



Městská část Praha 10

sidlem Vršovická 1429/68, Praha 10

Jednající Bohumilem Zoufalíkem, 1. zástupcem starosty m. č. Praha 10

bankovní spojení: 9021-2000733369/0800

IČ: 00063941; DIČ: CZ00063941

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

KLANG, s. r. o.

sidlem Praha 2, Moravská 50

jednající Ing. arch. Michaelem Klangem, CSc., jednatelem společnosti

bankovní spojení: č. ú. 5003005299/5500

IČ: 48110558; DIČ: CZ48110558

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 16206

jako nájemce na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku tento

Dodatek č. 2

k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ze dne 14. 2. 2007

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 14. 2. 2007 nájemní smlouvu na nájem domu č. p. 669 postaveného na parcele č. 8 a parcely č. 8, vše v k. ú. Vršovice, v Praze 10, ul. Holandská (dále též jen „Nemovitost“). Nemovitost je obecně známa pod názvem „Kino Vzlet“.
2. V souladu s ustanoveními předmětné nájemní smlouvy (dále jen nájemní smlouva) předložil nájemce pronajímateli projektovou dokumentaci na rekonstrukci nemovitosti pod názvem REKONSTRUKCE OBJEKTU KINO VZLET ze dne 8. 6. 2007 (dále jen projektová dokumentace), která tvoří samostatnou přílohu k tomuto Dodatku č. 2 a nájemní smlouvě.
3. Dne 20. 12. 2007 byl mezi smluvními stranami uzavřen Dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě ze dne 14. 2. 2007 (dále jen Dodatek č. 1), jehož účelem byla v návaznosti na nájemní smlouvu a předloženou projektovou dokumentaci dohoda o úplné a celistvé podobě a rozsahu rekonstrukce Kina Vzlet, jak předpokládá nájemní smlouva, a úprava a doplnění některých vzájemných práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a k realizaci uvedené rekonstrukce.
4. Na základě žádosti nájemce ze dne 22. 10. 2008 jsou účelem tohoto dodatku č. 2 změny dosud platných smluvních ustanovení týkajících se zejména změny (snížení) finančního a věcného rozsahu rekonstrukce Kina Vzlet, změny termínu dokončení rekonstrukce a navazujících termínů z nájemní smlouvy, změna zahájení doby nájmu s povinností platit nájemné od 1. 1. 2009, změna četnosti termínů splácení nájemného na jedenkrát ročně a zápočtu hodnoty vložených investic na 1x ročně a změny dalších souvisejících ustanovení.
5. Veškerá ustanovení Dodatku č. 1. včetně všech jím upravených změn nájemní smlouvy se ke dni uzavření tohoto Dodatku č. 2 ruší a nahrazují se následujícími ustanoveními:

Klangem 16/12/08

II. Předmět dodatku

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce, jako stavebník, provedl na vlastní náklady stavební úpravy domu č.p. 669, k.ú. Vršovice, ulice Holandská č.o. 1, Praha 10, bývalé kino Vzlet, za podmínek stanovených v tomto dodatku a nájemní smlouvě.
2. a) Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v celkové rekonstrukci objektu č.p. 669, k.ú. Vršovice, ulice Holandská č. o. 1, Praha 10. Práce budou prováděny podle projektové dokumentace – *Rekonstrukce objektu kino Vzlet* z června 2007, která tvoří přílohu tohoto dodatku, s rozpočtovým nákladem v celkové výši 33 932 754 Kč, včetně DPH (slovy : Třicet tři milionů devět set třicet dva tisíce sedm set padesát čtyři koruny české), který zahrnuje i již nájemcem vynaložené náklady na opravu střechy (I. a II. etapa rekonstrukce-viz. smlouva ze dne 14.V.2007, kde náklady činily 2 596 184 Kč, včetně DPH, slovy: Dva miliony pět set devadesát šest tisíc jedno sto osmdesát čtyři koruny české), a který dále zahrnuje náklady na vypracování projektové dokumentace ve výši 1 999 200 Kč (slovy : Jeden milion devět set devadesát devět tisíc dvě stě korun českých) včetně DPH.
b) Nájemce je povinen při provádění stavby dodržet výši rozpočtových nákladů. Před případným překročením rozpočtových nákladů o více než 5% (včetně DPH) je nájemce povinen písemně požádat pronajímatele o dodatečný písemný souhlas zvýšených rozpočtových nákladů a tento souhlas může nájemce obdržet výlučně formou dalšího písemného dodatku k-nájemní-smlouvě. Pokud nájemce překročí výši rozpočtových nákladů o více než 5% bez písemného schválení městské části Praha 10, v takovém případě je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 % částky, přesahující 5 % limit stanovený v tomto čl. II. O částku odpovídající překročení nákladů do uvedeného 5% limitu ze strany nájemce bude navýšen celkový rozpočtový náklad a uvedené navýšení bude zahrnuto do způsobu úhrady nákladů a vzájemného vypořádání dohodnutého mezi pronajímatelem a nájemcem tímto dodatkem a nájemní smlouvou. Důvod případného překročení rozpočtu v rámci shora uvedeného 5% limitu je nájemce povinen pronajímateli řádně a včas prokázat, v souladu s čl.II. Odst. 8. tohoto dodatku.
c) Náklady na provedení stavebních úprav budou sníženy na výši nájemcem skutečně vynaložených a prokázaných nákladů, to však za podmínky zachování věcného rozsahu dohodnutých stavebních úprav (včetně projektu) a za podmínky dodržení minimální finanční hodnoty stavebních úprav 23 800 000 Kč vč. DPH (viz. čl. V. odst. 3. nájemní smlouvy). Důvodem snížení jsou skutečnosti účetně i technickou dokumentací nájemcem prokázané při předání stavebních úprav nebo pronajímatelem zjištěné a doložené znaleckým posudkem soudního znalce určeného pronajímatelem.
3. **Popis prací :** Bourací práce : západní přístavek bude celý snesen, zazděné původní otvory budou vybourány, nenosné příčky budou odstraněny, včetně podhledů, budou sneseny vybrané stávající podlahové konstrukce, okenní křídla včetně rámu a vybraná dveřní křídla i se zárubněmi, budou odstraněny. Dále budou odstraněny veškeré sanitární zařizovací předměty a technologické vybavení objektu. Střecha její úprava, včetně zateplení byla řešena ve Smlouvě o provedení stavebních prací uzavřené dne 14.5.2007. Nové konstrukce : nosné vodorovné jsou navrženy jako ocelobetonové, konstrukce stěny přístavku je z ocelového skeletu s lehkou výplní. Dozdívky z materiálu okolního zdiva. Schodiště: nové venkovní schodiště je navrženo železobetonové, nová spojovací vnitřní budou ocelová, stávající budou doplněna. Příčky jsou navrženy cihelné, popřípadě montované sádrokartonové. Podlahy: výměna pouze v nezbytně nutném rozsahu, jsou navrženy stěrky, dlažby a zátěžové koberce. Výtah: pouze pro potřeby zázemí a obsluhy sálu. Omítky: fasáda bude pouze opravena. Vnitřní budou v maximální míře zachovány, pouze budou doplněny, v nižších podlažích budou sanační. Sádrokartonové podhledy a stěny budou opatřeny nátěrem. Obklady a dlažby: jsou navrženy v mokřích provozech. Konstrukce a výrobky zámečnické: stávající budou v maximální míře repasované. Konstrukce a výrobky truhlářské: zábradlí a madla budou repasované a doplněné. Výplně otvorů: okna budou vyměněna za nová dřevěná, část dveří bude repasována, část bude nová. Klempířské výrobky: jsou navrženy z pozinkovaného plechu. Izolace: tepelná pro zateplení krovu, akustická do podlah a na stěny sálu. Hydroizolace: střechy a proti zemní vlhkosti. Elektroinstalace: bude nová v celém rozsahu. Vzduchotechnika: navržena pro víceúčelový sál, sociální zázemí a vnitřní prostory. Zdravotní technika: jsou navrženy nové rozvody voda, kanalizace a plynovodu, včetně přípojek. Vytápění: je centrální z plynové kotelny, rozděleno na dva samostatné okruhy (1.NP + mezanin a 2. NP + 3. NP).

4. Dispoziční řešení nově navržených úprav vychází se stávajícího uspořádání, byly odstraněny dodatečně vestavěné příčky a zazdivky otvorů. V 1. NP je navržen výstavní sál, salonek, zasedací místnost, kanceláře, dílny, sklady, plynová kotelna, šatny personálu, a sociální zázemí pro muže a personál. V mezonetu je sociální zázemí pro ženy. 2. NP je využito pro víceúčelový sál, foyer, předsálí a zázemí sálu. V 3.NP jsou kanceláře, zasedací místnost, balkon sálu, strojovna vzduchotechniky, šatny účinkujících se sociálním zázemím. 4. NP v části objektu do Holandské ulice je navržen archiv.
5. V případě, že stavební odbor nařídí změny předmětných stavebních úprav, nebo se nájemce v průběhu stavebního řízení a v průběhu výstavby rozhodne ke změnám oproti schválenému projektu, je nájemce povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat pronajímatele o dodatečný souhlas k těmto změnám. Nový souhlas lze nájemci udělit pouze formou dalšího písemného dodatku k nájemní smlouvě. Nájemce se zavazuje provést předmětné stavební úpravy pouze v rozsahu, dohodnutém v tomto Dodatku č.2.
6. Stavební úpravy budou provedeny způsobem, který nenaruší nad míru přípustnou příslušnými právními předpisy životní prostředí a hygienické podmínky v okolí stavby a nebude rušit nad míru obvyklou poměrům obdobných staveb obyvatele sousedních a okolních nemovitostí a staveb. Nájemce zejména provede u obdobných stavebních prací opatření omezující prašnost a hlučnost vznikající v souvislosti s prováděním stavebních prací. Okolí domu bude stavebník udržovat v čistotě a pořádku pravidelným a účinným úklidem a zajistí na vlastní náklady bezodkladný odvoz stavební sutě a odpadu tak, aby tyto neomezovaly a neobtěžovaly své okolí nad míru obvyklou poměrům obdobných staveb.
7. V souladu s příslušnými právními předpisy je nájemce před zahájením stavebních prací povinen sjednat s pronajímatelem zábor veřejného prostranství, bude-li k provádění stavebních prací veřejného prostranství užito (např. pro odvoz odpadu a dopravu a sklad stavebního materiálu).
8. Nájemce se zavazuje veškeré dohodnuté stavební práce dokončit (včetně pravomocné kolaudace) nejpozději do 31. 3. 2009. Nájemce je povinen předložit odboru obecního majetku Úřadu městské části Praha 10, do 10 dnů po skončení stavebních prací, nejpozději však do 31. 3. 2009, 3 pare výkresů skutečného provedení stavebních úprav, originály faktur za provedené práce a daňové doklady na zakoupený a skutečně použitý stavební materiál, nebo jejich ověřené kopie. U stavebních úprav, u kterých nebo kterými došlo v rámci dohodnutého 5% limitu k navýšení dohodnuté částky 33 932 754 Kč, včetně DPH, nebo k jejich snížení do limitu dle čl. II. odst. 2. písm.c) tohoto dodatku, je nájemce povinen doložit i nový položkový rozpočet a k příslušným daňovým dokladům a fakturám i výkaz výměr fakturovaných prací a použitých materiálů. Výkresy skutečného provedení stavby je nájemce povinen předložit jen v případě, že dojde ke změnám v provedení stavebních úprav oproti projektové dokumentaci předložené pronajímateli před uzavřením dodatku č. 1. Po dokončení stavebních úprav, nejpozději však do 31. 3. 2009 je nájemce povinen umožnit pronajímateli kontrolu rozsahu a kvality a převzetí všech touto smlouvou dohodnutých stavebních úprav, a to písemným protokolem za účasti obou smluvních stran.
9. Ke dni dokončení všech v této smlouvě dohodnutých stavebních úprav a jejich převzetí pronajímatelem vznikne pohledávka nájemce vůči pronajímateli v dohodnuté výši 33 932 754 Kč, včetně DPH (slovy : Třicet tři milionů devět set třicet dva tisíce sedm set padesát čtyři koruny české), zvýšená o případné prokázané náklady vynaložené nájemcem v rámci 5% limitu dle čl. II. odst.2. písm. b) tohoto dodatku nebo snížená na úroveň nájemcem skutečně vynaložených a daňovými doklady prokázaných nákladů dle čl. II. odst.2. písm. c) tohoto dodatku. Tato pohledávka se stane splatnou po jednotlivých částech dle dohodnutého způsobu jejího uhrazení, a to vždy tak, že se každý kalendářní rok počínaje rokem 2009 stane splatnou část této pohledávky rovnající se dohodnuté roční splátce nájemného včetně DPH, a to se splatností ve stejný den, jako příslušná roční splátka nájemného. Data splatnosti jednotlivých splátek pohledávky budou u jednotlivých splátek současně i dny uskutečnění zdanitelného plnění u pro účely placení daně z přidané hodnoty. Tuto pohledávku se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci formou postupného zápočtu proti jednotlivým pohledávkám pronajímatele z ročních splátek nájemného zvýšených o příslušnou DPH, dle příslušných ustanovení nájemní smlouvy. Pronajímatel provede zápočet vždy k datu splatnosti každé jednotlivé roční splátky nájemného, a to vždy vůči celé příslušné roční splátce. První zápočet bude proveden proti roční splátce nájemného splatné po dni převzetí touto smlouvou dohodnutých a příslušným stavebním úřadem pravomocně povolených stavebních úprav. Pronajímatel a nájemce uplatní vzájemný zápočet pohledávek vždy na základě vzájemně vystavených a zaslaných daňových dokladů s vyčíslenou daní z přidané hodnoty. Dojde-li ke změně právních předpisů týkajících se DPH (zejména její

výše), bude DPH u jednotlivých splátek upraveno v souladu s právními předpisy platnými ke dni splatnosti jednotlivých splátek.

10. Shora uvedená dohodnutá výše nákladů, a tedy ani shora uvedená pohledávka, nebude v průběhu zápočtu podléhat inflačnímu navyšování, a to po celou dobu, kdy budou předmět nájmu v nájmu nájemce. Inflačnímu navyšování bude podléhat nájemné stanovené dle čl. XII. Odst. 1 a 2. nájemní smlouvy, a to každoročně vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku, když zvýšení oznámí pronajímatel písemně nájemci nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku, a to včetně doplatku za první období příslušného kalendářního roku, kdy ještě nebylo zvýšení nájemného nájemci oznámeno. Inflační navýšení nájemného bude odpovídat indexu nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, nebude-li možno získat tuto statistickou veličinu, pak od obecné míry inflace, zjištěné v té době standardními statistickými metodami.

III. Technické změny nájemní smlouvy

1. V Čl. V. Odst. 6. nájemní smlouvy se datum „31. 3. 2008“ nahrazuje datem „31. 3. 2009“.
2. V Čl. VI. Odst. 1. nájemní smlouvy se datum „31. 3. 2008“ nahrazuje datem „31.12.2008“.
3. Dosud platné znění Čl. VI. Odst. 2. a 3. nájemní smlouvy se celé ruší a nahrazuje smluvním ujednáním o následujícím znění :

„ 2. Roční nájemné za dobu od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2023 bude kalkulováno jako podíl sumy nákladů vynaložených Nájemcem na provedení oprav a rekonstrukce Nemovitosti ve výši stanovené dodatkem Smlouvy (čl. V. odst. 2 Smlouvy), nejvýše však částky 20,000.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty a počtu let trvání Smlouvy, nejvýše však 15 let. Roční nájemné tak může nejvýše činit 1 333 332,- Kč bez daně z přidané hodnoty. Nájemné bude splatné 30. 4. každého kalendářního roku.

3. Úhrada ročního nájemného bude započítávána na úhradu sumy nákladů vynaložených Nájemcem na provedení oprav a rekonstrukce Nemovitosti ve výši stanovené dodatkem Smlouvy (čl. V. odst. 2 Smlouvy), nejvýše však částky 20,000.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty. Dohodnuté nájemné bude od počátku nájmu navýšeno o daň z přidané hodnoty a nájemce bude povinen platit dohodnuté nájemné včetně této daně. O příslušnou DPH pak bude navýšena i částka nákladů vynaložených nájemcem dle této smlouvy a jejich dodatků v platném znění.“
4. V Čl. VII. Odst. 1. nájemní smlouvy se datum „31. 3. 2016“ nahrazuje datem „31.12. 2016“.
5. V Čl. VIII. Odst. 1. nájemní smlouvy se datum „1. 1. 2008“ nahrazuje datem „1. 4. 2009“.
6. V Čl. X. Odst. 1. nájemní smlouvy se datum „31. 3. 2023“ nahrazuje datem „31.12. 2023“.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že se vzájemné vztahy týkající se dalšího užívání Kína Vzlet budou i nadále řídit veškerými ustanoveními nájemní smlouvy ze dne 14. 2. 2007 a tohoto dodatku č. 2.
8. V Čl. X. Odst. 2. části 2.6. nájemní smlouvy se datum „30. 11. 2007“ nahrazuje datem „ 31.12. 2008“.
9. V Čl. X. Odst. 8. části 8.1. nájemní smlouvy se datum „30. 11. 2007“ nahrazuje datem „31.12. 2008“.
10. V Čl. X. Odst. 10. části 10.1. nájemní smlouvy se obě data „31. 3. 2023“ nahrazují datem „31.12. 2023“.
11. V Čl. X. Odst. 10. části 10.4. nájemní smlouvy se obě data „31. 3. 2023“ nahrazují datem „31.12. 2023“.
12. V Čl. X. Odst. 10. části 10.4. nájemní smlouvy se datum „1. 4. 2008“ nahrazují datem „1. 1. 2009“.
13. Smluvní pokuta dohodnutá v čl. XI. Odst. 1. část 1.4. bude navýšena o částku odpovídající výši příslušné daně z přidané hodnoty, která se bude na vzájemná plnění z této smlouvy vztahovat ke dni vzniku nároku na zaplacení smluvní pokuty, a to i v případě, že smluvní pokuta nebude dani z přidané hodnoty dle příslušného právního předpisu podléhat.
14. V Čl. XII. Odst. 1. nájemní smlouvy se datum „31. 3. 2022“ nahrazují datem „31. 3. 2023“.
15. V Čl. XII. Odst. 2. nájemní smlouvy se datum „31. 3. 2023“ nahrazují datem „31.12. 2023“.

16. Smluvní strany se zavazují, že při splnění podmínky řádného převzetí dokončených stavebních úprav pronajímatelem uzavřou spolu do 31. 5. 2009 úplné znění nájemní smlouvy zahrnující veškeré doposud uzavřené závazky plynoucí z nájemní smlouvy, tohoto i dalších případných dodatků k nájemní smlouvě a ze smlouvy o provedení stavebních úprav tak, aby byly přehledně upraveny veškerá vzájemná práva a povinnosti smluvních stran pro další užívání Kina Vzlet.

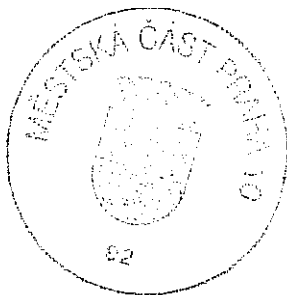
IV. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek je vyhotoven v pěti stejnopisech, z nichž Pronajímátelei náleží čtyři a Nájemci jedno vyhotovení.
2. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

za Pronajímatele:

12. XII. 2008

V Praze dne



za Nájemce:

V Praze dne