

Dodatek č.4

k nájemní smlouvě ze dne 30.4.2007

ve znění dodatků č.1 ze dne 28.6.2007, dodatku č.2 ze dne 12.05.2010 a dodatku č. 3 ze dne 10.12.2012

„Areál koupaliště na ul. Dobrovského v Brně-Králově Poli“

Smluvní strany

1. Statutární město Brno, se sídlem Dominikánské nám. 1, Brno

Městská část Brno-Královo Pole

zast. starostou MČ Brno-Královo Pole panem Romanem Vykoukalem

adresa pro doručování: Palackého tř. 59, 612 93 Brno

IČ: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

na straně jedné (dále jen **pronajímatel**)

a

2. HACIENDA MEXICANA s.r.o.

se sídlem Jamborova 40, 615 00 Brno

zast. Jiřím Jaškem, jednatelem společnosti

IČ: 253 04 569

DIČ: CZ25304569

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném

Krajským soudem v Brně, oddíle C, vložka 23994

na straně druhé (dále jen **nájemce**)

I.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany vzájemně dohodly ve smyslu ustanovení čl.X odst.1 shora specifikované nájemní smlouvy na změně této smlouvy, a to následovně:

II.

Článek IV. nájemní smlouvy se mění takto:

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou.

2. Po dobu 15 let ode dne uzavření tohoto dodatku č.4 nájemní smlouvy se smluvní strany dohodly na možnosti ukončit nájemní vztah výpovědí pouze z těchto kvalifikovaných důvodů:

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu ve zkrácené výpovědní lhůtě dvou měsíců v těchto případech:

- jestliže nájemce přes písemné upozornění užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo užívá-li předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda a závadný stav neodstraní ani po písemném upozornění pronajímatele v poskytnuté přiměřené lhůtě,
- nájemce je o více než 1 měsíc prodlení s placením nájemného přes písemné upozornění pronajímatele,
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
- nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal
- na majetek nájemce bude prohlášen konkurs,
- provádí-li nájemce bez oznámení pronajímateli nepovolené stavební úpravy na předmětu nájmu a pronajímateli hrozí v důsledku této skutečnosti škoda, s výjimkou výslovně povolených stavebních úprav předmětu nájmu a stavebních oprav,
- neodstraní-li nájemce v prostoru předmětu nájmu do 1 měsíce od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění: - reklamu, nebo návěští nad 8 m², nebo reklamu, nebo návěští propagující politickou stranu, nebo politické hnutí, nebo reklamu, nebo návěští týkající se erotických a jinak mravně nevhodných služeb, nebo nepovolenou světelnou reklamu o velikosti nad 2m²,
- poruší-li nájemce ustanovení čl. VIII této nájemní smlouvy.

Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu ve zkrácené výpovědní lhůtě dvou měsíců pouze v těchto případech:

- ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal,
- jestliže není možno předmět nájmu užívat k účelu, pro který si nájemce předmět nájmu najal

3. Výpovědní lhůta v případech uvedených výše v odstavci 2 tohoto článku činí dva měsíce a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Po uplynutí doby 15 let ode dne uzavření tohoto dodatku č.4 nájemní smlouvy je každá smluvní strana oprávněna nájemní smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě 6 měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5. V případě, že nájemce nedodrží své závazky vyplývající mu z čl.VI odst. 7a) až 7f) této smlouvy může pronajímatel tuto nájemní smlouvu nájemci vypovědět. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

6. Za doručení nájemci se považuje doručení do datové schránky nájemce, resp. doručení do sídla nájemce uvedeného v obchodním rejstříku.

III.

Článek V odst. 1 nájemní smlouvy se mění takto:

Nájemné je stanoveno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem a činí za celý předmět nájmu s účinností od 01.02.2012 částku 72.757,- Kč/měsíc, tj. 873.084,-Kč/rok. Pronájem byl

osvobozen od DPH bez nároku na odpočet na vstupu dle § 51 zák. č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o DPH). Pronajímatel využil svého práva a v souladu s § 56 odst. 4 zákona o DPH a s účinností od 01.01.2013 bude uplatňovat DPH jak na vstupu, tak na výstupu. Tzn. k dohodnuté výši nájemného bude připočítávat daň z přidané hodnoty v procentní sazbě odpovídající zákonné úpravě účinné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Smluvní strany se dohodly na tom, že od měsíce následujícího po vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání stavebních úprav provedených pronajímatelem na části předmětu nájmu (rekonstrukce bazénů včetně bazénové technologie), bude nájemné za předmět nájmu navýšeno o 10 % oproti nájemnému stanovenému v roce vydání kolaudačního souhlasu.

IV.

Článek VI. odst.7 nájemní smlouvy se ruší a nahrazuje se odst. 7a) – 7f) takto:

7a) Nájemce se zavazuje provést, jakožto stavebník, na svůj náklad v termínu do 31.12.2013 na předmětu nájmu stavební opravy a úpravy v rozsahu a ceně dle pronajímatelem schválené projektové dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást tohoto dodatku a v souladu s rozpočtem, který tvoří přílohu č. 2 a nedílnou součást tohoto dodatku (dále jen etapa I.). Pronajímatel ke stavebním úpravám blíže specifikovaným v předchozí větě dává výslovný souhlas, který slouží jako podklad ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a), § 96 odst. 3 písm. a), § 105 odst. 1 a § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů pro vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu, souhlasu s ohlášenou stavbou nebo stavební povolení. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel na vlastní náklady sjedná technický dozor stavby, který bude oprávněn kontrolovat rozsah a způsob prováděných oprav a úprav a bude oprávněn pořizovat zápisy do stavebního deníku. Nájemce se zavazuje umožnit provádění kontroly TDS pronajímatele v předem sjednaných termínech. Dohodnutá výše technického zhodnocení v souladu s přílohou č.1 a přílohou č.2 tohoto dodatku činí 5.863.180 Kč. Dohodnutá výše oprav v souladu s přílohou č.1 a přílohou č.2 činí 115.812 Kč.

7b) Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli ve lhůtě do 31.12.2013 ke schválení projektovou dokumentaci včetně rozpočtu na stavební opravy a úpravy předmětu nájmu nad rámec oprav a úprav uvedených v odstavci 7a) tohoto článku (dále jen etapa II.). Tyto opravy a úpravy budou v rozsahu, který nepřekročí částku 9,000.000,- Kč. V případě, že nájemce projektovou dokumentaci nepředloží v termínu do 31.12.2013, jde o podstatné porušení této smlouvy a je to důvodem pro výpověď této smlouvy. V případě, že projektová dokumentace včetně rozpočtu nebude pronajímatelem schválena, nesmí nájemce pronajímatelem neschválené stavební opravy a úpravy provést, a to ani na svůj náklad. V případě, že projektová dokumentace včetně rozpočtu bude pronajímatelem schválena (etapa II), zavazuje se nájemce provést na svůj náklad v letech 2014 – 2023 stavební opravy a úpravy dle schválené projektové dokumentace a v souladu se schváleným rozpočtem další stavební opravy a úpravy nad rámec uvedený v odstavci 7a) – etapa II.

7c) V případě, že by v souvislosti se stavebními úpravami dle odst. 7a) a 7b) tohoto dodatku k nájemní smlouvě způsobil nájemce na předmětu nájmu škodu, odpovídá nájemce za tuto škodu a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklou škodu v plné výši a to dle znaleckého posudku vypracovaného nezávislým soudním znalcem objednaným pronajímatelem.

7d) Každoročně v letech 2014 - 2024, a to ke dni 31.03. daného kalendářního roku, vyzve nájemce pronajímatele ke kontrole stavebních prací, které nájemce provedl za předchozí kalendářní rok dle schválené projektové dokumentace na etapu I, resp. etapu II (v roce 2014 bude provedena kontrola za předchozí dva kalendářní roky). O kontrole provedených stavebních prací dle schválené projektové dokumentace na etapu I, resp. etapu II za předchozí kalendářní rok, resp. roky bude proveden zápis. Dále je nájemce povinen předložit pronajímateli přesné vyúčtování nákladů provedených stavebních prací v kontrolovaném období, revizní zprávy a fotodokumentaci provedených stavebních prací. V případě, že bude zjištěno, že za předchozí kalendářní rok nebyly provedeny stavební práce v celém rozsahu dle schválené projektové dokumentace na etapu I, resp. etapu II, bude nájemci pronajímatelem stanovena dodatečná lhůta pro plnění.

7e) Pronajímatel souhlasí s tím, že jím povolené stavební úpravy předmětu nájmu, které mají charakter technického zhodnocení a které provede a uhradí nájemce bude odpisovat nájemce zrychleným odpisováním, přitom vstupní cena majetku u pronajímatele o tyto vynaložené výdaje nebude zvýšena. Jedná se o ujednání ve smyslu § 28 odst. 3) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu, mu bude pronajímatel splácet do té doby neodepsané investice v ročních splátkách, jejichž výše nepřesáhne 1 mil Kč. Nezaplacená část neodepsaných investic bude úročena smluvním úrokem ve výši roční míry inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu stanovené pro předcházející kalendářní rok.

7f) Nájemce není oprávněn provádět žádné stavební úpravy na předmětu nájmu, a to ani na svůj náklad nad rámec uvedený v čl. 7a) tohoto dodatku č. 4, ke všem stavebním opravám a úpravám nad rámec uvedený v čl. 7a) tohoto dodatku č. 4 je nájemce povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele.

V.

Článek VI. odst. 13 se změní takto:

Pronajímatel souhlasí s tím, aby jak nájemce, tak i podnájemci, si umístili v prostoru předmětu nájmu propagační vývěsky a reklamní návěští ve velikosti do 8 m², propagující jejich podnikatelské aktivity s výjimkou reklam a návěští, propagujících různé politické strany a hnutí a rovněž erotické či jiné mravně nevhodné služby. K umístění světelné reklamy o velikosti nad 2m² je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele. V případě, že nájemce umístí v prostoru předmětu nájmu reklamu, nebo návěští nad 8 m², nebo reklamu, nebo návěští propagující politickou stranu, politické hnutí, nebo týkající se erotických a jinak mravně nevhodných služeb, nebo umístí v prostoru předmětu nájmu světelnou reklamu o velikosti nad 2m² bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a neodstraní-li tuto nepovolenou reklamu ani do 1 týdne od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč denně.

Čl.VI. se doplňuje o nový odstavec 20 tohoto znění:

Povinnost stanovenou nájemci v čl. VI odst. 17 nájemce nemá po dobu, po jakou bude pronajímatel provádět rekonstrukci bazénů včetně bazénové technologie, a to až do vydání kolaudačního souhlasu, povinnost stanovenou nájemci v čl. VI odst. 17 nájemce rovněž nemá, pokud by došlo k zákazu provozu koupaliště ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

VI.

Článek VIII. se mění takto:

Dosavadní článek VIII se nyní označuje jako čl. VIII odst. 1, a nově se doplňuje do čl. VIII odst. 2 ve znění:

2. Výjimka z ustanovení čl. VIII odst. 1:

Pronajímatel dává nájemci souhlas, aby dal do podnájmu jednotlivé nebytové prostory v budově na pozemku p.č. 3784/■ občanská vybavenost, objekt restaurace a jednotlivé nebytové prostory nesouvisející bezprostředně s provozem koupaliště v budově č.p. 96 postavené na pozemku p.č. 3748/■ s komerčními prostory a bytovou jednotkou pro správce koupaliště o velikosti 3+1, stavba občanské vybavenosti, vše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 10001, k.ú. Královo Pole. Nájemce se zavazuje neposkytnout předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu politickým stranám, provozovatelům výherních hracích přístrojů, výherních loterijských terminálů a podobných her, kasin a nočních klubů s erotickými a jinými mravně nevhodnými službami.

VII.

Článek IX. se mění takto:

1. Nájem zaniká

- zánikem předmětu nájmu
- zánikem právnické osoby nájemce
- výpovědí za podmínek uvedených v čl.IV., odst.2, 3, 4 a 5

2. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu. Neučiní-li tak ve stanovené době, je pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit na náklad nájemce.

VIII.

1. Ostatní ustanovení výše citované nájemní smlouvy zůstávají beze změn.

2. Dodatek č.4 je vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení obdrží nájemce.

3. Dodatek č.4 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

4. Přílohou č.1 a nedílnou součástí tohoto dodatku je projektová dokumentace na etapu I., Přílohou č. 2 a nedílnou součástí tohoto dodatku je rozpočet pro etapu I.

DOLOŽKA

dle § 41 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Uzavření tohoto dodatku č.4 bylo na straně statutárního města Brna projednáno a schváleno na [redacted] schůzi rady městské části Brno-Královo Pole dne [redacted] usnesením č. [redacted]

V Brně dne 19. 12. 2012

[redacted]
pronajímatel

V Brně dne 19. 12. 2012

[redacted]
nájemce