

Dodatek č. 4.

SMLOUVY

o nájmu nebytových prostor č. 0100520244

podle § 3 zákona č. 116/1990 Sb.

uzavřené dne 26.5.2010 mezi:

Městem Litomyšl, IČ: 00276944, se sídlem Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 570 20 Litomyšl
jednajícím panem Michalem Kortyšem, starostou města

dále jako „pronajímatelem“ na straně jedné

a

panem Petrem Filou, IČ: 42244587, místem podnikání Vodní valy 401, Litomyšl-Město, 570 01
Litomyšl

dále jako „nájemcem“ na straně druhé

I.

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1130 (dále v textu této smlouvy jen jako „Budova“), část obce Litomyšl-Město, na stavební parcele č. 2834, vše zapsané na LV č. 10001 vedeném pro katastrální území a obec Litomyšl, okres Svitavy, přičemž pronajímatel přenechal nájemci do nájmu nebytové prostory v prvním a ve druhém nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 661,96 m².

II.

Smluvní strany tímto zcela ruší Dohodu o započtení pohledávek uzavřenou dne 16.6.2011 mezi pronajímatelem na straně jedné a nájemcem na straně druhé.

III.

Smluvní strany tímto ruší ustanovení článku IV., článku V. a článku VI. dodatku č. 2 smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 26.5.2010, sepsaného mezi pronajímatelem na straně jedné a nájemcem na straně druhé dne 10.5.2011.

IV.

Smluvní strany nahrazují ustanovení článku IV. dodatku č. 2 smlouvy o nájmu nebytových prostor, nahrazující ustanovení článku V. dodatku č. 1 smlouvy o nájmu nebytových prostor, nahrazující ustanovení článku V. odst. 1. smlouvy o nájmu nebytových prostor, a týkající se výše nájemného, tímto textem:

1.

a) Účastníci této smlouvy se dohodli, že nájemné činí v období ode dne podpisu této smlouvy o nájmu nebytových prostor do uplynutí čtyř let ode dne podpisu této smlouvy částku ve výši 1,267.654,- Kč (Slovy: jedenmiliondvěstěšedesátšestsetpadesátčtyři korun českých) ročně bez DPH. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH a tuto skutečnost pronajímateli doloží,

k takto sjednanému nájemnému bude připočítána DPH v zákonné výši a nájemce bude hradit sjednané nájemné spolu s DPH v zákonné výši.

b) Účastníci této smlouvy se dále dohodli, že nájemné činí v období ode dne následujícího po uplynutí čtyř let ode dne podpisu této smlouvy do uplynutí pěti let ode dne podpisu této smlouvy částku ve výši 1,190.905,- Kč (Slovy: jedenmilijednostodevadesátisícdevěsetpět korun českých) ročně bez DPH. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH a tuto skutečnost pronajímateli doloží, k takto sjednanému nájemnému bude připočítána DPH v zákonné výši a nájemce bude hradit sjednané nájemné spolu s DPH v zákonné výši.

b) Účastníci této smlouvy se dále dohodli, že nájemné činí v období ode dne následujícího po uplynutí pěti let ode dne podpisu této smlouvy do uplynutí dvaceti pěti let ode dne podpisu této smlouvy částku ve výši 250.000 Kč (Slovy: dvěstěpadesátisíc korun českých) ročně bez DPH. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH a tuto skutečnost pronajímateli doloží, k takto sjednanému nájemnému bude připočítána DPH v zákonné výši a nájemce bude hradit sjednané nájemné spolu s DPH v zákonné výši.

Smluvní strany nahrazují ustanovení článku IV. dodatku č. 2 smlouvy o nájmu nebytových prostor, nahrazující ustanovení článku V. dodatku č. 1 smlouvy o nájmu nebytových prostor, nahrazující ustanovení článku V. odst. 5., písm. h) smlouvy o nájmu nebytových prostor, tímto textem:

h) Pro případ jakéhokoliv předčasného ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu sjednávají smluvní strany změnu splátkového kalendáře dle článku VI. tohoto dodatku č. 4 smlouvy o nájmu nebytových prostor, přičemž náklady vynaložené nájemcem budou uhrazeny pronajímatelem nájemci ve lhůtě do třiceti dnů od data předčasného ukončení nájmu, avšak po odečtení částky ve výši 6,563.659,- Kč (slovy: šestmilijonůpětsetšedesátitřicetisícšestsetpadesátdevět korun českých) a dále po odečtení částky, odpovídající svojí výší doposud neuhrazenému nájemnému, které se vztahuje k období do data předčasného ukončení nájmu a stalo se splatným dnem předčasného ukončení nájmu. V případě jakéhokoliv předčasného ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu tedy bude od zbylých doposud pronajímatelem neuhrazených nákladů stavebních úprav odečtena částka ve výši 6,563.659,- Kč (slovy: šestmilijonůpětsetšedesátitřicetisícšestsetpadesátdevět korun českých), a dále částka ve výši pohledávky pronajímatele za nájemcem z titulu dlužného nájemného, přičemž případný kladný rozdíl těchto částek uhradí pronajímatel nájemci ve lhůtě třiceti dnů od data předčasného ukončení nájmu. Toto ujednání platí i pro případ odstoupení od této smlouvy.

V.

Smluvní strany nahrazují ustanovení článku V. dodatku č. 2 smlouvy o nájmu nebytových prostor, nahrazující ustanovení článku V., odst. 4. smlouvy o nájmu nebytových prostor, tímto textem:

4. Alikvotní část ročního nájemného za období ode dne podpisu této nájemní smlouvy do 31.12.2010 spolu s ročním nájemným za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 a 2017, tedy částku celkem ve výši **6,911.386 Kč**, se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 12.6.2017 na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., expozitura Litomyšl. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad, který zašle nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy, nejpozději však do 10. června 2017. **Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje den 1.6.2017.**

Poté, v období od 1.1.2018 do 31.12.2034 se nájemce zavazuje hradit nájemné ročně, vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního roku za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., expozitura Litomyšl. Pronajímatel vždy za každý rok vystaví nájemci daňový doklad, který zašle nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy, nejpozději však do 10. ledna příslušného kalendářního

roku, za který je nájemné hrazeno. **Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje 2. leden příslušného kalendářního roku.**

Alikvotní část ročního nájemného za období od 1.1.2035 do ukončení doby trvání nájmu dle této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 15.1.2035 na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., expositura Litomyšl. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad, který zašle nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy, nejpozději však do 10. ledna 2035. **Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje den 2.1.2035.**

Pro případ jakéhokoliv předčasného ukončení nájmu na základě této smlouvy o nájmu nebytových prostor z jakéhokoliv důvodu se stane bez dalšího částka doposud neuhrazeného nájemného, vztahující se k období do data předčasného ukončení smlouvy o nájmu nebytových prostor, jednorázově splatnou k datu předčasného ukončení nájmu.

VI.

Smluvní strany nahrazují ustanovení článku VI. dodatku č. 2 smlouvy o nájmu nebytových prostor, tímto textem:

Pronajímatel dodatkem č. 1 smlouvy o nájmu nebytových prostor, dal souhlas nájemci k tomu, aby provedl stavební úpravy pronajatých nebytových prostor.

Veškerá ujednání o uznání nákladů na provedené stavební úpravy, obsažená v tomto dodatku č. 4 se vztahují na stavební práce, provedené v souladu s projektovou dokumentací zpracovanou Architektonickou kancelář Burian - Křivinka a Ing. Janem Gabrhelem pod názvem „Fitness Fila – Centrum stadion“ z prosince 2009. Stavební práce byly povoleny Souhlasem s provedením ohlášené stavby Městského úřadu v Litomyšli, odboru výstavby a územního plánování č.j.: MěÚ Litomyšl 04922/2010 ze dne 11.2.2010 a následně zkolaudovány kolaudačním souhlasem č.j. MěÚ Litomyšl 38351/2010 ze dne 1.12.2010.

V souladu se zněním dodatku č. 1 pronajímatel tímto uznává, že nájemce vynaložil náklady na provedené stavební úpravy ve výši 11,261.520,65 Kč včetně DPH, sestávající z nákladů na projekční práce ve výši 448.280,- Kč včetně DPH a z nákladů na vlastní stavební práce ve výši 10,813.240,65 Kč včetně DPH. Nájemce výslovně prohlašuje, že náklady na jím provedené stavební úpravy nepřesahují částku ve výši 11,261.520,65 Kč včetně DPH a smluvní strany považují tedy takto odsouhlasenou výši nákladů za nespornou. V souladu s tím (a s přihlédnutím k tomu, že nájemce není plátcem DPH) se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci částku ve výši 11,261.520,65 Kč (slovy: jedenáctmilionůdvěstěšedesátjedentisícipětsetdvacet korun českých šedesátpět haléřů). Tuto částku ve výši 11,261.520,65 Kč se zavazuje uhradit pronajímatel nájemci ve splátkách. První splátku ve výši 6,911.386 Kč se zavazuje uhradit pronajímatel nájemci do 12.6.2017. Zbývající část závazku uhradí pronajímatel nájemci ve splátkách, a to dle následujícího splátkového kalendáře:

15.1.2018	250.000 Kč
15.1.2019	250.000 Kč
15.1.2020	250.000 Kč
15.1.2021	250.000 Kč
15.1.2022	250.000 Kč
15.1.2023	250.000 Kč
15.1.2024	250.000 Kč
15.1.2025	250.000 Kč
15.1.2026	250.000 Kč
15.1.2027	250.000 Kč
15.1.2028	250.000 Kč
15.1.2029	250.000 Kč

15.1.2030	250.000 Kč
15.1.2031	250.000 Kč
15.1.2032	250.000 Kč
15.1.2033	250.000 Kč
15.1.2034	250.000 Kč
15.1.2035	100.134 Kč

Vždy k datu termínu splatnosti nájemného a splátky úhrady nákladů účastníci písemnou dohodou započtou pohledávku pronajímatele vůči nájemci z titulu nájemného vůči pohledávce nájemce vůči pronajímateli z titulu splátky úhrady nákladů nájemce spojených se stavebními úpravami, a to až do data úplné úhrady nákladů nájemce.

Pokud do sedmi dnů ode dne splatnosti nájemného nedojde ze strany nájemce k úhradě nájemného formou splnění závazku hotovostní nebo bezhotovostní platbou nebo formou akceptace dvoustranného zápočtu, tak osmým dnem prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo jeho části vznikne nájemci povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku dlužné částky nájemného a současně osmým dnem prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo jeho části zcela bez dalšího zanikne závazek pronajímatele z titulu úhrady nákladů nájemce spojených se stavebními úpravami dle tohoto článku tohoto dodatku č. 4 smlouvy o nájmu nebytových prostor. Tyto důsledky bude mít prodlení nájemce bez ohledu na to, zda je nájemce k datu splatnosti nájemného nebo poté dle platných právních předpisů oprávněn provést úhradu splněním závazku nebo akceptací dvoustranného zápočtu.

VII.

Pronajímatel souhlasí, aby nájemce výdaje vynaložené s jeho souhlasem na zhodnocení pronajatého majetku odepisoval ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a vedl je ve svém obchodním majetku pro účely daňové evidence. Současně pronajímatel prohlašuje, že o tyto výdaje nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku. Nájemce bude uplatňovat odpisy z pořizovací ceny technického zhodnocení snížené o přijatou dotaci ze Strukturálních fondů EU prostřednictvím ROP SV.

VIII.

Nájemce prohlašuje, že do data podpisu tohoto dodatku č. 4 smlouvy o nájmu nebytových prostor nepostoupil žádnou svoji pohledávku za pronajímatelem jako dlužníkem, vyplývající ze smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 0100520244 ze dne 26.5.2010 ve znění pozdějších dodatků nebo z činnosti smluvních stran prováděné na jejím základě na třetí osobu.

Smluvní strany sjednávají, že nájemce jako věřitel není oprávněn postoupit žádnou svoji pohledávku za pronajímatelem jako dlužníkem, vyplývající ze smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 0100520244 ze dne 26.5.2010 ve znění pozdějších dodatků nebo z činnosti smluvních stran prováděné na jejím základě, žádné třetí osobě.

Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn kdykoliv jednostranně započítávat své splatné pohledávky vůči nájemci proti svým nesplatným závazkům a své nesplatné pohledávky vůči nájemci proti svým splatným závazkům.

IX.

Smluvní strany ruší ustanovení článku VI., odst. 2. smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 26.5.2010 a nahrazují jej tímto textem:

Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy, jestliže je splněna alespoň jedna jediná z následujících podmínek, označených pod body a) až f), tj. v případě, že :

- a) nájemce svým jednáním nebo opomenutím poškodí budovu uvedenou v čl. I. smlouvy o nájmu nebytových prostor;
- b) na majetek nájemce bude (byť i jen nepravomocně) nařízena exekuce;
- c) na majetek nájemce byl podán insolvenční návrh;
- d) nájemce využívá pronajaté prostory v rozporu s účelem této smlouvy, vymezeným v čl. II. této smlouvy ve znění pozdějších dodatků;
- e) nájemce je v prodlení s úhradou svých peněžitých závazků vůči pronajímateli delším než 14 dnů;
- f) nájemce hrubým způsobem poruší ustanovení této smlouvy;

Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší nikoliv od počátku, ale od data doručení oznámení o odstoupení od smlouvy protistraně.

X.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu nebytových prostor zůstávají nezměněna.

Záměr uzavřít tento dodatek smlouvy byl schválen usnesením Rady města Litomyše č. 1032/11 ze dne 13.12.2011.

Záměr uzavřít tento dodatek smlouvy byl schválen usnesením Zastupitelstva města Litomyše č. 183/11 ze dne 13.12.2011.

Tento dodatek č. 4 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po dvou vyhotoveních.

Účastníci dodatek přečetli a připojili k němu své vlastnoruční podpisy:

V Litomyšli dne 14.12.2011.

.....
Michal Koryš, starosta
Město Litomyšl
pronajímatel

.....
Petr Fila
nájemce

