

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě o pronájmu prostor sloužících k podnikání
č. 2937101413 ze dne 29.5.2013

Smluvní strany

Obchodní firma: České dráhy, a.s.

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

zastoupena ve věcech

smluvních:

zastoupena ve věcech

technických:

adresa pro doručování

písemnosti

IČ: 70994226

DIČ: CZ70994226

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 2937101413

(dále jen Pronajímatel)

a

Obchodní firma: HDS Retail Czech Republic, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4494

sídlo: Beroun, Beroun 2 – město, Náměstí Marie Poštové 854/3, PSČ 266 01

zastoupena ve věcech Ing. Richard Kalhous, prokurista

smluvních:

zastoupena ve věcech

technických:

IČ: 25099167

adresa pro doručování

písemnosti:

DIČ: CZ699003014

bankovní spojení:

Číslo účtu:

Předmět nájmu bude Nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost

(dále jen Nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

Preambule

Na základě Kolaudačního souhlasu k užívání „Stavebních úprav v žst. Veselí nad Moravou, Pekařství Mr. BAKER“ ze dne 26. srpna 2013 a žádosti Nájemce o odsouhlasení a povolení odepisování konečných nákladů Nájemce na provedené stavební úpravy v provozovně v žst. Veselí nad Moravou, se tímto Dodatkem č. 1 mění znění následujících článků a jejich odstavců takto:

1. Článek č. I. Předmět smlouva a Předmět nájmu odst.2) se mění a nově zní takto:

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci místnost č. 0P04 (prodejna - pekárna) o výměře 44,58 m², místnost č. 0P03 (zázemí 1 - šatna) o výměře 4,05 m² a místnost č. 0P03A (zázemí 2) o výměře 17,76 m², nacházející se v budově Veselí nad Moravou – výpravní budova, v železniční stanici Veselí nad Moravou, v obci Veselí nad Moravou, na ul. Národních mučedníků č. p. 700, stojící na pozemku p.č. st. 550/1, číslo budovy dle SAP: 1000-11-325, IC5000237163, stavba zapsaná na LV č. 7728 (České dráhy, a.s.), vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, katastrální území: Veselí-Předměstí (ČSÚ780731), (dále jen „předmět nájmu“).

2. Článek č. III. Výše nájemného odst.1) a odst.7) se mění a nově zní takto:

1. Nájemce zaplatí Pronajímateli za předmět nájmu smluvní nájemné, které činí:

místnost 0P04 (prodejna - pekárna):

za 1 m² [redacted] /rok, tj. za 44,58 m² [redacted] + DPH,

místnost 0P03 a 0P03A (zázemí 1 a zázemí 2):

za 1 m² [redacted] /rok, tj. za 21,81 m² [redacted] + DPH.

Celkem [redacted] /rok + DPH v zákoně stanovené výši .

Celkové roční nájemné ve výši [redacted]

[redacted] + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet Pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 5. dne příslušného měsíce dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy a nájemci bude zaslán po nabytí účinnosti nájemní smlouvy jako příloha č.2.

Smluvní strany se dohodly, že ode dne nabytí účinnosti nájemní smlouvy po dobu čtyř měsíců bude hrazeno nájemné ve výši 10% z touto smlouvou dohodnutého nájemného. Od pátého měsíce doby nájmu je Nájemce povinen hradit nájemné v plné výši a v dohodnutém pravidelném termínu. Snížené nájemné za období 4 měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy bude Nájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce ve výši [redacted] + DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

3. Článek č. V. Práva a povinnosti smluvních stran odst.1 d) se mění a nově zní takto:

1. d) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb.- stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb.- zákon o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje [redacted] Před započetením stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona.

Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na stavební úpravy (technické zhodnocení) a opravu, od správce nemovitosti ([redacted] a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovitosti, o konečném výběru dodavatele rozhoduje Nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a stavební úpravy (technické zhodnocení). Maximální výše nákladů vynaložených Nájemcem na tyto stavební práce nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě. Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a stavební úpravy (technické zhodnocení) a odsouhlasena správcem nemovitosti.

Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy Pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak.

Nájemce provedl se souhlasem Pronajímatele stavební úpravy (technické zhodnocení) předmětu nájmu ve výši [redacted] bez DPH. Tuto částku dokladuje Smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí č. 12061884 ze dne 13.5.2013, faktura č. 201307 ze dne 24.8.2013, faktura č. 201304 ze dne 27.5.2013 a faktura č. 13010050 ze dne 9.8.2013, uvedené v příloze č.3A, 3B, 3C a 3D tohoto Dodatku č.1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s odepisováním částky [redacted] bez DPH v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů a za podmínek, stanovených touto nájemní smlouvou.

4. Článek č. VII. Doba nájmu odst. 7) se mění a nově zní takto:

7. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly, v souladu s ustanovením čl. III/ 7 této smlouvy na tomto postupu:

- a. V případě skončení nájmu [REDAKCE] výpovědí nebo odstoupením od smlouvy ze strany Pronajímatele z důvodů porušení smluvních povinností Nájemce, stanovených v článku III., v článku V. odst.1) až 7) a článku VII. odst.3) této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od Pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu pronájmu.
- b. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany Pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst.a), v období do pěti let od účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem.
- c. V případě skončení nájmu uplynutím doby nájmu této nájemní smlouvy, případně později, pokud bude smluvní vztah prodloužen, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od Pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu.
- d. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany Nájemce z důvodu, že Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal, se smluvní strany dohodly, že Nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od Pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu pronájmu.

5. Článek č. IX. Závěrečná ustanovení se mění a nově zní takto:

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.

2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.

4. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. , Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé straně zaslány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.

6. Tato smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních, z nichž Nájemce obdrží 2 a Pronajímatel 3. Vyhotovení mají platnost originálu.

7. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení tohoto dodatku i smlouvy v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena

8. Přílohy: Příloha č. 1 Splátkový kalendář na rok 2014 – č.2
Příloha č. 2 Půdorysný plánek předmětu nájmu
Příloha č. 3A Smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého
napětí č. 12061884 ze dne 13.5.2013
Příloha č. 3B Faktura č. 201307 ze dne 24.8.2013
Příloha č. 3C Faktura č. 201304 ze dne 27.5.2013
Příloha č. 3D Faktura č. 13010050 ze dne 9.8.2013

Smluvní strany se dohodly, že ostatní ustanovení smlouvy č. 2937101413, nedotčené tímto Dodatkem č. 1, zůstávají v platnosti beze změn. Dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem 1.3.2014.

V Praze dne 21 -02- 2014

Za nájemce :
HDS Retail Czech Republic, a.s.

.....
Ing. Richard Kalhous
prokurista společnosti

V Praze dne 28 -02- 2014

Za pronajmatele :
České dráhy, a.s.

.....
[Redacted signature]
[Redacted text]