

Dodatek č. 2
ke SMLouvě o nájmu nebytových prostor a části pozemkové
parcely s dohodou vlastníků o hospodaření se společnou věcí
ze dne 11.07.2006

uzavřený mezi
Pronajímateli:

1. Karel Dobner, [REDACTED],
2. Pavel Dobner, [REDACTED],
3. Blanka Bečvářová, [REDACTED],
4. Anna Bošková, [REDACTED],
5. Eva Hronová, [REDACTED],
6. Edita Sýkorová, [REDACTED],
7. prof. RNDr. Julius Lukeš, CSc., [REDACTED],
8. doc. Dr. Ing. Michal Hušák, [REDACTED],
9. Radka Schuhová, [REDACTED],
10. Monika Dušková, [REDACTED],
11. Eva Tlapáková, [REDACTED],
12. Statutární město České Budějovice, se sídlem nám. Přemysla Otakara II. č. 1/1, 370 92 České Budějovice, IČO: 00244732, zastoupené spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o., se sídlem Čechova 2248/44, 370 04 České Budějovice, IČO: 25157337, zastoupené jednatelem společnosti Mgr. Petrem Šindelářem, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích oddíl C, vložka 6692

(dále jen „pronajímatelé“)

a

Nájemcem:

Budějovický Budvar, národní podnik,
Budweiser Budvar, National Corporation,
Budweiser Budvar, Entreprise Nationale,
se sídlem K. Světlé 512/4 České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice
IČ: 005 14 152
DIČ: CZ00514152
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
pod sp. zn. AV 325
Zastoupený: Mgr. Petrem Dvořákem, ředitelem podniku

(dále jen „nájemce“),

kteří jako smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

Dodatek č. 2
ke SMLOUVĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A ČÁSTI POZEMKOVÉ
PARCELY S DOHODOU VLASTNÍKŮ O HOSPODAŘENÍ SE SPOLEČNOU VĚCÍ
ze dne 11.07.2006
(dále jen „dodatek č. 2“)

Článek I.
Úvodní ustanovení a prohlášení smluvních stran

- 1.1. Na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor a části pozemkové parcely s dohodou vlastníků o hospodaření se společnou věcí, uzavřené dne 11.07.2006 ve znění Dodatku č. 1/2010 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a části pozemkové parcely s dohodou vlastníků o hospodaření se společnou věcí uzavřeného dne 15.2.2010 a ve znění Dodatku č. 1/2023 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a části pozemkové parcely s dohodou vlastníků o hospodaření se společnou věcí uzavřeného dne 28.3.2023 (dále jen „smlouva“) vznikl mezi smluvními stranami právní vztah, jehož předmětem je především nájem restauračního komplexu Masné krámy za účelem provozování hostinské činnosti v rozsahu a za podmínek ustanovených ve smlouvě (dále jen „Masné krámy“).
- 1.2. Smluvní strany projeví vůli změnit délku trvání smluvního vztahu a provést další změny, které vyvolávají potřebu úpravy některých ustanovení smlouvy.

Článek II.
Ustanovení o změně smlouvy

- 2.1. Smluvní strany se dohodly na změně délky trvání smluvního vztahu, a to do 31.12.2034. V souvislosti s touto dohodou se mění znění v článku 6 Doba trvání a zánik nájmu smlouvy ustanovení čl. 6.1. tak, že původní znění tohoto čl. 6.1. se vymazává a nahrazuje novým zněním **takto**:

6.1. Nájemní vztah se podle této smlouvy sjednává na dobu u r č i t o u, a to 31.12.2034.

- 2.2. Smluvní strany se také dohodly na změně znění čl. 6.4. a to tak, že původní znění se vymazává a nahrazuje se novým zněním *takto*:

6.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že ani jedna ze smluvních stran ve lhůtě šesti měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu nesdělí písemně druhé ze smluvních stran, že trvá na ukončení nájemního poměru, prodlužuje se automaticky nájemní poměr za podmínek této smlouvy o dobu pěti let, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Pro vyloučení pochybností si smluvní strany sjednávají, že v případě, že bude trvat na ukončení nájemního poměru pronajímatel, musí se jednat o jednotné stanovisko všech pronajímatelů.

- 2.3. Smluvní strany se také dohodly na navýšení aktuální ceny nájmu o 8% s účinností od 1.4.2025. Za roční nájemné se v důsledku navýšení ceny nájmu od data účinnosti dodatku považuje nájemné za 12 měsíců po sobě jdoucích od data účinnosti dodatku. V důsledku výše uvedeného se dohodly na změně článku 3 Nájemné, odměna za reklamu, splatnost a způsob jejich platby tak, že původní znění článku 3 se vymazává a nahrazuje novým zněním **takto**:

Článek 3

Nájemné, odměna za reklamu, splatnost a způsob jejich platby

3.1. zůstává beze změny

3.2. zůstává beze změny

3.3. Roční nájemné za pronájem předmětu nájmu od 1.4.2025 za 12 měsíců po sobě jdoucích bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí celkem částku:

██████████,-- Kč a z toho činí:

- Nájemné za užívání nebytových prostor podle článku 2.5. písm. a) částku ██████████,-- Kč
- Nájemné za užívání vnější části pozemkové parcely parc. č. 31/1 podle článku 2.5. písm. b) částku ██████████,-- Kč

3.4. Vedle ceny nájmu pronajímatelům dále přísluší odměna za zřízení práva na reklamní využívání předmětu nájmu nájemci, která se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši ██████████,-- Kč ročně.

3.5. Smluvní strany v návaznosti na výše uvedenou dohodu o ceně nájmu a odměně za reklamu rekapitulují, že pronajímatelé mají vůči nájemci nárok na roční peněžité plnění v celkové částce ██████████,-- Kč, jehož obsahem jsou tyto položky:

- nájemné za nebytové prostory ve výši ██████████,-- Kč;
- nájemné za vnější část pozemkové parcely parc. č. 31/1 ve výši ██████████,-- Kč;
- odměna za reklamu ve výši ██████████,-- Kč,

a tento celkový nárok se nájemce zavazuje vypořádávat pronajímatelům v pravidelných čtvrtletních splátkách splatných bezhotovostním převodem na jejich bankovní účty, za každé kalendářní čtvrtletí, předem, nejpozději vždy do 20. dne 1. měsíce příslušného čtvrtletí, za které bude splátka nájemného placena.

3.6. zůstává beze změny

3.7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen každou čtvrtletní splátku uvedenou v čl. 3.5., nebo poměrnou část vypočtenou podle zásad uvedených v čl. 9 smlouvy, rozdělovat a vyplácet pronajímatelům poměrné podíly této plátky, určené každému z pronajímatelů podle velikosti jeho podílnictví na celkové výměře předmětu nájmu tak, jak je tato výměra uvedena v čl. 2 této smlouvy. Toto podílnictví na čtvrtletních splátkách se podle dohody smluvních stran určí

tak, že se sečte výměra připadající konkrétnímu pronajímateli na všech zastavěných plochách a nádvořích, tvořících jeho vlastnictví nebo podílové spoluvlastnictví, a to podle údajů zapsaných do katastru nemovitostí, a z této výměry se určí procentní podíl ve vztahu k celkové výměře předmětu nájmu. S ohledem na toto ujednání se smluvní strany dohodly, že nájemce bude každému z pronajímatelů vyplácet příslušný podíl čtvrtletní splátky podle rozsahu podílnictví příslušného pronajímatele na celku, takto:

Pronajímatel	Podílnictví majitelů na celku v %	Podíl pronajímatele na čtvrtletním nájemném v Kč od 2Q 2025	Podíl pronajímatele na nájemném v Kč za období 1.4.2025-31.3.2026
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████
██████████	██████	██████	██████

Za účelem vyloučení případných sporů si smluvní strany definují, že pojmem „celek“ uvedeným v tabulce se rozumí výměra předmětu nájmu vypočtená součtem výměr podle údajů zapsaných v katastru nemovitostí.

- 3.8.** *Dále si strany sjednávají, že výše nájemného stanovená v čl. 3.3. bude automaticky valorizována vždy k 1.1. nového kalendářního roku o index inflace zveřejněný Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Navýšení nájemného za první čtvrtletí běžného kalendářního roku uhradí nájemce až společně s nájemným za druhé čtvrtletí. Nájemce je povinen hradit nájemné (druhé – čtvrté kalendářní čtvrtletí) upravené podle tohoto odstavce v termínech stanovených touto smlouvou.*
- 3.9.** *Jestliže v průběhu doby trvání nájemného poměru dojde k omezení možnosti nájemce užívat řádně předmět nájmu či jeho část z důvodů způsobených na straně pronajímatele či z důvodu vynucených opravami či investicemi do předmětu nájmu, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného odpovídající velikosti podlahové plochy, kterou fakticky nebude možné užívat. Výše slevy z nájemného je rovněž závislá na době trvání takového omezení.*
- 3.10.** *Smluvní strany se dohodly, že změnou v osobě pronajímatele, pokud tím současně nedojde ke změně velikosti spoluvlastnických podílů a tím jeho*

podílnictví na celku, ani změnou výše nájemného v souladu se zásadami dohodnutými v této smlouvě, nejsou dotčeny platební podmínky a způsob vypořádávání nájemného, jak vyplývá z ustanovení čl. 3.7. této smlouvy.

3.11. Pro případ porušení závazku nájemce k placení splátek si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,02% denně z dlužné částky až do doby jejího zaplacení. Vedle smluvní pokuty má pronajímatel nárok na zákonný úrok z prodlení.

2.4. Dále se smluvní strany dohodly na úpravě článku 8 Pojištění předmětu nájmu a vnitřního vybavení, kdy dochází ke změně ustanovení čl. 8.3. tak, že původní znění článku 8.3. se vymazává a nahrazuje novým zněním takto:

8.3. Rozsah pojištění určí pojistná smlouva, která bude tvořit přílohu této smlouvy, jak se výše uvádí. Smluvní strany se dále dohodly, že úhradu pojistného provede v plné výši nájemce, který je oprávněn rozúčtovat pojistné po jeho zaplacení na jednotlivé pronajímatele podle tabulky určené v čl. 3.6. této smlouvy a následně je nájemce oprávněn započíst každému pronajímateli, není-li dále stanoveno jinak, na něho připadající část pojistného proti splátce nájemného splatné v nejbližším termínu splatnosti, která bude následovat po zaplacení pojistného. Pronajímatelé proto berou na vědomí, že v tomto případě obdrží nájemné snížené o započtenou část pojistného. Výjimkou z tohoto ustanovení o započtení pojistného proti splátce nájemného je Statutární město České Budějovice, jemuž bude příslušná část pojistného nájemcem fakturována.

2.5. Ostatní ustanovení smlouvy, která nejsou dotčena uvedenou změnou se nemění a zůstávají v platnosti v původním znění.

Článek 3

Závěrečná ustanovení

- 4.1. Pokud není v tomto Dodatku uvedeno jinak, řídí se příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatních souvisejících předpisů České republiky v platném znění.
- 4.2. Smluvní strany si v souladu s ustanovením § 630 občanského zákoníku sjednávají promlčecí lhůtu v délce trvání 4 let.
- 4.3. Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1.4.2025 nebo dnem jeho zveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, podle toho, která z uvedených skutečností nastane později.
- 4.4. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění Dodatku v registru smluv zajistí pronajímatel Statutární město České Budějovice.

- 4.4. Dodatek se pořizuje ve 13 (třinácti) vyhotoveních s platností originálu, po jednom vyhotovení pro každého z pronajímatelů a nájemce.
- 4.5. Pronajímatelé a nájemci prohlašují a svými podpisy na tomto Dodatku potvrzují, že tento Dodatek byl uzavřen dle jejich pravé a volné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Českých Budějovicích dne

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatelé:

Nájemce:

.....
Karel Dobner

.....
Mgr. Petr Dvořák, ředitel podniku
Budějovický Budvar, národní podnik
Budweiser Budvar, National Corporation
Budweiser Budvar, Entreprise Nationale

.....
Pavel Dobner

.....
Blanka Bečvářová

.....
Anna Bošková

.....
Eva Hronová

.....
Edita Sýkorová

.....
prof. RNDr. Julius Lukeš, CSc.

.....
doc. Dr. Ing. Michal Hušák

.....
Radka Schuhová

.....
Monika Dušková

.....
Eva Tlapáková

.....
Statutární město České Budějovice