

Dodatek č. 1
ke
smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání
mezi

THERMAL-F, a.s.

a

Saunia, s.r.o.

Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 10.7.2019

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely strany Smlouvy:

THERMAL-F, a.s. se sídlem I.P.Pavlova 2001/11, Karlovy Vary, PSČ 360 01
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u KS v Plzni, oddíl B, vložka 813
zastoupena: Vladimírem Novákem, MBA., předsedou představenstva
Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA., místopředsedkyní představenstva
IČ: 25401726, DIČ: CZ25401726
bankovní spojení: Komerční banka Karlovy Vary
číslo účtu: 27-5617060217/0100
e-mail: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]

jako „Pronajímatel“ na straně jedné

a

Saunia, s.r.o., se sídlem Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 120349
zastoupena: Bohumilem Píše, jednatelem
IČO: 27633594, DIČ: CZ 27633594,
bankovní spojení: Fio banka, a.s.
číslo účtu: 2700244830/2010
email: [REDACTED]
telefono: [REDACTED]

jako „Nájemce“ na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce dále společně označováni jen jako "Smluvní strany" a jednotlivě jako "Smluvní strana"

tento

*Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 10.7.2019
(dále jen „Dodatek“):*

I. Úvodní ustanovení

- 1) Smluvní strany spolu dne 10.7.2019 uzavřely smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, jejímž předmětem je mimo jiné závazek Pronajímatele předat Nájemci Areál Bazén společně se všemi jeho součástmi a vybavením k dočasnému užívání v souladu s touto smlouvou a závazek Nájemce v ujednané době převzít Předmět nájmu od Pronajímatele a platit za jeho užívání nájemné a poplatky za odběr elektrické energie, pitné vody, vřídelní (lázeňské) vody, odpadního tepla dle této Smlouvy, (dále jen „Smlouva“).

II. Změny Smlouvy

- 1) Smluvní strany se dohodly, že čl. IV. odst. 1) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Nájem dle této Smlouvy počíná dnem 15.7.2021, dále jen „Den počátku nájmu“ a uzavírá se na dobu 15 let ode Dne počátku nájmu.“

- 2) Smluvní strany se dohodly, že čl. IV. odst. 2) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit Den počátku nájmu tak, že nájem dle této Smlouvy vznikne nejpozději do 15. 7. 2021. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit změnu Dne počátku nájmu nejpozději 7 dnů před aktuálně platným Dnem počátku nájmu.“

- 3) Smluvní strany se dohodly, že čl. IV. odst. 3) a odst. 4) Smlouvy zrušují.

- 4) Smluvní strany se dohodly, že čl. IV. odst. 5) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Nájemce má právo písemně sdělit Pronajímateli, že má zájem o prodloužení trvání nájemního vztahu, a to na dobu dalších 15 let, v takovém případě Nájemci vzniká přednostní právo na uzavření nové nájemní smlouvy, jehož obsah je definován níže v tomto odstavci (dále jen „Pokračující smlouva“ a toto přednostní právo dále jen jako „Přednostní právo“). Pronajímatel je oprávněn poptat nového zájemce o nájemní vztah a uzavřít s ním nájemní smlouvu (dále jen „Nová smlouva“) s dobou počátku nájemního vztahu nejdříve od okamžiku skončení nájmu podle této Smlouvy, jejímž předmětem bude Předmět nájmu a doba trvání nájmu bude sjednána na 15 let, přičemž obsahem Nové smlouvy musí být zároveň odkládací podmínka, která bude účinnost nájemního vztahu vázat na podmínku nevyužití a/nebo zánik Přednostního práva Nájemcem, a zároveň ustanovení, že v případě využití Přednostního práva Nájemcem a zároveň v případě uzavření a nabytí účinnosti Pokračující smlouvy s Nájemcem Nová smlouva zaniká. Obsahem Přednostního práva je právo Nájemce uzavřít s Pronajímatelem Pokračující smlouvu se stejným obsahem, který bude obsahovat Nová smlouva. Pokud Nájemce Přednostního práva využije, Pronajímatel je povinen Pokračující smlouvu s Nájemcem uzavřít a její účinností Nová smlouva

zaniká. Přednostní právo Nájemce trvá nejdéle po dobu 30 měsíců ode dne jeho vzniku, tedy od doručení oznámení o zájmu o prodloužení trvání nájemního vztahu podle věty první tohoto odstavce. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že po dobu trvání Přednostního práva Pronajímatel nemůže přenechat Předmět nájmu úplatně do užívání jiné osoby ani jinak, než na základě Nové smlouvy.“

5) Smluvní strany se dohodly, že čl. IV. odst. 7) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„V případě, že Nájemce doručí Pronajímateli sdělení o zájmu prodloužit trvání nájemního vztahu v souladu s odst. 6) tohoto článku IV., a zároveň Pronajímatel nepředložil Nájemci žádnou Novou smlouvu ani do 30 dnů před uplynutím doby trvání nájmu podle této Smlouvy, pak dojde k automatickému prodloužení doby trvání nájmu a této Smlouvy o 15 let za dosavadních podmínek. K takovému automatickému prodloužení doby trvání nájmu však může dojít pouze jeden krát (1 x). Pokud dojde k automatickému prodloužení, Nájemce už nebude mít právo uplatnit Přednostní právo při ukončení takto prodloužené Smlouvy.“

6) Smluvní strany se dohodly, že čl. V. odst. 1) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Předmět nájmu bude Nájemci předán nejpozději v Den počátku nájmu dle ustanovení čl. IV. odst. 1 této Smlouvy. O předání Předmětu nájmu Smluvní strany sepiší předávací protokol, který tvoří přílohu č. 4 – „Předávací protokol“ této Smlouvy.“

7) Smluvní strany se dohodly, že čl. VI. odst. 2) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za přenechání Předmětu nájmu do užívání Nájemci (dále jen „Nájemné“). Nájemné bylo sjednáno ve výši

[REDACTED]

Smluvní strany se dohodly, že od 1.1.2022, nejdříve však ode Dne počátku nájmu, činí výše Nájemného

[REDACTED]

Výše uvedené částky Nájemného jsou závazné bez ohledu na to, v jakém rozsahu bude Nájemci umožněno užívání Předmětu nájmu s ohledem na postup rekonstrukčních prací. V této souvislosti tak Nájemce nemá nárok na jakoukoliv slevu z Nájemného.“

8) Smluvní strany se dohodly, že čl. II. odst. 11) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Předpokládanou cenou se rozumí veškeré náklady, které Pronajímatel vynaloží na komplexní rekonstrukci Předmětu nájmu. Takové náklady tedy tvoří jednak náklady na úpravy provedené na základě projektové studie zpracované Nájemcem, která tvoří Přílohu č. 2 Smlouvy a jednak i jakékoliv další náklady na rekonstrukční a jiné práce, které byly nebo budou provedeny Pronajímatelem na Předmětu nájmu v rámci rekonstrukce na základě jeho vůle. Součástí Předpokládané ceny jsou tedy například, nikoliv však výlučně náklady na interiéry a exteriéry, okolí Předmětu nájmu, bazény, bazénové technologie, sauny, vířivé vany, zateplení a oprava fasády, střecha, výměna výplní, slaboproudé instalace, silnoproudé instalace, IT, gastro, rozvody tepla a chladu, vzduchotechnika, měření a regulace, požárně-bezpečnostní řešení atd. Konečný rozsah komplexní rekonstrukce Předmětu nájmu je však výlučně na rozhodnutí Pronajímatele; tím není dotčeno zejm. ust. čl. II. odst. 8, 9 a 16 Smlouvy. Práce na rekonstrukci Předmětu nájmu ve výši převyšující Předpokládanou cenu budou podléhat předchozímu souhlasu Nájemce, který nebude bez závažného důvodu odepřen.“

- 9) V kontextu ujednání uvedených v čl. II odst. 4 tohoto Dodatku se Smluvní strany dohodly, že čl. II. odst. 15) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Za účelem realizace rekonstrukce Předmětu nájmu vypíše Pronajímatel výběrová řízení, přičemž se dle povahy jednotlivých řízení bude řídit ustanoveními zákona č. 134/2016 Sb. Smluvní strany se dohodly, že:

- a) konečné znění podmínek výběrových řízení podléhá odsouhlasení Nájemce (který má zejména právo odmítnout takové podmínky, které by nevyplývaly z Projektové dokumentace), a*
b) podmínky výběrových řízení musí vždy obsahovat pravidlo, že pokud by nejnižší nabídka předložena v rámci výběrového řízení byla cenově vyšší, než činí ceny pro zpracování stavby dle Projektové dokumentace podle cenové soustavy ÚRS navýšené o 20 %, pak bude výběrové řízení ukončeno bez vybrání vítěze, a vyhlásí se výběrové řízení nové.

Převyší-li součet jednotlivých vysoutěžených cen nabídnutých vítěznými uchazeči Předpokládanou cenu, pak rozdíl mezi součtem jednotlivých vysoutěžených cen nabídnutých vítěznými uchazeči a Předpokládanou cenou bude tvořit dodatečné náklady Pronajímatele (dále jen „Dodatečné náklady“).

Aktuální výše Dodatečných nákladů se stanoví 5. den měsíce následující po Dni počátku nájmu a následně vždy k 5. dni každého 3. dalšího měsíce trvání nájmu, a to celkem devětkrát (dále jen „Aktuální výše dodatečných nákladů“).

Pronajímatel se dále zavazuje vyzoomět Nájemce o tom, že celkové investiční náklady Pronajímatele na provedení rekonstrukce Předmětu nájmu dosáhly Předpokládané ceny.“

- 10) V kontextu ujednání uvedených v čl. II odst. 4 tohoto Dodatku se Smluvní strany dále dohodly, že čl. II. odst. 16) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že si Předmět nájmu řádně osobně prohlédl a zkontroloval a je seznámen s jeho současným stavem, jakož i se stavem plánovaným ke dni počátku trvání nájmu a s jeho technickou dokumentací. Nájemce dále prohlašuje, že tato Smlouva a její příloha č. 2 – „Projektová studie“ společně s budoucí Projektovou dokumentací, jejíž rozsah určí Pronajímatel, Předmět nájmu dostatečně specifikují, a pokud bude Předmět nájmu Pronajímatelem řádně uveden do stavu souladného s budoucí Projektovou dokumentací, vůči Pronajímateli nemohou být vznášeny žádné nároky z důvodu nedostatečné specifikace Předmětu nájmu a/nebo jeho vybavení, příslušenství a součástí.“

- 11) Smluvní strany se dále dohodly, že čl. VI. odst. 3) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Nájemce je povinen vedle sjednaného Nájemného hradit Pronajímateli dodatečné nájemné vycházející z výše Dodatečných nákladů, dále jen „Dodatečné nájemné“. Výše Dodatečného nájemného se stanovuje při každém zjištění Aktuální výše dodatečných nákladů a to tak, že zjištěná Aktuální výše dodatečných nákladů po odečtu předcházející Aktuální výše dodatečných nákladů se podělí číslem 24, přičemž výslednou hodnotou je měsíční výše Dodatečného nájemného, kterou bude Nájemce hradit po dobu dalších 24 měsíců. Vedle takto zjištěného Dodatečného nájemného bude Nájemce hradit další Dodatečné nájemné, které budou zjištěny v dalších měsících, ve který bude zjišťována Aktuální výše dodatečného nájemného. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že Dodatečné nájemné bude tvořeno více částkami, které bude Nájemce platit současně, a to dle následující vzorce výpočtu Dodatečného nájemného:

$$\begin{aligned}N_1 &= AVD_1 / 24 \\N_2 &= (AVD_2 - AVD_1) / 24 \\N_3 &= (AVD_3 - AVD_2) / 24 \\N_4 &= (AVD_4 - AVD_3) / 24 \\N_5 &= (AVD_5 - AVD_4) / 24 \\N_6 &= (AVD_6 - AVD_5) / 24 \\N_7 &= (AVD_7 - AVD_6) / 24 \\N_8 &= (AVD_8 - AVD_7) / 24 \\N_9 &= (AVD_9 - AVD_8) / 24\end{aligned}$$

Kde:

N₁ = Dodatečné nájemné za 1. – 24. měsíc trvání nájmu počínaje měsícem následujícím po Dni počátku nájmu za jeden měsíc bez DPH

N₂ = Dodatečné nájemné za 4. – 27. měsíc trvání nájmu počínaje měsícem následujícím po Dni počátku nájmu za jeden měsíc bez DPH

N_3 = Dodatečné nájemné za 7. – 30. měsíc trvání nájmu počínaje měsícem následujícím po Dni počátku nájmu za jeden měsíc bez DPH

N_4 = Dodatečné nájemné za 10. – 33. měsíc trvání nájmu počínaje měsícem následujícím po Dni počátku nájmu jeden měsíc bez DPH

N_5 = Dodatečné nájemné za 13. – 36. měsíc trvání nájmu počínaje měsícem následujícím po Dni počátku nájmu jeden měsíc bez DPH

N_6 = Dodatečné nájemné za 16. – 39. měsíc trvání nájmu počínaje měsícem následujícím po Dni počátku nájmu jeden měsíc bez DPH

N_7 = Dodatečné nájemné za 19. – 42. měsíc trvání nájmu počínaje měsícem následujícím po Dni počátku nájmu jeden měsíc bez DPH

N_8 = Dodatečné nájemné za 22. – 45. měsíc trvání nájmu počínaje měsícem následujícím po Dni počátku nájmu jeden měsíc bez DPH

N_9 = Dodatečné nájemné za 25. – 48. měsíc trvání nájmu počínaje měsícem následujícím po Dni počátku nájmu jeden měsíc bez DPH

AVD_1 = Příslušná Aktuální výše dodatečných nákladů zjištěná postupem dle čl. II. odst. 15 Smlouvy v 1. měsíci následujícím po Dni počátku nájmu

AVD_2 = Příslušná Aktuální výše dodatečných nákladů zjištěná postupem dle čl. II. odst. 15 Smlouvy ve 4. měsíci následujícím po Dni počátku nájmu

AVD_3 = Příslušná Aktuální výše dodatečných nákladů zjištěná postupem dle čl. II. odst. 15 Smlouvy v 7. měsíci následujícím po Dni počátku nájmu

AVD_4 = Příslušná Aktuální výše dodatečných nákladů zjištěná postupem dle čl. II. odst. 15 Smlouvy v 10. měsíci následujícím po Dni počátku nájmu

AVD_5 = Příslušná Aktuální výše dodatečných nákladů zjištěná postupem dle čl. II. odst. 15 Smlouvy v 13. měsíci následujícím po Dni počátku nájmu

AVD_6 = Příslušná Aktuální výše dodatečných nákladů zjištěná postupem dle čl. II. odst. 15 Smlouvy v 16. měsíci následujícím po Dni počátku nájmu

AVD_7 = Příslušná Aktuální výše dodatečných nákladů zjištěná postupem dle čl. II. odst. 15 Smlouvy v 19. měsíci následujícím po Dni počátku nájmu

AVD_8 = Příslušná Aktuální výše dodatečných nákladů zjištěná postupem dle čl. II. odst. 15 Smlouvy v 22. měsíci následujícím po Dni počátku nájmu

AVD_9 = Příslušná Aktuální výše dodatečných nákladů zjištěná postupem dle čl. II. odst. 15 Smlouvy v 25. měsíci následujícím po Dni počátku nájmu

Nájemce je povinen Dodatečné nájemné hradit ve lhůtách splatnosti běžného Nájemného.

- 12) Smluvní strany ve vztahu čl. VIII. 1) Smlouvy pro vyloučení pochybností potvrzují, že v případě prodloužení Nájemce se složením kterékoliv Kauce (nebo její části), bude prodloužení Nájemce zhojeno uhrazením příslušné částky a Pronajímatel již nebude poté oprávněn uplatnit jakékoliv sankce vůči Nájemci podle této Smlouvy v souvislosti s takovým prodloužením. Smluvní strany ve vztahu čl. VIII. 1) Smlouvy pro vyloučení pochybností dále potvrzují, že část ujednání týkající se Dodatečné kauce v čl. VIII. 1) bod iii) Smlouvy, jakož i druhý a třetí odstavec tohoto ustanovení, se ruší a je zcela nahrazeno ujednáním bodu 7) tohoto Dodatku a s ohledem na tuto skutečnost Smluvní strany dále nahrazují i čl. VI. odst. 4) Smlouvy tímto novým zněním:

„Nájemné je splatné měsíčně vždy k 10. dni v měsíci za daný měsíc bankovním převodem na účet Pronajímatele.“

- 13) Smluvní strany se dále dohodly, že čl. VIII. odst. 2) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Okamžikem snížení zůstatku Primární kauce způsobem popsaným v odstavci 1) tohoto čl. VIII tento zůstatek Vstupní kauce považován za provozní nájemní kauci (dále jen „Provozní kauce“). Provozní kauce může být nahrazena bankovní zárukou, jak stanoveno dále.“

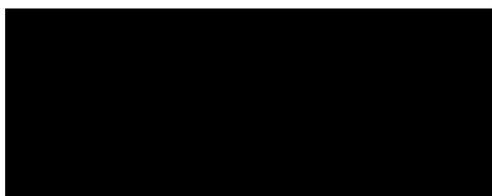
III.

Závěrečná ustanovení

- 1) Pojmy uvedené v tomto Dodatku s velkým počátečním písmenem (zkratky) mají význam definovaný v tomto Dodatku nebo stejný význam jako je definovaný ve Smlouvě.
- 2) Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti ve smyslu příslušných ustanovení zákona o registru smluv. Smluvní strany tímto označují za obchodní tajemství následující údaje tohoto Dodatku:
 - a. výši Nájemného
 - b. výše Předpokládané ceny
 - c. výše Dodatečného nájemného
 - d. výši jednotlivých Kaucí

- 3) V registru smluv je tuto Smlouvu povinen zveřejnit Pronajímatel.
- 4) Tento Dodatek č. 1 je sepsán ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek č. 1 před jeho podepsáním přečetly a že tento Dodatek č. 1 je uzavírán na základě jejich vlastní vůle a nikoli pod nátlakem.

V KAR. VARECH, dne 31.5.2021



Vladimír Novák, MBA.
předseda představenstva

V KAR. VARECH, dne 31.5.2021



Saunia, s.r.o.
Bohumil Píše
jednatel



Ing. Andrea Fenclová, MBA.
místopředsedkyně představenstva