

**DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ
„SMLOUVA O NÁJMU
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
A
O NÁJMU VĚCÍ MOVITÝCH“
ZE DNE 26.01.2024**

Divadlo Šumperk, s.r.o., IČ 25875906
(jako Pronajímatel)

a

Petr Procházka, IČ 02116961
(jako Nájemce)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

1. **Divadlo Šumperk, s.r.o., IČ 25875906**, DIČ CZ25875906, se sídlem Šumperk, Komenského 312/3, PSČ 787 01, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 23814, zastoupena při tomto právním jednání Mgr. Tomášem Potěšilem, jednatelem

dále i jako „Pronajímatel“

a

2. **Petr Procházka, IČ 02116961**,

dále i jako „Nájemce“

a Pronajímatel a Nájemce společně jako „**Smluvní strany**“ nebo každý z nich samostatně jako „**Smluvní strana**“

tento **DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ „SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A O NÁJMU VĚCÍ MOVITÝCH“ ZE DNE 26.01.2024** (dále i jen „**Dodatek**“):

I.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

1.1. Nájemní smlouva

Smluvní strany uzavřely dne 26.01.2024 smlouvu označenou jako „*Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání a o nájmu věcí movitých*“, kterou Pronajímatel přenechal Nájemci do nájmu vymezené prostory v I. PP a I. NP budovy, Šumperk, č. p. 312 (*stavba občanského vybavení*), která je součástí pozemku – parcely č. st 181 v katastrálním území Šumperk a ve smlouvě vymezené movité věci, a to za účelem provozování restaurace s prodejem teplých a studených pokrmů připravovaných téměř výlučně v pronajímaných prostorech při výkonu předmětu podnikání Nájemce – Hostinská činnost, a Nájemce se zavázal za pronájem platit dohodnuté nájemné a úhrady za služby (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Nájemní smlouva byla sjednána na dobu neurčitou od 01.04.2024.

1.2. Účel Dodatku

Smluvní strany se dohodly na změně Nájemní smlouvy zejména stran počátku nájmu, dodávek a plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu a způsobu jejich úhrady a vymezení pronajatého Vybavení specifikovaného v příloze č. 2 Nájemní smlouvy a za tímto účelem uzavírají tento Dodatek.

II.

DODATEK

2.1. Dodatek

Smluvní strany tímto mění po vzájemné dohodě Nájemní smlouvu takto:

(a) změna odst. 3.1. Nájemní smlouvy – odstavec 3.1. Nájemní smlouvy nově zní (text psaný kurzívou):

3.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje 27. březnem 2024.

(b) změna odst. 4.1. Nájemní smlouvy – odstavec 4.1. Nájemní smlouvy nově zní (text psaný kurzívou):

4.1. Za pronájem Prostor sloužících k podnikání se Smluvní strany dohodly na následujícím nájemném:

- (a) od vzniku nájmu (odst. 3.1. Smlouvy) do 31.03.2024 se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši 1.610,00 Kč; a*
- (b) od 01.04.2024 od 31.03.2025 se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli dohodnuté měsíční nájemné ve výši 10.000,00 Kč; a*
- (c) od 01.04.2025 a nadále se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli dohodnuté měsíční nájemné ve výši 34.600,00 Kč.*

Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že u nájmu Prostor sloužících k podnikání bude uplatňována daň z přidané hodnoty (dále i jen „DPH“). V částce nájemného není zahrnuta příslušná DPH, která bude k nájemnému připočtena v souladu s právními předpisy dle stavu v době uskutečnění zdanitelného plnění.

(c) změna odst. 4.2. Nájemní smlouvy – odstavec 4.2. Nájemní smlouvy nově zní (text psaný kurzívou):

4.2. Za pronájem Vybavení se Smluvní strany dohodly na následujícím nájemném:

- (a) od vzniku nájmu (odst. 3.1. Smlouvy) do 31.03.2024 se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši 1.450,00 Kč; a*
- (b) od 01.04.2024 od 31.03.2025 se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli dohodnuté měsíční nájemné ve výši 9.000,00 Kč; a*
- (c) od 01.04.2025 a nadále se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli dohodnuté měsíční nájemné ve výši 11.900,00 Kč.*

V částce nájemného není zahrnuta příslušná daň z přidané hodnoty (DPH), která bude k nájemnému připočtena v souladu s právními předpisy dle stavu v době uskutečnění zdanitelného plnění.

(d) změna odst. 4.3. Nájemní smlouvy – odstavec 4.3. Nájemní smlouvy nově zní (text psaný kurzívou):

*4.3. Nájemné za Prostory sloužící k podnikání a nájemné za Vybavení (dále společně i jen „Nájemné“) se bude počínaje rokem 2026 každoročně, vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, automaticky zvyšovat o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášené Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok (deflace se do nájemného nepromítá), nejvýše však o 5 % za kalendářní rok. Zvýšení Nájemného pro příslušný kalendářní rok se vypočte vždy z výše Nájemného platného pro rok předcházející. Zvýšené Nájemné se zaokrouhluje vždy na celé desítky korun nahoru. O nové výši Nájemného se Pronajímatel zavazuje Nájemce informovat (dále jen „**Oznámení pronajímatele**“). S ohledem na skutečnost, že míra inflace se vyhledává až po okamžiku, od kterého se Nájemné zvyšuje, dohodly se Smluvní strany, že rozdíl mezi zvýšeným Nájemným a do té doby sjednaným Nájemným bude Nájemcem Pronajímateli zaplacen nejpozději s Nájemným splatným po doručení Oznámení pronajímatele.*

(e) změna odst. 4.4. Nájemní smlouvy – odstavec 4.4. Nájemní smlouvy nově zní (text psaný kurzívou):

*4.4. Ohledně dodávek plnění a služeb spojených s užíváním Prostor sloužících k podnikání se Smluvní strany dohodly tak, že Pronajímatel zajišťuje pro Nájemce dodávky elektriny, tepla, plynu, vody a odvod odpadních vod (včetně vod srážkových), (dále jen „**Služby**“). Všechna ostatní plnění a služby si Nájemce zajišťuje na svůj náklad sám. Takto Nájemce bere zvláště na vědomí, že je povinen si zajistit na svůj náklad uskladnění, svoz a likvidaci veškerého odpadu.*

(f) změna odst. 4.5. Nájemní smlouvy – odstavec 4.5. Nájemní smlouvy nově zní (text psaný kurzívou):

4.5. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli úhrady za Služby takto:

(1) úhrady za dodávky elektrické energie, a to:

(a) dodávky elektrické energie pro pronajaté prostory dle skutečné spotřeby na základě měsíčního vyúčtování Pronajímatele. Výše úhrad za dodávky elektrické energie bude dle dohody Smluvních stran určena jako součin částky, rovnající se ceně, kterou je Pronajímatel, jako odběratel, povinen platit třetí osobě, jako dodavateli, na základě smlouvy o dodávkách elektrické energie pro toto odběrné místo a množství Nájemcem spotřebované elektrické energie za příslušný měsíc, zjištěné z příslušných měřicích zařízení specifikovaných níže. Spotřeba elektrické energie dle tohoto odstavce bude Pronajímatelem určena dle stavu podružných elektroměrů označených jako:

(I.) Opera vzduch VZ-RT-2, No. 1158/2011,

(II.) Opera restaurace R 104, No. 96775543/2007,

(III.) Opera, No. 1156/2011,

(IV.) Vzduch Opera, No. 1157/2011,

(V.) Opera ohřev vody (umístěný v pronajatém prostoru v I. PP č. 031).

*(b) dodávky elektrické energie pro Společné prostory paušální částkou ve výši **500,00 Kč měsíčně**. V částce není zahrnuta příslušná DPH, která bude připočtena v souladu s právními předpisy dle stavu v době uskutečnění zdanitelného plnění.*

(2) úhrady za dodávky tepla na základě ročního vyúčtování **poměrnou částí ve výši 15 % (patnáct procent)** z ceny průměrné denní spotřeby plynu pro topení násobené počtem dní trvání nájmu v kalendářním roce odběru, za který bylo Pronajímatelem provedeno vyúčtování. Cena průměrné denní spotřeby plynu pro topení bude vypočtena jako součin průměrné denní spotřeby plynu pro topení, vypočtené na základě údajů zjištěných z příslušného měřicího zařízení a ceny plynu stanovené dodavatelem v roce odběru. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli od 01.04.2024 a nadále **zálohu na úhrady za dodávky tepla** ve výši **5.000,00 Kč měsíčně**. Záloha je splatná spolu s Nájemným, a to na účet uvedený v odst. 4.6.

(3) úhrady za dodávky plynu (pro spotřebiče v pronajatých prostorech) dle skutečné spotřeby na základě ročního vyúčtování Pronajímatele. Výše úhrady za dodávky plynu bude dle dohody Smluvních stran určena jako součin částky rovnající se průměrné ceně plynu v roce odběru, kterou je Pronajímatel, jako odběratel, povinen platit třetí osobě, jako dodavateli, na základě smlouvy o dodávkách plynu pro toto odběrné místo a množství Nájemcem spotřebovaného plynu za příslušný rok, zjištěné z příslušného měřicího zařízení (podružný plynoměr Opera kuchyně č. 006045349). Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli od 01.04.2024 a nadále **zálohu na úhrady za dodávky plynu** ve výši **2.000,00 Kč měsíčně**. Záloha je splatná spolu s Nájemným, a to na účet uvedený v odst. 4.6.

(4) úhrady za dodávky vody a odvod odpadních vod (včetně vod srážkových), a to:

(a) dodávky vody a odvod odpadních vod dle skutečné spotřeby na základě měsíčního vyúčtování Pronajímatele. Výše úhrad za dodávky vody a odvod splaškových vod bude dle dohody Smluvních stran

určena jako součin částky, rovnající se ceně vodného a stočného, kterou je Pronajímatel, jako odběratel, povinen platit třetí osobě, jako dodavateli, na základě smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod pro toto odběrné místo a množství Nájemcem spotřebované vody za příslušný měsíc, zjištěné z příslušného měřicího zařízení (vodoměr č. 42012816584 umístěný v pronajatém prostoru v I. PP č. 031).

(b) odvod srážkových vod poměrnou částí na základě měsíčního vyúčtování Pronajímatele, a to ve výši 15 % (patnáct procent) z měsíční ceny za odvod srážkových, kterou je Pronajímatel, jako odběratel, povinen platit třetí osobě, jako dodavateli, na základě smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod pro toto odběrné místo.

(5) Vyúčtování úhrady za dodávky elektrické energie a dodávky vody a odvod odpadních vod dle bodů (1) a (4) za příslušný kalendářní měsíc Pronajímatel provede a doručí Nájemci, vždy nejpozději do konce následujícího kalendářního měsíce, a to formou faktury – daňového dokladu. Úhrady za dodávky elektrické energie a dodávky vody a odvod odpadních vod jsou splatné vždy do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení vyúčtování Nájemci, a to na účet uvedený v odst. 4.6. Úhrady za dodávky elektrické energie pro pronajaté prostory (dle (1) písm. a)) a úhrady za odvod odpadních vod (dle (4) písm. a)) Nájemce hradí (a tyto se vyúčtovávají) od počátku nájmu. Úhrady za dodávky elektrické energie pro Společné prostory (dle (1) písm. b)) a úhrady za odvod srážkových vod (dle (4) písm. a)) Nájemce hradí (a tyto se vyúčtovávají) až od 01.04.2024 a nadále. Dle dohody Smluvních stran budou úhrady za dodávku elektrické energie pro pronajaté prostory (dle (1) písm. a)) a úhrady za dodávku vody a odvod odpadních vod (dle (4) písm. a)) za období od 27.03.2024 do 31.03.2024 vyúčtovány Nájemci spolu s úhradou elektrické energie pro pronajaté prostory a úhradou za dodávku vody a odvod odpadních vod za období měsíce dubna 2024.

(6) Vyúčtování úhrady za dodávky tepla a plynu dle bodů (2) a (3) za příslušný rok se zohledněním již Nájemcem zaplacených záloh na tyto úhrady provede Pronajímatel po obdržení vyúčtování od dodavatelů těchto Služeb (plnění pro tyto Služby) a následně je doručí Nájemci, vždy nejpozději do konce následujícího kalendářního roku, a to formou faktury – daňového dokladu. Úhrady za dodávky tepla a plynu dle bodů jsou splatné vždy do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení vyúčtování Nájemci, a to na účet uvedený v odst. 4.6. Úhrady za dodávky tepla a plynu Nájemce hradí (a tyto se vyúčtovávají) od počátku nájmu

(7) S ohledem na spotřebu Služeb v předchozím období a ceny jednotlivých Služeb a případných záloh od externích dodavatelů, je Pronajímatel oprávněn výši záloh na úhrady za Služby kdykoli jednostranně změnit; taková změna je účinná ode dne doručení oznámení Pronajímatele o změně výše úhrady za Služby Nájemci.

(g) změna odst. 4.6. Nájemní smlouvy – odstavec 4.6. Nájemní smlouvy nově zní (text psaný kurzívou):

4.6. Nájemné včetně příslušné DPH za období od 27.03.2024 do 31.03.2024 je splatné do deseti (10) dnů ode dne uzavření tohoto Dodatku. Nájemné včetně příslušné DPH za období od 01.04.2024 a nadále je splatné vždy do patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce, za které je placeno. Nájemné a úhrady za služby (včetně záloh) se Nájemce zavazuje platit bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Pronajímatele vedeného u společnosti Československá obchodní banka, a.s., č. [] případně na účet uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Nájemné a zálohy na Služby se považují za uhrazené dnem, kdy byla příslušná částka připsána na účet Pronajímatele. Pronajímatel je povinen vystavit Nájemci na sjednané plnění fakturu – daňový doklad v souladu s právními předpisy. Faktura – daňový doklad bude Nájemci zasílána na e-mail: [] Daňový doklad se považuje za doručený Nájemci dnem následujícím po jeho odeslání na emailovou adresu uvedenou v předešlé větě.

(h) změna přílohy č. 2 Nájemní smlouvy:

Příloha č. 2 Nájemní smlouvy (vymezující pronajaté Vybavení) se nahrazuje přílohou č. 2 ve znění, které je připojeno k tomuto Dodatku a nově Smluvní strany ujednávají, že změnu rozsahu pronajatého Vybavení je možno ujednat i prostou změnou obsahu přílohy č. 2, bude-li tato příloha označena jako „jako příloha č. 2 k Nájemní smlouvě s účinností od (s uvedením odkdy je příloha účinná)“, podepsána oběma Smluvními stranami s uvedením data a místa podpisu. V takovém případě dle dohody Smluvních stran platí, že pozdější příloha č. 2 nahrazuje přílohou č. 2 dřívější.

V ostatních částech zůstává Nájemní smlouva beze změny.

III. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

3.1. Platnost a účinnost

Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření. Součástí tohoto Dodatku je i nové znění Přílohy č. 2.

3.2. Stejnopisy a forma právního jednání

Tento Dodatek se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení. Veškerá právní jednání směřující ke vzniku, změně, zajištění, utvrzení či zániku práv a povinností z Nájemní smlouvy, lze činit výlučně jen v písemné formě. Účastníci shodně prohlašují, že si Dodatek řádně přečetli a k seznámení s jeho obsahem měli dostatek času, s jeho obsahem souhlasí a tomuto rozumí, což potvrzují svými podpisy.

V Šumperku dne 27. března 2024

.....
Divadlo Šumperk, s.r.o.

Mgr. Tomáš Potěšil
jednatel

.....
Petr Procházka