

Dodatek č. 3

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 7. 2. 2018

Národní galerie v Praze

se sídlem Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15
zastoupená: Ing. Alena Anne-Marie Nedoma, generální ředitelka
IČ: 00023281, DIČ: CZ00023281
bankovní spojení: ČNB 50008-0008839011/0710

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Matlok, s.r.o.

se sídlem Maiselova 38/15, Josefov, 110 00 Praha 1
IČ: 05742846, DIČ: CZ05742846
zastoupený panem Danielem Kronďákem, jednatelem

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce společně dále též jen jako „**smluvní strany**“),

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tento:

**dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících
k podnikání ze dne 7.2.2018
(dále jen jako tento „Dodatek“)**

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany prohlašují, že spolu dne 07.02.2018 uzavřely smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání č.j.: NG/219/2018 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29. 11. 2019 a Dodatku č. 2 ze dne 30.6.2020, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor sloužících k podnikání pod uzavřením se samostatným vchodem z Hradčanského náměstí nacházející se v přízemí budovy č.p. 186 – Salmovský Palác, stojící na parcele č. 114 a prostor na sousedních pozemcích p.č. 115 a 116, to vše zapsáno na LV 48 pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu (dále jen „**Prostory**“) v celkové ploše vnitřní plochy cca 303m2 vnější plochy cca 323,74m2 v rozsahu dle výkresové dokumentace skutečného stavu (dále jen „**Smlouva**“).

- 1.2 Smluvní strany se dohodly na změně Smlouvy tak, jak je uvedeno ve čl. II. tohoto Dodatku.

II.

Předmět tohoto Dodatku

- 2.1 Smluvní strany se dohodly na rozšíření předmětu nájmu. Za **čl. I odst. 2 Smlouvy se vkládá nový odst. 3**, který zní následovně:

*„3. Pronajímatel touto smlouvou dále přenechává nájemci k užívání přilehlé prostory spodní zahrady nacházející se na parcele č. 116, zapsané na LV 48 pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, a to její zpevněné plochy, tak jak je vyznačeno v plánu, který je obsažen v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Zpevněné plochy spodní zahrady**“). Zpevněné plochy spodní zahrady je nájemce oprávněn užívat po dobu trvání nájmu, vždy v kalendářních měsících květen až září příslušného kalendářního roku, a to za účelem zvýšení komfortu návštěvníků a hostů zahrady. Pro tyto Zpevněné plochy spodní zahrady platí ustanovení této smlouvy týkající se Prostor dle čl. I odst. 1 této smlouvy přiměřeně. Vzhledem ke skutečnosti, že travnaté plochy spodní zahrady vyznačené na plánu, který je obsažen v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Travnaté plochy spodní zahrady**“), přímo sousedí se Zpevněnými plochami spodní zahrady a nelze plně vyloučit jejich užívání ze strany hostů restauračního provozu, je nájemce odpovědný za to, že na těchto Travnatých plochách spodní zahrady sousedících se Zpevněnými plochami spodní zahrady bude udržována čistota a pořádek a zavazuje se pravidelně (denně) odstraňovat nečistoty a odpady které zde případně zůstanou v souvislosti s provozem nájemce. Nájemce je povinen se přiměřeně podílet i na další údržbě Travnatých ploch spodní zahrady (zalévání travnatých ploch a pod), a to po předchozí dohodě s pronajímatelem, resp. se správcem objektu. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci a jeho zaměstnancům či jiným oprávněným osobám umožní vstup na Travnaté plochy spodní zahrady za účelem plnění povinností dle předešlé věty. Nájemce dále odpovídá za škodu způsobenou na Travnatých plochách spodní zahrady v souvislosti s provozováním gastronomických služeb v Prostorách a na Zpevněných plochách spodní zahrady. V případě, že dojde k poškození Travnatých ploch spodní zahrady nájemcem nebo třetími osobami v souvislosti s využíváním gastronomických služeb nájemce případně osobami, kterým bude ze strany nájemce umožněn vstup na Zpevněné plochy spodní zahrady, je nájemce povinen tuto škodu nahradit nebo po dohodě s pronajímatelem uvést poškozené Travnaté plochy spodní zahrady do původního stavu.“*

Ustanovení stávajících čl. I. odst. 3 až čl. I. odst. 7 Smlouvy zůstávají zachována, pouze se odpovídajícím způsobem mění jejich číslování.

- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že **čl. III Smlouvy se mění a nově zní takto**:

*„1. Nájem se sjednává na dobu určitou **8 (osm) let**. Nájem začíná dnem **01.03.2018 a končí dne 28.02.2026**.*

2. Na základě předchozí písemné výzvy nájemce, která musí být pronajímateli doručena nejpozději 3 (tři) kalendářní měsíce před skončením doby trvání nájmu a ve které nájemce sdělí pronajímateli, že má zájem na dalším pronájmu Prostor,

Zařizovacích předmětů a Zpevněných ploch spodní zahrady, pronajímatel posoudí, zda u nájemce i nadále trvají podmínky uvedené v ust. § 27 Zákona o majetku státu. Pakliže pronajímatel ověří, že nájemce tyto podmínky nadále splňuje a současně neshledá jiné závažné důvody pro nesjednání nájmu s nájemcem, lze uzavřít s nájemcem novou smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání, a to za obdobných podmínek, které však nesmí být v rozporu s ust. § 27 odst. 3 Zákona o majetku státu, a se zohledněním dosavadního průběhu nájmu. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o svém rozhodnutí nejpozději do 1 (jednoho) měsíce před skončením doby trvání nájmu dle této smlouvy.“

- 2.3 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. IV odst. 1 Smlouvy** se v plném rozsahu ruší a nahrazuje takto:

„1. Nájemné za užívání Prostor a Zařizovacích předmětů se sjednává dvousložkově: a) pevná část ve výši **65.000,- Kč** měsíčně (slovy: šedesát pět tisíc korun českých) na dobu prvních 12 měsíců ode dne 01. 09. 2020 a dále ve výši **75.000,- Kč** měsíčně na dobu následující po uplynutí prvních 12 měsíců a b) pohyblivá část podílem na měsíčních tržbách nájemce z této provozovny ve výši **2 %** z dosažených měsíčních tržeb provozovny na základě této Smlouvy. Uvedené částky jsou bez DPH. K této ceně může být připočteno DPH ve výši dle platných právních předpisů.“

- 2.4 Vzhledem ke skutečnosti, že případný nárok na uhrazení částky zbývající do minimální garantované výše pohyblivé složky nájmu vznikal vždy za celé období kalendářního roku, a to po jeho skončení, a vzhledem ke skutečnosti, že v části období běžícího od 1.1.2020 byl navíc provoz nájemce bez jeho zavinění přerušen, smluvní strany shodně prohlašují, že nárok na uhrazení minimální garantované výše pohyblivé složky nájmu nevzniká ani za období od 1.1.2020 do doby účinnosti tohoto Dodatku.

- 2.5 Smluvní strany se dále dohodly, že za **čl. IV odst. 3 Smlouvy** se vkládají nové odstavce **č. 4 a 5**, které zní následovně:

„4. Nájemné v období od května do září příslušného kalendářního roku za užívání Zpevněných ploch spodní zahrady se sjednává ve výši 4 802,-Kč bez DPH za každý kalendářní měsíc nájmu a bude hrazeno na základě samostatných faktur pronajímatele se splatností vždy do osmého dne kalendářního měsíce na následující kalendářní měsíc. K této ceně může být připočteno DPH ve výši dle platných právních předpisů. Nájemce se zavazuje uhradit sjednané nájemné za užívání Zpevněných ploch spodní zahrady za měsíc září 2020 do osmi dnů ode dne nabytí účinnosti tohoto Dodatku. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce Zpevněné plochy spodní zahrady užíval před nabytím účinnosti této smlouvy v měsíci červenci a srpnu 2020 a na jeho straně tak vzniklo bezdůvodné obohacení, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli do 8 dnů ode dne nabytí účinnosti tohoto dodatku částku ve výši 9604,- Kč bez DPH, jakožto peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny plnění o které se nájemce obohatil“

5. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je s dostatečným předstihem, nejméně však 1 (jeden) měsíc před datem **1.3.2023**, oprávněn nechat zpracovat odborný/znalecký odhad za účelem zjištění aktuální průměrné tržní ceny nájemného srovnatelného pro prostory v daném místě a čase. V případě, že výše průměrného/tržního nájemného dle příslušného znaleckého posudku bude vyšší o více jak **20 %** oproti částce odpovídající nájemnému za užívání Prostor, Zařizovacích předmětů a Zpevněných ploch spodní zahrady dle tohoto článku, bude pronajímatel

oprávněn nájemci s účinností od **01.3.2023** jednostranně zvýšit pevnou složku nájemného tak, aby odpovídala výši uvedené v příslušném posudku, nejvýše však o 100% oproti nájemnému dle této smlouvy aktuálnímu ke dni 1.3.2023.“

Ustanovení stávajících čl. IV. odst. 4 až čl. IV. odst. 8 Smlouvy zůstávají zachována, pouze se odpovídajícím způsobem mění jejich číslování.

- 2.6 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VI odst. 2, písm. ch) Smlouvy** se mění a nově zní takto:

„ch) nájemce přes předchozí písemné upozornění ze strany pronajímatele zjevným a hrubým způsobem nedodržuje koncept, který je přílohou č. 6 smlouvy,“

- 2.7 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VI odst. 2 Smlouvy** se doplňuje o nové ustanovení písm. i), které zní takto:

„i) nájemce neuhradí pronajímateli všechny své pohledávky dlužné ke dni nabytí účinnosti tohoto dodatku nejpozději do 31. 12. 2020, a to včetně úroků z prodlení a smluvních pokut naběhlých ke dni splacení dlužné pohledávky.

- 2.8 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VI odst. 3 věta druhá Smlouvy** se mění a nově zní následovně:

„Prodlení s placením nájmu nebo služeb (dle odst. 2. písm. b) tohoto článku) nebo neuhrazení pohledávek v termínu dle čl. VI odst. 2 písm. i) je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a obě strany to považují za důvod k výpovědi bez výpovědní doby, ledaže ze zákona vyplývá výpovědní doba delší (5 denní výpovědní doba v případě neuhrazení pohledávek, na něž se vztahuje zákon č. 210/2020 Sb.)“

- 2.9 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VII odst. 4 Smlouvy** se mění a nově zní takto:

„4. Dojde-li rozhodnutím orgánu veřejné moci k uzavření provozovny nájemce z důvodu nezávislého na straně nájemce po dobu delší než 5 dní, není nájemce povinen za období, v němž byla provozovna nájemce uzavřena, hradit nájemné. Povinnost k úhradě poplatků a služeb zůstává nedotčena. Dojde-li rozhodnutím orgánu veřejné moci k částečnému omezení provozu nájemce z důvodu nezávislého na straně nájemce, vzniká nájemci nárok na přiměřenou slevu na nájemném. Omezením provozu se rozumí omezení – nařízené zkrácení otvírací doby nájemce o více než 1/3 původní otvírací doby nebo nařízené omezení maximální kapacity hostů o více než 50%, a to po dobu delší než 10 dní v měsíci. Jakékoli další slevy, jiná plnění a náhrady škody pronajímatelem nájemci z důvodu úplného, případně částečného omezení užívání Prostor, než které jsou uvedeny v tomto nebo ve výše uvedených odstavcích tohoto článku této smlouvy jsou vyloučeny.“

- 2.10 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. XIII odst. 9 Smlouvy** se mění a nově znějí následovně:

„9. Za pronajímatele jedná ve věcech týkajících se této smlouvy [redacted] Případná změna této osoby bude oznámena nájemci písemně. Za nájemce jedná ve věcech

týkajících se této smlouvy [REDAKCE] Případná změna této osoby bude oznámena pronajímateli písemně.“

- 2.11 Smluvní strany se dohodly, že příloha č. 1 Smlouvy se nahrazuje novou přílohou č. 1, která se stává nedílnou součástí Smlouvy a současně je přílohou č. 1 tohoto Dodatku. Přílohou č. 2 tohoto Dodatku je Koncept nájemce pro využití prostor sloužících k podnikání, který doplňuje dosavadní přílohu č. 6 Smlouvy a stává se její nedílnou součástí. V případě rozporu mezi dosavadní přílohou č. 6 Smlouvy a přílohou č. 2 tohoto Dodatku, která je doplněním přílohy č. 6 Smlouvy, má přednost příloha č. 2 tohoto Dodatku.
- 2.10 Smluvní strany se dohodly, že všechna ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají beze změny v platnosti.

III.

Závěrečná ustanovení

- 3.1 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Na tento Dodatek se vztahuje povinnost jeho uveřejnění v Registru smluv, a to v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o Registru smluv). Smluvní strany sjednávají, že toto uveřejnění provede pronajímatel. Obě smluvní strany berou na vědomí, že nebudou zveřejněny pouze ty informace, které nelze poskytnout podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím. Považuje-li nájemce některé informace uvedené v tomto Dodatku za informace, které nemohou být zveřejněny v registru smluv, je povinen na to pronajímatele současně s uzavřením tohoto Dodatku písemně upozornit.
- 3.2 Tento Dodatek byl vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- 3.3 Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou:
- Příloha č. 1: Nová příloha č. 1 – Půdorys prostor sloužících k podnikání rozšířený o plán spodní zahrady (nový předmět nájmu)
Příloha č. 2 - Koncept nájemce pro využití prostor sloužících k podnikání, který je doplněním dosavadní přílohy č. 6 Smlouvy
- 3.4 Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek přečetly a že tento Dodatek byl uzavřen srozumitelně a určitě dle jejich pravé, svobodné a vážně projevené vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Právní jednání smluvních stran v tomto Dodatku svým obsahem a účelem odpovídá dobrým mravům i zákonu. Na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

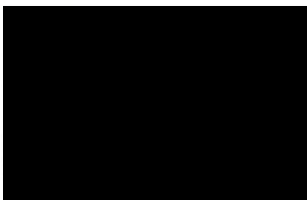
Za pronajímatele:

- 1 -09- 2020

V Praze dne2020



Národní galerie v Praze
Ing. Alena Anne-Marie Nedoma,
generální ředitelka



Za nájemce:

- 1 -09- 2020

V Praze dne2020



Matlok, s.r.o.
Daniel Kronďák,
jednatel