. dubna	04		0,00	0,00	
1. května	05		0,00	0,00	
1. června	06		0,00	0,00	
1. července	07		0,00	0,00	
1. srpna	08		0,00	0,00	
1. září	09		0,00	0,00	
1. října	10		0,00	0,00	
1. listopadu	31201105 11	37 000,00	7030,00	44 030,00	
1. prosince	31201105 12	37 000,00	7030,00	44 030,00	
Celkem	-	74 000,00	14 060,00	88 060,00	

Nájemné za splatné měsíčně a to do 10 dnů od data stanoveného splátkových kalendářem.
Datum zdanitelného plnění je 1. den běžného měsíce.

Vystaveno: 21. 10. 2005

Vystavil:

Schválil: Miroslav Ludvík
ředitel a.s.

MANHATTAN Development, a.s.
Politických vězňů 13/935
110 00 Praha 1
IČ 63079224, DIČ CZ63079224

MANHATTAN Development a.s.

Výpočtový list – příloha č.3

Nájemce: AAC Solutions s.r.o

Objekt: Brno, Sportovní 2a

Účinnost dnem: 1. 11.2005

Měsíční nájemné: 37 000,- Kč DPH 7 030,- Kč Nájemné vč.DPH: 44 030,- Kč

Měsíční zálohy za dodávku médií a služeb :

1. Teplo a TUV	3 600,-Kč
2. Vodné stočné	600,-Kč
3. Stočné sráž..vod	170,-Kč
4. El.energie	1 800,-Kč
5. Ostatní služby uvedené v náj.smlouvě -úklid společ.prostor,správa objektu veřej.osvětł.,běžné opravy a údržba.	1 200,-Kč

Měsíční záloha celkem / Kč/ 7 370,- Kč

Uvedená měsíční záloha je splatná současně s částkou za nájem.

Datum: 5.10.2005

Za pronajímatele:

MANHATTAN Development a.s.
Pol
IČ 63079224, DIČ CZ63079224

Za nájemce:

Ing. T
Prokurista společnosti



SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

záloh na poskytnuté služby v roce 2005 k nájemní smlouvě ze dne 5. 10. 2005

Pronajímatel: **MANHATTAN Development a.s.**, Politických vězňů 13/935, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
odd.B, číslo složky 3159

IČO: 63079224 DIČ: CZ63079224

Nájemce: **AAC Solutions s.r.o.**
Se sídlem: Tylova 153/17, 370 01 České Budějovice

IČ: 144 98 138 DIČ: CZ 14498138

Objekt: OD BOBY Centrum - Brno

Poznámka: úhrady splátek jednotlivých záloh provádějte pod variabilními symboly uvedenými ve sloupci 2.

Datum splatnosti	Var. sym.	částka	Poznámka
1. ledna	01		
1. února	02		
1. března	03		
1. dubna	04		
1. května	05		
1. června	06		
1. července	07		
1. srpna	08		
1. září	09		
1. října	10		
1. listopadu	31201205 11	7 370,00 Kč	
1. prosince	31201205 12	7 370,00 Kč	
Celkem		14 740,00 Kč	

Tento splátkový kalendář je nedílnou součástí výše uvedené nájemní smlouvy a výpočtového listu záloh. Uhrazené zálohy za rok 2005 budou zúčtovány nejpozději k 31. 12. 2005 na základě skutečných nákladů na poskytnuté služby v tomto roce.

Vystaveno: 21. 10. 2005

Vystavil:

Schválil: Miroslav Ludvík
ředitel a.s.

Politických vězňů 13/935
110 00 Praha 1
IČ 63079224, DIČ CZ63079224

Dodatek č.1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

VS 31-201

**uzavřené dne 5. října 2005 mezi pronajímatelem společností MANHATTAN
Development a.s. a nájemcem společností XANADU, s.r.o. (dříve AAC Solutions s.r.o.)
na pronájem nebytových prostor v objektu Boby, Sportovní 2a, Brno**

Úvodní ustanovení

S účinností od 1.1.2006 oznámil nájemce změnu názvu společnosti a dochází tak ke změně v údajích o nájemci.

Nový název společnosti:

XANADU, s.r.o.

Tylova 153/17

370 01 České Budějovice

IČ: 14498138

DIČ: CZ14498138

zastoupená Ing. Radkem Neklem a Ing. Tomášem Netolickým, jednatelem

Závěrečná ustanovení

Tento dodatek č.1 se stává nedílnou součástí smlouvy VS 31-201 o nájmu nebytových prostor.

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Obě strany výslovně prohlašují, že tento dodatek byl uzavřen svobodně a vážně a nebyl ujednán v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

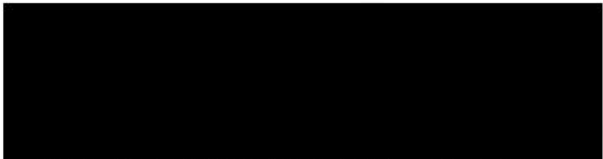
Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden výtisk.

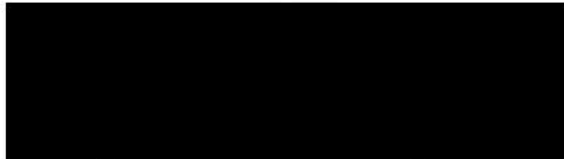
Účastníci tento dodatek přečetli, s jeho obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

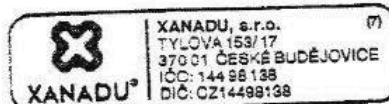
V Praze, dne 1.2. 2006

Za pronajímatele
MANHATTAN Development a.s.

Za nájemce
XANADU, s.r.o.


Mag. Gerhard Spiegel, Alice Augustová
předseda představenstva, člen představenstva


Ing. Rádek Nekl, Ing. Tomáš Netolický
jednatele



Dodatek č.2
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

VS 31-201

uzavřené dne 5. října 2005 mezi pronajímatelem společností MANHATTAN
Development a.s. a nájemcem společností XANADU, a.s. (XANADU, s.r.o.) na pronájem
nebytových prostor v objektu Boby, Sportovní 2a, Brno

Úvodní ustanovení

S účinností od 15.4.2006 oznámil nájemce změnu názvu společnosti a dochází tak ke změně v údajích o nájemci.

Nový název společnosti:

XANADU a.s.
Tylova 153/17
370 01 České Budějovice
IČ: 14498138
DIČ: CZ14498138
zastoupená Ing. Radkem Neklem, předsedou představenstva

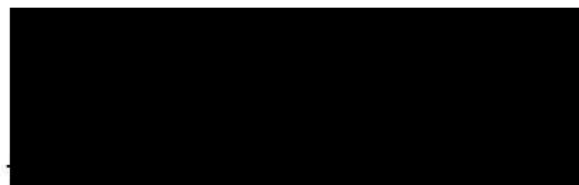
Závěrečná ustanovení

Tento dodatek č.2 se stává nedílnou součástí smlouvy VS 31-201 o nájmu nebytových prostor.
Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.
Obě strany výslovně prohlašují, že tento dodatek byl uzavřen svobodně a vážně a nebyl ujednáán v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden výtisk.
Účastníci tento dodatek přečetli, s jeho obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

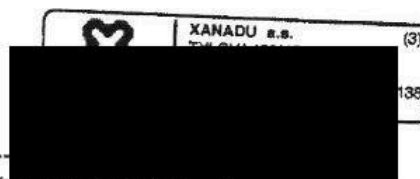
V Praze, dne 15.4.2006

Za pronajímatele
MANHATTAN Development a.s.

Za nájemce
XANADU a.s.



Mag. Gerhard Spiegel, Alice Augustová
předseda představenstva, člen představenstva
ONDŘEJ JIRÁK



XANADU a.s.
138

Ing. Radek Nekl
předseda představenstva

Dodatek č. 3

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor VS 31201 uzavřené dne 5.10.2005
mezi společnostmi

MANHATTAN Development a.s., se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, IČ: 630 79 224, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3159 (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

XANADU a.s., se sídlem České Budějovice, Tylova 153/17, PSČ 370 01, IČ : 144 98 138, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1508 (dále jen „**Nájemce**“)

na pronájem nebytových prostor v objektu Brno, Drobného 45a, č.p. 558 (dále jen „**Smlouva**“).

Nájemce a Pronajímatel uzavírají tento dodatek č. 3 ke Smlouvě (dále jen „**Dodatek**“).

I. Úvodní ustanovení

1. S účinností od **1.1. 2009** se mění článek 6. bod 6.2 Smlouvy a nahrazují se novým zněním uvedeným níže v článku II. tohoto Dodatku.
Bod 6.3 čl. 6. Smlouvy se ruší.

II. Nové znění článku

1. Nové znění článku 6. bod 6.2 zní:

„Výše měsíčního poplatku za dodávku médií a služeb je nájemci stanovena dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Uhrada poplatku za služby spojené s poskytováním nájmu je splatná v tuzemské měně na účet pronajímatele [redacted] spolu s nájemným. Splatnost je vždy do 10. dne příslušného měsíce dle konstantního i variabilního symbolu uvedeného ve splátkovém kalendáři, který je přílohou č. 4 této smlouvy. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 1. kalendářní den příslušného měsíce, za který se uvedené poplatky platí. Tyto poplatky budou zúčtovány dle platných právních předpisů, na základě údajů příslušných měřidel, případně poměrem výměr předmětu nájmu k ostatním nebytovým prostorům v nemovitosti jedenkrát ročně v závislosti na vyúčtování plateb za média a služby pronajímateli jejich dodavatelem či poskytovatelem. V případě ukončení nájmu je pronajímatel oprávněn provést zúčtování měsíčních poplatků za služby ke dni ukončení nájemní smlouvy na základě skutečností známých nebo rozumně předpokládaných, zejména vzhledem k charakteru činnosti nájemce, výši předchozích plateb za služby apod. Nájemce je oprávněn vznést námitky proti výši vyúčtování poplatků za dodávku médií a služeb ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení tohoto vyúčtování nájemci. Na pozdější námitky nebude pronajímatel brát zřetel a nájemce je s tímto srozuměn.

Umožní-li to kdykoliv v budoucnu příslušné právní předpisy a bude-li to pronajímatel považovat za vhodné nebo účelné, je pronajímatel oprávněn změnit jednostranně způsob úhrady poplatku za služby spojené s poskytováním nájmu na platby zálohové. Nájemce se zavazuje, že o tom uzavře s pronajímatelem dodatek k nájemní smlouvě, bude-li to pronajímatel požadovat.


Pronajímatel je oprávněn v případě zvýšení cen za dodávky médií a služeb navýšit poplatky uváděné ve výpočtovém listu. Oprávněnost tohoto navýšení je pronajímatel na žádost nájemce povinen prokázat. Nesouhlas nájemce však nemá vliv na jeho povinnost hradit zvýšené měsíční poplatky za dodávku médií a služeb.

III. Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek se stává nedílnou součástí Smlouvy.
2. Ostatní ustanovení Smlouvy se nemění.
3. Obě strany výslovně prohlašují, že tento Dodatek byl uzavřen svobodně, vážně a nebyl sjednán v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden výtisk.
5. Účastníci Dodatek přečetli, s jeho obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 18.12.2008

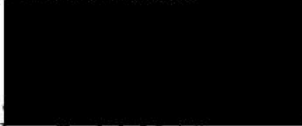
Za pronajímatele:
MANHATTAN Development a.s.


Mgr. Rádím Palatý
člen představenstva

.....
Ing. Oldřich Spůrek
předseda představenstva

V Brně dne 18.12.2008

Za nájemce:
XANADU a.s.


Ing. Radek Nekl
předseda představenstva



Dodatek č. 4

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor VS 31201, uzavřené dne 05.10.2005,
mezi společnostmi

Atrium Sigma Czech Republic s.r.o., se sídlem U libeňského pivovaru 63/2, Libeň, 180 00 Praha 8, IČ: 29145244, DIČ:CZ29145244, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 204090, jejímž jménem jedná Oldřich Špůrek a Alice Augustová, jednatelé společnosti (jakožto právní nástupce společnosti Manhattan Development a.s.. IČ:63079224)

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

XANADU a.s., se sídlem Praha 10 – Záběhlice, Žirovnická 2389, PSČ 106 00, IČ: 14498138, DIČ:CZ14498138, zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17555, jejímž jménem jedná Ing. Radek Nekl, předseda představenstva

(dále jen „**Nájemce**“)

na pronájem nebytových prostor v objektu Drobného 45a, Brno (dále jen „**Smlouva**“)

Pronajímatel a nájemce uzavírají tento dodatek č. 4 ke Smlouvě (dále jen „**Dodatek**“).

I. Změna jednotlivých článků

1. Text Smlouvy odst. 5.1. Čl. 5. Nájemné, jeho výše a splatnost, způsob platby, se nahrazuje následujícím zněním:

„Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí měsíčně **25 000,-Kč** (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) bez DPH. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH. Pronajímatel účtuje k nájemnému DPH v zákonné výši.“

2. Text Smlouvy odst. 7.1. Čl. 7 Doba nájmu, se nahrazuje následujícím zněním:

„Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.11.2005 do 30.04.2016.“

3. Text Smlouvy odst. 10.2. Čl. 10 Skončení nájmu, se nahrazuje následujícím zněním:

„Pronajímatel může nájem písemně vypovědět jen z důvodů uvedených v této smlouvě a v ust. § 9 odst. 2) zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů a nájemce může nájem písemně vypovědět jen z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 3) písm. b) a c) zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není-li ve smlouvě uvedeno jinak. Výpovědní lhůta je v obou případech tříměsíční a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Smluvní vztah lze ukončit také písemnou dohodou obou smluvních stran“

II. Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek se stává nedílnou součástí Smlouvy.
2. Nájemce tímto bere zpět svou výpověď Smlouvy ze dne 26.03.2013 a Pronajímatel s tímto zpětvzetím výše uvedené výpovědi souhlasí (výpověď tvoří přílohu tohoto Dodatku).
3. Ostatní ustanovení Smlouvy se nemění.
4. Dodatek nabývá účinnosti dnem 01.05.2013.
5. Obě strany výslovně prohlašují, že tento Dodatek byl uzavřen svobodně, vážně a nebyl sjednán v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden výtisk.
7. Účastníci Dodatek přečetli, s jeho obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy

V Praze dne 30.04.2013

Pronajímatel

.....
Oldřich Špůrek,
jednatel

Atrium: Sigma Czech Republic s.r.o.
U líbeňského pivovaru 63/2
180 00 Praha 8
IČ: 29145244, DIČ: C729145244

Alice Augustová,
jednatel

V Praze dne 30.04.2013

Nájemce:

Ing. Kadek NEKI,
předseda představenstva

J. a. s.
ČKÁ 2389, ZÁBĚHUICE 5
PRAHA 10
98138 DIČ: CZ:4498:38
adu.cz



Atrium Sigma Czech Republic s.r.o.
U Libeňského pivovaru 63/2
180 00 Praha 8

Praha dne 26. 3. 2013

Věc
Výpověď z kancelářských prostor

Na základě uzavřené smlouvy o nájmu nebytových prostor v objektu Sportovní 2a, Brno, VS 31201 podáváme výpověď z námi užívaných prostor na adrese: Sportovní 2a, Brno.

Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná plynout prvním dnem měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Zůstáváme s pozdravem

Ing.
Přer
XA



26/3/13



Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu dále uvedené smluvní strany:

- (1) **Manhattan Development s.r.o.**, se sídlem Praha 8. U Libeňského pivovaru 63/2, 180 00
IČ: 282 27 948, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 133811, zastoupená Alicí Augustovou a Oldřichem Špürkem, jednatelem

- na straně jedné („Pronajímatel“); a

- (2) **XANADU a.s.**, IČ: 14498138, se sídlem Žirovnická 2389/1a, Záběhlice, 106 00 Praha 10, Česká republika, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17555, zastoupená Ing. Radkem Neklem, předsedou představenstva

- na straně druhé („Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále společně uváděni též jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

uzavřely tento

DODATEK Č. 5 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Smluvní strany, resp. právní předchůdce pronajímatele uzavřely dne **5.10.2005** nájemní smlouvu č. **VS 31201** ve znění Dodatků 1 až 4, na pronájem prostor sloužících podnikání v nákupním centru v budově č.p.558, která stojí na pozemku parc. č. 1081/3, vše v katastrálním území Ponava, obec Brno, zapsáno na LV 378 (dále jen „Smlouva či Nájemní smlouva“), a to jmenovitě jednotky umístěné v 1. nadzemním podlaží o rozloze **181 m²** (dále jen „prostor sloužící podnikání“); a
- (B) Záměrem smluvních stran je prodloužení sjednané doby Nájemní smlouvy;
- (C) Záměrem smluvních stran je upravit výši nájemného a uvést výpovědní důvody do souladu s novými ustanoveními Občanského zákoníku.

SMLUVNÍ STRANY SJEDNALY NÁSLEDUJÍCÍ:

- 1.1 Změna článku 7. Znění článku 7. odst. 7.1 se vypouští a nahrazuje následujícím zněním:

„Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou a to od 1. 11. 2005 do 30. 4. 2019.“

1.2 Změna článku 5. Znění článku 5. odst. 5.1 se vypouští a nahrazuje následujícím zněním:

„Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí částku 25.451,-Kč měsíčně plus příslušná DPH. Částka uvedená v tomto odstavci Smlouvy je předmětem navýšení dle ustanovení odst. 5.4 tohoto článku Smlouvy.“

1.3 Změna článku 10. Znění článku 10. se vypouští a nahrazuje následujícím zněním:

1. *„Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit z jakéhokoliv důvodu písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě sjednaném.*
2. *Pronajímatel a nájemce se dohodli, že: (i) žádná ze smluvních stran není oprávněna ukončit tuto smlouvu z jiných důvodů, než výslovně uvedených v této smlouvě a smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu umožňovaly ukončení této smlouvy výpovědí či odstoupením či jiným způsobem (ii) §§ 1977 a 1978; §§ 2002, 2003 a 2006; § 2227 a § 2308 občanského zákoníku, se pro účely této smlouvy nepoužijí. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu pouhé změny okolností, z nichž Smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy. Trvá-li tato smlouva déle než deset (10) let, není nájemce oprávněn domáhat se jejího zrušení soudem.*
3. *Nájem sjednán na dobu určitou, bude moci být jednostranně ukončen pouze dle níže uvedených ustanovení:*
 - a. *Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou s tříměsíční výpovědní dobou před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:*
 - i. *nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou; a/nebo*
 - ii. *nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek; a/nebo*
 - iii. *bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu; a/nebo*
 - iv. *nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele; a/nebo*
 - v. *nájemce provede změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a zároveň nájemce neuvede v přiměřené lhůtě na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu; a/nebo*
 - vi. *nájemce hrubě porušuje jiné než výše uvedené povinnosti vůči pronajímateli stanovené touto smlouvou a/nebo či jinými právními předpisy a s takovým porušováním povinností nepřestane ani po doručení upozornění, resp. po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené v takovém upozornění.*
 - b. *Nájemce může písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou nájem na dobu určitou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po*

měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena, před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:

- i. předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor; a/nebo
 - ii. pronajímatel hrubě porušuje alespoň jednu z následujících povinností: 1) odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, 2) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a 3) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem, a nedojde-li k nápravě ani po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené nájemcem v písemném upozornění, přičemž taková lhůta k nápravě nesmí být kratší než deset (10) pracovních dní.
4. Smluvní strany se dohodly, že kterákoliv ze smluvních stran může od smlouvy odstoupit s účinky *ex nunc* (s tím, že v takovém případě je zde lhůta 3 kalendářní dny na vyklizení předmětu nájmu), pokud bylo rozhodnuto o úpadku druhé (neodstupující) smluvní strany či bylo rozhodnuto o likvidaci druhé (neodstupující) smluvní strany.
 5. Pronajímatel může vypovědět nájem s jednoměsíční výpovědní dobou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena), pokud je nájemce opožděn s jakoukoliv platbou dle této smlouvy o více jak jeden (1) měsíc.
 6. Pokud nájemce porušuje jakoukoliv povinnost dle této smlouvy a s takovým porušováním nepřestane ani po uplynutí lhůty k nápravě stanovené pronajímatelem v písemném upozornění, je pronajímatel oprávněn (mimo jiných oprávnění plynoucích z této smlouvy) zastavit poskytování jakýchkoliv služeb a médií uvedených v čl. V, odst. 1 této smlouvy.
 7. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený a uvedený do stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, způsobeném řádným užíváním, jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.
 8. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc nájemce nebo třetí osoby v předmětu nájmu nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese nájemce. "

2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 2.1 Definice. Veškeré pojmy uvedené v tomto dodatku s počátečním velkým písmenem jsou stejného významu, jak jsou tyto pojmy definovány v Nájemní smlouvě.
- 2.2 Ostatní ustanovení. Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy nejsou tímto dodatkem jakkoli dotčena.

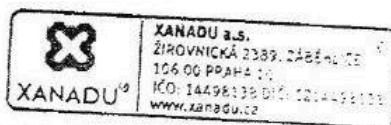
2.3 Platnost a účinnost. Tento dodatek je platný a účinný dnem podpisu obou Smluvních stran.

2.4 Počet vyhotovení. Tento dodatek se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY TENTO DODATEK PODEPSALY TAKTO:

NÁJEMCE:

XANADU a.s.



Jméno: Ing. Radek Nekl
Funkce: Předseda představenstva
Datum: 2.3.2016

PRONAJÍMATEL:

Manhattan Development s.r.o.

Jméno: Oldřich Spůrek
Funkce: jednatel
Datum: 2/3/16

Jméno: Alice Augustová
Funkce: jednatel
Datum: 2/3/16

