

Níže psaného dne, měsíce a roku

**Statutární město Karlovy Vary**

Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary 1

IČ: 00254657

DIČ: CZ00254657

pronajímatel je plátcem DPH

bankovní spojení: účet č. [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s., pobočka K. Vary

zastoupené: **Ing. Rostislavem Matyášem**, vedoucím Odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary, na základě plné moci ze dne 01.03.2021

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

a

**AV-ELZO, s.r.o.**

Se sídlem : Nerudova 437/2, Mariánské Lázně, PSČ 353 01

IČ : 25240722

zastoupena: Alenou **Jáchymovou**, jednatelkou

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

(Pronajímatel a Nájemce společně jako „**Strany tohoto dodatku**“)

uzavřeli ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

---

**D O D A T E K č. 2**  
**ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 30.12.2013**

---

## I. Popis Smlouvy

- 1.1. Strany tohoto dodatku uzavřely mezi sebou dne 30.12.2013 Smlouvu o nájmu nebytových prostor a movitého majetku, včetně Dodatku č. 1 ze dne 20.2.2019 (dále jen „Smlouva“), jejímž předmětem jsou tyto prostory sloužící k podnikání - Nebytový prostor o celkové výměře 647 m<sup>2</sup> sestávajícího z nebytového prostoru o výměře 181 m<sup>2</sup> umístěného v přízemí, v části objektu č.p. 541 vystavěného na pozemku st. p.č. 2060 a z nebytového prostoru o výměře 466 m<sup>2</sup> v přízemí objektu bez čp./č.e., vystavěného na pozemku st. p.č. 2061, vše v kat. území Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary (Kino Čas) a dále movité věci, jež jsou součástí výše specifikovaného Předmětu nájmu, dle inventurního soupisu.
- 1.2. Strany tohoto dodatku uzavřeli mezi sebou dne 20.2.2019 Dodatek č. 1 ke Smlouvě (dále jen „Dodatek č. 1“), podle kterého podřídily Smlouvy zákonu č. 89/2012 Sb., v pl. znění, občanský zákoník.
- 1.3. Strany tohoto dodatku se v Dodatku č. 1 dohodly, že :

Nájemce bude realizovat výlučným vlastním nákladem a na vlastní nebezpečí v/na Předmětu nájmu Investici, která spočívá v rekonstrukci sálů a předsálí kina. Dále se Nájemce zavázal realizovat Investici při současném provedení modernizace zvukového vybavení kina systémem DOLBY ATMOS Pronajímatelem, a současně ve stejné lhůtě provedení Investice prokázat Pronajímateli. Investicí se pak rozuměla změna elevace hlediště s výměnou sedaček a provedení dalších stavebních úprav, svislých stěn sálů (jeviště, hlediště, výměny koberců sálu a předsálí, včetně úpravy sociálního zařízení.

- 1.4. Strany tohoto dodatku konstatují, že k realizaci Investic ze strany Nájemce, ani Pronajímatele tak, jak je uvedeno v předchozím odstavci, nedošlo z různých důvodů na obou stranách, tedy závazky stanovené pro obě strany v Dodatku č. 1, písm. B) podpisem tohoto dodatku zanikají.

## II. Technické zhodnocení Předmětu nájmu, Opravy a Údržba

- 2.1. Strany tohoto dodatku se nově dohodly tak, že :

**a) Nájemce** provede na svůj náklady a na vlastní nebezpečí v/na Předmětu nájmu Technické zhodnocení Předmětu nájmu spočívající v rekonstrukci sedaček v promítacím sálu, a to v počtu 218 míst za celkovou cenu **1.111.800,- Kč** (slovy : Jeden milion jedno sto jedenáct tisíc osm set korun českých) bez DPH, to je 1.345.278,- Kč včetně DPH. Rekonstrukce bude spočívat v zajištění nových sedáků včetně výplně, nových opěráků včetně výplně (zadní lakovaný kryt stávající), nové šatozy krajní i středové (krytí noh), nová čísla sedáků, nový spojovací materiál, včetně montáže a demontáže, odvozu a ekologické likvidace stávajících dílů a dalších souvisejících činnostech.

### b) Pronajímatel zajistí na své vlastní náklady :

ba) **Passivní 3 D systém GETD GK 600**, Harkness Clarus XC promítací plocha s gain 1,7 stříbrná pro použití pasivního 3 D systému a polarizačních brýlí, Instalace projekční plochy, zapůjčení lešení, instalace a nastavení 3 D systému, proškolení obsluhy.

bb) **Výměna koberců v sále** (kobercová krytina 371,20 m<sup>2</sup>, montáž koberce 184,8 m<sup>2</sup>, montáž schodů 148 m<sup>2</sup>, lepidlo, demontáž a likvidace původního koberce, montáž obšitého soklu, přechodová lišta, montáž přechodových lišt, montáž elektrických osvětlovacích lišt nouzového osvětlení, které jsou součástí kobercové plochy)

bc) Oprava a rekonstrukce WC pro návštěvníky kina (dámské a pánské) v objektu, které představují osazení 3 toaletních nových závěsných WC, 3 pisoárů, 2 umyvadel, výměna dlažby a dlaždic. Rekonstrukce se nebude týkat WC určené pro invalidy. Zbývající vybavení WC, tzn. zrcadla, osoušeče rukou, dávkovače mýdla, držáky na toaletní papír a ostatní doplňky dle standardu veřejných toalet zajistí na své náklady nájemce.

- 2.2. Strany tohoto dodatku se dohodly, že Technické zhodnocení dle písm. a) předchozího odstavce, jakož i výměna koberců v sále dle písm. b), bb) předchozího odstavce, proběhne současně a koordinovaně tak, že po demontáži stávajících křesel dojde k výměně kobercové krytiny v co možném nejkratším termínu, aby po výměně kobercové krytiny bylo možné instalovat již rekonstruovaná křesla a související. Uvedené bude realizováno v období od 20.01.2024 do 10.03.2024 s tím, že Strany tohoto dodatku si poskytnou vzájemnou součinnost a budou na uvedené věci kooperovat tak, aby byla doba přerušení provozu kina co nejkratší.

V případě, že Nájemce Technické zhodnocení dle čl. II. odst. 2.1. písm a) shora neprovede, odpadají Pronajímateli povinnosti dle čl. II. odst. 2.1. písm. bb) a bc) shora.

### III. Změna smluvních ustanovení

- 3.1. Strany se dohodly, že tímto dodatkem (dále jen „dodatek“) se na základě usnesení Rady města Karlovy Vary ze dne **17.10.2023** nahrazují níže uvedené články, odstavce a body Smlouvy takto:

#### Článek 4. Doba trvání nájmu celý nově zní ::

- 4.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy se uzavírá na dobu **neurčitou**.
- 4.2. V případě, že Nájemce zrealizuje Technické zhodnocení, které je specifikováno v čl. 10. odst. 10.5. písm. f) Smlouvy, mění se doba neurčitá podle předchozího odstavce na dobu **u r č i t o u**, a to **13,5 let ode dne ukončení Technického zhodnocení Předmětu nájmu** Nájemcem dle čl. 10. odst. 10.5. písm. f) Smlouvy. Provedení Technického zhodnocení dle předchozí věty prokazuje Nájemce Pronajímateli v rámci místního šetření, o kterém bude sepsán zápis.
- 4.3. Doba nájmu dle odst. 4.2. shora tohoto článku (doba určitá) se dle dohody stran Smlouvy prodlužuje vždy o dobu, po kterou nebude moci Nájemce řádně Předmět nájmu užívat z důvodu na straně pronajímatele, či z důvodu vládních, obecních či jiných nařízení. Pro odstranění pochybností se uvádí, že nemožnost užívání Předmětu nájmu dle tohoto odstavce se vztahuje na promítací sál, vstupní prostory do objektu (kavárna), WC a chodba, které slouží pro veřejnost.

#### Článek 5. Obecné Nájemné se doplňuje od nový odst. 5.3. který zní :

##### 5.3. Sleva z Nájemného

Nájemce není povinen hradit Nájemce po dobu realizace Technického zhodnocení Předmětu nájmu, které je specifikováno v čl. 10. odst. 10.5. písm. f) této Smlouvy níže, nejdéle však po dobu 30ti dnů, přičemž se mu tímto poskytuje sleva z nájmu. O započítání realizace uvedeného Technického zhodnocení, jakož i o jeho ukončení, bude sepsán řádný protokol, přičemž po realizaci Technického zhodnocení bude zaznamenán v zápisu počet dní realizace a přesná výše slevy z běžného nájmu dle tohoto odstavce.

#### Článek 10. Práva a povinnosti Nájemce, odst. 10.5. Další závazky Nájemce, se doplňuje nově o písm. f), které zní :

- f) Nájemce se zavazuje provést na svůj náklady a na vlastní nebezpečí v/na Předmětu nájmu Technické zhodnocení Předmětu nájmu spočívající v rekonstrukci sedaček v promítacím sálu, a to v počtu 218 míst za celkovou cenu **1.111.800,- Kč** (slovy : Jeden milion jedno sto jedenáct tisíc osm set korun českých) bez DPH. Rekonstrukce bude spočívat v zajištění nových sedáků včetně výplně, nových opěráků včetně výplně (zadní lakovaný kryt stávající), nové šatozy krajní i středové (krytí noh), nová čísla sedáků, nový spojovací materiál, včetně

montáže a demontáže, odvozu a ekologické likvidace stávajících dílů a dalších souvisejících činnostech. Smluvní strany se dohodly, že toto technické zhodnocení bude odpisováno nájemcem.

#### **Článek 14. Skončení nájmu, odst. 14. 3. Výpověď nově zní :**

- a) Smluvní strany se dohodly, že v případě doby Nájmu dle této smlouvy na dobu neurčitou jsou Pronajímatel i Nájemce oprávněni smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu.
- b) Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že se doba Nájmu dle čl. IV. odst. 4.2. této smlouvy shora změní **na dobu určitou**, pak platí, že :
  - ba) **Nájemce má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby z důvodů dle § 2308 OBČZ., tedy pokud**
    - i) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
    - ii) Přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
    - iii) Porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
  - bb) **Pronajímatel má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby z důvodu dle § 2309 OBČZ., pokud :**
    - i) Má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předpokládat, nebo
    - ii) Porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ust. § 2305 OBČZ., nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
- c) Výpověď dle předchozích odstavců musí být provedena písemnou formou a je účinná dnem jejího doručení druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po jejím doručení.

#### **Článek 15. Předání při skončení nájmu, odst. 15.3. Finanční důsledky ukončení nájmu nově zní:**

- a) Pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného touto Smlouvou, nemá Nájemce nárok na vrácení nákladů vynaložených na Opravy, Údržbu či případné revize a do doby skončení nájemního vztahu vynaložených nákladů a technického zhodnocení Předmětu nájmu, vyjma případu, specifikovaného pod písm. b) níže tohoto článku.
- b) Pokud dojde k ukončení právního vztahu založeného touto Smlouvou dříve, než uplyne doba určitá (za předpokladu, že budou splněny podmínky specifikované v čl. 4 odst. 4.2. a Smlouva bude uzavřena na dobu určitou) ze strany Nájemce z důvodů dle čl. 14. odst. 14.3. písm. b), ba) písm. ii), iii), iv) má Nájemce nárok na vydání hodnoty, která bude odpovídat neodepsané části Technického zhodnocení, specifikovaného v čl. 10. odst. 10.5. písm. f) Smlouvy, z pohledu daňových (nikoliv však účetních) odpisů.

**3.2.** Ostatní části Smlouvy zůstávají beze změny.

#### **IV. Společná ustanovení a závěrečná ustanovení**

**4.1.** Tento dodatek nabývá platnosti v den jeho podpisu oběma smluvními stranami, resp. jejich

oprávněnými zástupci a účinnosti uveřejněním v Registru smluv. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti beze změny.

- 4.2. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží dva stejnopisy, Nájemce a správce objektu po jednom stejnopise. Každé vyhotovení tohoto dodatku má právní sílu originálu.
- 4.3. Všechny smluvní strany potvrzují autentičnost tohoto dodatku a prohlašují, že si tento dodatek přečetly, s jeho obsahem souhlasí, že dodatek byl sepsán na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyl uzavřen v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.
- 4.4. Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v tomto dodatku byly splněny ze strany Statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem č. 128/2000 Sb. či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.
- 4.5. Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1: Výpis z usnesení Rady města Karlovy Vary č. RM/1050/10/23  
Příloha č. 2: Plná moc Ing. Rostislava Matyáše

V Karlových Varech dne

---

**Statutární město Karlovy Vary**  
zastoupené **Ing. Rostislavem Matyášem**  
vedoucím OMM MM Karlovy Vary  
*pronajímatel*

---

**AV – ELZO s.r.o.**  
zastoupená **Alenou Jáchymovou**, jednatelkou  
*nájemce*