

DODATEK č. 11 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ č. MUZ/192/2013

Smluvní strany:

Muzeum hlavního města Prahy

příspěvková organizace hl. m. Prahy

sídlo: Kožná 475/1, 110 00 Praha 1

IČO: 00064432

DIČ: CZ00064432

zastoupena: PhDr. Zuzana Strnadová

bankovní spojení:

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Výtoň s.r.o.

sídlo: Jasmínová 2298, 252 28 Černošice

IČO: 01599071

DIČ: CZ01599071

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 208918

zastoupená: Karlem Roubalem, jednatelem

bankovní spojení:

(dále jen „**Nájemce**“)

(dále **Pronajímatel a Nájemce** společně jen „**Smluvní strany**“)

Smluvní strany spolu uzavřely dne 30.4.2013 nájemní smlouvu č. MUZ/192/2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.4.2013, ve znění dodatku č. 2 ze dne 1.9.2014, ve znění dodatku č. 3 ze dne 26.3.2015, ve znění dodatku č. 4 ze dne 30.12.2015, ve znění dodatku č. 5 ze dne 1.4.2016, ve znění dodatku č. 6 ze dne 27.10.2017, ve znění dodatku č. 7 ze dne 18.8.2020, ve znění dodatku č. 8 ze dne 5.1.2021, ve znění dodatku č. 9 ze dne 4.3.2021, ve znění dodatku č. 10 ze 8.3.2022, jejímž předmětem je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci do užívání a provozování restaurační zařízení v přízemí objektu Muzea hlavního města Prahy – budova bývalé Podskalské celnice Na Výtoni, stavby č.p. 412, která je součástí pozemku parc. č. 1387 zapsáno na LV 1143, kat. území Nové Město, Praha na adrese Rašínovo nábřeží 412, 128 00 Praha 2 (dále jen „**Předmět nájmu**“) (dále jen „**Smlouva**“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Dne 30. srpna 2022 došlo ke změně skutečného majitele (společníků) společnosti Výtoň s.r.o. a Smluvní strany mají zájem v této souvislosti ve Smlouvě upravit podmínky nájmu,
- B. Nájemce má zájem o provedení stavebních a montážních úprav v Předmětu nájmu,

Smluvní strany se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly na tomto dodatku ke Smlouvě:

1. V čl. IX Smlouvy se vkládá nový odstavec č. 14 ve znění:

„Smluvní strany pro účely Smlouvy stanovily následující kontaktní osoby

A) Na straně Pronajímatele:

- *ve věcech stavebně technických: vedoucí oddělení správy budov a zařízení,*
- *ve věcech smluvních a finančních: náměstkyně pro úsek vnitřních činností,*
- *ve věcech provozních: , vedoucí provozu Podskalské celnice Výtoň, ,*

B) na straně Nájemce:

-

2. Celý text čl. IV Smlouvy se jako celek vypouští a nahrazuje se textem ve znění:

„1. Smluvní strany sjednávají nájemné za vnitřní prostory ve výši 27.000,- Kč bez DPH měsíčně (dále také „**Nájemné vnitřních prostor**“) a na nájemném za venkovní prostory od 1.5. do 30.9. přísl. roku ve výši 8.000,- Kč bez DPH měsíčně (dále také „**Nájemné venkovních prostor**“). Celkové roční nájemné činí 364.000,- Kč bez DPH. Smluvní strany jsou plátcí daně z přidané hodnoty, bude Pronajímatel k nájemnému účtovat DPH v sazbě platné v den vystavení daňového dokladu.

2. K vyúčtování příslušné splátky nájemného vystaví Pronajímatel nejpozději k poslednímu dni předchozího kalendářního měsíce fakturu – daňový doklad a zašle jí Nájemci. Smluvní strany sjednávají, že faktura bude vystavena v elektronické podobě a v takovém případě je považována za doručenou dnem jejího odeslání na e-mailovou adresu **Nájemce:** _____ nebo dnem doručení faktury do datové schránky Nájemce. V případě změny e-mailové adresy je Nájemce povinen bez zbytečného prodlení písemně sdělit Pronajímateli novou adresu. Splatnost faktury bude vždy patnáctý (15.) den daného kalendářního měsíce, za který se splátka nájemného platí.

3. Příslušná splátka nájemného bude Nájemcem uhrazena převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Případnou změnu bankovního spojení je Pronajímatel povinen písemně oznámit Nájemci nejpozději deset (10) dnů před splatností nájemného, jinak Nájemce neodpovídá za případné prodlení s platbou nájemného, která nebyla provedena z důvodů zrušení nebo blokáce účtu Pronajímatele. Takové jednostranné oznámení se stává součástí této Smlouvy a Smluvní strany nebudou z tohoto důvodu uzavírat dodatek.

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo na jednostranné zvýšení nájemného tak, že nájemné z předešlého roku bude vždy od 1. ledna navýšeno o částku, která odpovídá plně výši roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem, případně Českou národní bankou. Takové zvýšení nájemného Pronajímatel písemně oznámí Nájemci vždy do 31. března příslušného roku. Nestanovili Pronajímatel v oznámení jiný způsob rozložení zvýšení nájemného, platí, že měsíční splátky nájemného se zvýší poměrně. Smluvní strany sjednávají, že jednostranné písemné oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného podle tohoto odstavce se doručením Nájemci stává nedílnou součástí této Smlouvy. Pro případ, že výše roční míry inflace bude záporná, Smluvní strany sjednávají, že nájemné zůstává v daném roce beze změny.

5. V nájemném nejsou zahrnuty náklady spojené s dodávkami elektřiny, vodným a stočným, provozem vzduchotechniky, odvozem odpadu a dalšími službami.

6. Nájemce bude hradit náklady na plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu přímo jejich dodavatelům: dodávka elektrické energie, odvoz odpadu, telekomunikační služby a internet, pravidelná údržba a čištění lapače tuků (lapolu) v kuchyni a jeho vývoz, čištění vzduchotechniky včetně spotřebního materiálu např. filtrů (části vzduchotechniky v prostorách kuchyně). Nájemce je povinen na požádání předložit Pronajímateli provozní deník lapače tuků a vzduchotechniky.

7. Nájemce je povinen platit Pronajímateli zálohy na náklady za dodávku vody a stočného ve výši stanovené Pronajímatelem podle skutečné spotřeby v předchozím období a aktuální výše ceny takové služby. Zálohy na dodávku vody a stočného budou splatné spolu s měsíční splátkou nájemného. Zúčtování záloh provede Pronajímatel nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co obdrží vyúčtování od dodavatele, nejméně však jedenkrát ročně.

8. Nájemce povinen hradit Pronajímateli náklady na další, níže uvedené služby ve výši 50 % ze skutečné ceny, které zajišťuje Pronajímatel – tj. revize hydrantů a hasičských přístrojů, revize EPS a EZS, revize elektro, vývoz odpadní jímky, revize hromosvodu a nouzového osvětlení v objektu. Zúčtování provede Pronajímatel nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co obdrží fakturu od dodavatele.

9. V případě, že Nájemce neuhradí Pronajímateli ani po opakovaném písemném upozornění Pronajímatele ve stanovené lhůtě zálohy na náklady za služby dle odst. 7 a 8 tohoto článku ve třech (3) měsíčních obdobích nebo nedoplatek z vyúčtování takových služeb nebo energií, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. V takovém případě Pronajímatel neodpovídá za škodu, která tímto vznikne Nájemci.

10. Pro případ prodloužení Nájemce s úhradou nájemného, zálohy na služby nebo jiných peněžitých závazků Stran z této Smlouvy se sjednává úrok z prodloužení ve výši půl promile (0,05 %) za každý započatý den prodloužení.“

3. Na konec čl. VII se vkládá nový odstavec č. 4 a 5 ve znění:

„4. Za běžnou údržbu v odst. 2 tohoto článku se považuje zejména:

- a) opravy a výměny vnitřního vybavení – zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny, prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- b) opravy a výměny drobných součástí – zejména vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, sifonů, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, výměny a opravy uzavíracích ventilů a armatur na rozvodech vody a topení,
- c) čištění a údržba zahrádky před objektem Předmětu nájmu (sběr odpadků, úklid sněhu).

5. Opravy Předmětu nájmu podle předchozího odstavce je Nájemce povinen hradit, pokud v jednotlivém případě nepřekročí částku 10.000 Kč (deset tisíc korun českých) bez DPH a nejde-li o případ poškození Předmětu uvedený v čl. V odst. 16. této Smlouvy. Limit podle předchozí věty se vztahuje odděleně (výlučně) k opravě každé jednotlivé fakticky samostatné věci, i kdyby byla právně součástí souboru věcí. Při opravách je Nájemce povinen dodržovat podmínky ochrany nemovité kulturní památky stanovené zákonem o státní památkové péči a dalšími prováděcími předpisy.“

4. Dohoda Smluvních stran o provedení stavebních a montážních prací:

- I. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s návrhem Nájemce na provedení stavebních a montážních prací v Předmětu nájmu, včetně dodávky technických zařízení, přičemž přesná specifikace zařízení a prací tvoří Přílohu č. 1 a Přílohu č. 2 tohoto dodatku (dále společně též „**Stavební a montážní práce**“).
- II. Pronajímatel tímto uděluje Nájemci souhlas s provedením Stavebních a montážních prací specifikovaných v Příloze č. 1 a Příloze č. 2 tohoto dodatku.
- III. Nájemce bere na vědomí, že je Předmět nájmu součástí nemovité kulturní památky a zavazuje se tuto skutečnost zohledňovat při Stavebních a montážních prací. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o jakékoli komunikaci s orgány památkové péče týkající se Předmětu nájmu a Stavebních a montážních prací, a Nájemce je zároveň povinen přizvat zástupce Pronajímatele k případnému projednávání takových skutečností.

- IV. Nájemce prohlašuje, že je důkladně obeznámen s technickým stavem objektu i Předmětu nájmu a přístupovou cestou k Předmětu nájmu a zavazuje se při Stavebních a montážních prací nenarušovat návštěvníkový provoz v objektu.
 - V. Nájemce provádí Stavební a montážní práce na vlastní náklady a Pronajímatel není povinen uhradit Nájemci žádné náklady s tím spojené.
 - VI. Pronajímatel bere na vědomí, že část Stavebních prací představuje změnu Předmětu nájmu trvalého charakteru a že Nájemci nevznikne povinnost při skončení nájmu uvést Předmět nájmu do původního stavu.
 - VII. Nájemce odpovídá za to, že věci jím pořízené jako nové vybavení gastroprovozu a jejich instalace bude odpovídat požadavkům stanoveným ČSN, že takové stroje a přístroje budou s příslušnou atestací a homologované, a že v případě, kdy obecně závazný právní předpis stanoví povinnost provádět pravidelné revize zařízení, Nájemce takové revize zařízení na vlastní náklady zajistí a povede záznamy o revizích.
 - VIII. Nájemce nese odpovědnost za provedení Stavebních a montážních prací pouze v rozsahu stanoveném touto dohodou a Přílohami č. 1 a 2 tohoto Dodatku.
 - IX. Nájemce nese odpovědnost za to, že Stavební a montážní práce budou realizovány s patřičnou odborností výlučně osobami oprávněnými k provádění stavebních, montážních a dalších odborných činností, přičemž Pronajímateli předem sdělí identifikační údaje takových osob.
 - X. V případě, že se Nájemce v průběhu provádění Stavebních a montážních prací rozhodne ke změnám stavby před dokončením oproti schválenému seznamu prací, jenž tvoří Přílohu č. 1 tohoto Dodatku, je povinen před provedením těchto změn písemně požádat Pronajímatele o dodatečný písemný souhlas k takovým změnám. V případě, že stavební úřad nařídí Nájemci jako stavebníkovi nezbytné změny Stavebních a montážních prací, je Nájemce povinen o tom neprodleně Pronajímatele informovat. Vzhledem ke skutečnosti, že Předmět nájmu je součástí nemovité kulturní památky, Pronajímatel nemá povinnost udělit takový souhlas se změnami.
 - XI. Veškeré závady nebo škody, které vzniknou při provádění Stavebních a montážních prací v Předmětu nájmu, odstraní Nájemce vlastním nákladem, tj. uvede do předchozího stavu nebo poškozenou věc nebo její část nahradí věcí (částí) novou s obdobnými vlastnostmi.
 - XII. Do 30 (třiceti) dnů po skončení Stavebních a montážních prací předá Nájemce Pronajímateli příslušné doklady k provedeným stavebním úpravám Předmětu nájmu, zejména pak doklad o jakosti provedených prací, technologií a použitého materiálu a případně dokumentaci skutečného provedení stavby.
 - XIII. Veškeré stavební úpravy Předmětu nájmu se stávají součástí Předmětu nájmu jako nemovité věci a jejich provedením či zabudováním přecházejí do vlastnictví Pronajímatele.
 - XIV. Smluvní strany souhlasí, aby odpisy technického zhodnocení provedených Stavebních a montážních prací prováděl Nájemce.
5. Smluvní strany se dále zavazují zahájit jednání o znění nové nájemní smlouvy k Předmětu nájmu, a to bez zbytečného odkladu po podpisu tohoto dodatku. Nedojde-li k uzavření nové nájemní smlouvy do 30.6.2023, vzniká tak kterékoli ze Smluvních stran právo vypovědět Smlouvu, a to s výpovědní dobou třicet (30) kalendářních dnů. Výpovědní doba začne běžet následující pracovní den po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
6. Nedílnou součástí tohoto dodatku tvoří:
- Příloha č. 1 – Seznam schválených úprav,
- Příloha č. 2 – studie interiéru (půdorys 1:50) a dva grafické návrhy interiéru.

7. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti beze změny.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek ke Smlouvě podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Uveřejnění obstará Pronajímatel.
9. Tento dodatek nabývá platnosti podpisem oprávněných zástupců obou Smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
10. Tento dodatek ke Smlouvě je pořízen ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Pronajímatel:
V Praze dne: 18. 10. 2022

Nájemce:
V Praze dne: 19. 10. 2022

Muzeum hlavního města Prahy
PhDr. Zuzana Strnadová
ředitelka

Výtoň s.r.o.
Karel Roubal
jednatel

NÁJEMCE: Výtoň s.r.o.

Vybavení:

1. Odstranit původní výčepní pult, výčepní zařízení odevzdat pronajímateli
2. Odstranit v restauraci obklady z palubek a zajistit jejich likvidaci
3. Předat pronajímateli původní stoly a lavice v restauraci

Stavební úpravy:

1. **Suterén**
 - opravit původní popraskanou dlažbu a doplnit nové dlaždice
 - kolem stěn vyřezat drážku na jímání stěnové vlhkosti a vyplnit drážku kačírkem a vyspárovat do původní jímky
 - v jímce vyměnit dvě čerpadla, která jsou ve vlastnictví nájemce, z toho jedno za výkonnější s plovákem a automatickým provozem
 - pro odvětrání otvoru suterénu odstranit z okna polystyrén a osadit sítku proti hlodavcům
 - opravit schody do suterénu
2. **Přízemí**
 - vybudovat nový výčepní pult na protilehlé stěně u místnosti skladu nápojů
 - připravit nové rozvody vody a odpady pro výčepní pult vedené v podlaze
 - vyměnit stávající poklop pro vstup do suterénu za nový s odvětrávací mřížkou
 - opravit a natřít okna a rámy
 - opravit ventilátory zabudované v okenních křídlech
 - na toaletách vyměnit zařizovací předměty
 - v kuchyni vyměnit digestoř nad sporáky za širší
 - v zadní části kuchyně umístit dveře do chladicího boxu
 - vyměnit topná tělesa, a to tak, že nedojde ke změně systému a režimu vytápění
 - upravit stávající režim vzduchotechniky v prostoru kuchyně tak, aby kapacitně odpovídal vybavení nájemce
3. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce umístí do suterénu 3ks pivních tanků s technologií chlazení a s umístěním mobilního chladicího boxu.
Toto zařízení a jeho provoz nesmí v žádném případě ohrozit stavební konstrukce suterénu.
4. Nájemce provádí práce a dodávky v bodě 1 a 2 na své vlastní náklady, a bere na vědomí, že po ukončení nájemního vztahu nemá nárok na žádnou finanční kompenzaci ze strany pronajímatele.
5. Nájemce bere na vědomí, že parkování vozidel pro čerpání nápojů do tanků bude na šikmé příjezdové komunikaci, a to pouze po předchozí informaci pronajímateli a jeho souhlasu. Parkování v jiné části pozemku pronajímatele není možné.
6. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o všech projednáváních s orgány památkové péče, a přizvat zástupce pronajímatele k těmto projednáváním.
7. Přílohou dodatku a soupisu těchto schválených prací je studie architekta.