

DODATEK č. 2
k nájemní smlouvě na prostory sloužící podnikání ze dne 30.09.2020

SMLUVNÍ STRANY

1. Městská poliklinika s.r.o. Otrokovice

IČO: 607 41 490

se sídlem: Otrokovice, tř. Osvobození 1388

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 18385

zastoupená Ing. Pavlem Javorou, jednatelem společnosti

(dále také jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné)

a

2. BENU Česká republika s.r.o.

IČO: 496 21 173

se sídlem Praha 10-Hostivař, K pérovně 945/7, PSČ 102 00,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 318084

zastoupená Ing. Pavlem Krausem a Ing. Petrem Doležalem, jednatelem společnosti

(dále také jen „**Nájemce**“ na straně druhé)

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel a Nájemce spolu uzavřeli dne 30.09.2020 nájemní smlouvu na prostory sloužící podnikání, ve znění dodatku č. 1 ze dne 06.11.2024 (dále jen „**Smlouva**“), na základě které Pronajímatel přenechal Nájemci k užívání prostory na adrese tř. Osvobození č. p. 1388, Otrokovice, PSČ 765 02, specifikované v čl. I. Smlouvy.
2. Vzhledem k tomu, že Nájemce má zájem na dalším pokračování nájmu, smluvní strany shodně konstatují, že nájemní vztah bude v souladu s čl. III. odst. 2 Smlouvy prodloužen na další období 5 let, tj. do 30.09.2030.
3. Smluvní strany mají zájem provést další níže uvedené změny Smlouvy, proto smluvní strany uzavírají tento dodatek č. 2 (dále jen „**Dodatek**“).

II. Předmět Dodatku

1. Smluvní strany shodně konstatují, že nájemní vztah dle Smlouvy se v souladu s čl. III. odst. 2 Smlouvy prodlužuje do 30.09.2030. Nájemce je povinen za prodlouženou dobu trvání nájmu (tj. za období od 01.10.2025 do 30.09.2030) hradit Nájemné v souladu s čl. V. odst. 2 Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah prodloužený dle odst. 1 výše bude se zachováním stejných podmínek nájmu (vyjma Mimořádného nájemného) automaticky prodloužen na další období 5 (pěti) let (tj. do 30.09.2035), ledaže Nájemce písemně nejméně 3 (tři) měsíce před skončením nájmu sdělí Pronajímateli, že nemá zájem na dalším pokračování nájmu. Takto lze nájemní vztah znovu prodloužit pouze jedenkrát. Smluvní strany pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že Nájemce nebude při takovém dalším prodloužení nájemního vztahu povinen hradit Mimořádné nájemné, jak je specifikováno dále.
3. Smluvní strany se dohodly, že do čl. V. (Nájemné) se vkládají nové odstavce 3. a 4. následujícího znění:

3. **Mimořádné nájemné:** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli za období prvního měsíce prodloužené doby nájmu (tj. za měsíc říjen 2025) vedle Nájemného dále i (jednorázově) mimořádné nájemné ve výši 2.500.000,- Kč (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých) (dále jen „**Mimořádné nájemné**“) bez DPH. Mimořádné nájemné je splatné do 10 (deseti) dnů ode dne doručení faktury Nájemci s náležitostmi řádného daňového dokladu na účet Pronajímatele uvedený na faktuře s tím, že Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve dnem účinnosti tohoto Dodatku. Mimořádné nájemné nebude valorizováno. K Mimořádnému nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši dle obecně závazných právních předpisů, tzn., že smluvní strany prohlašují a souhlasí s tím, že Mimořádné nájemné, ale i základní nájemné a ostatní s ním související plnění, bude považováno za zdanitelné plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Výše Mimořádného nájemného byla stanovena s předpokladem, že nájemní vztah dle Smlouvy bude trvat celou první prodlouženou dobu nájmu (tj. v období od 01.10.2025 do 30.09.2030 – dále také jako „první prodloužená doba nájmu“), a následně dojde k jeho prodloužení na další období 5 let (tj. v období od 01.10.2030 do 30.09.2035 - dále také jako „druhá prodloužená doba nájmu“). Smluvní strany ujednávají, že v případě, dojde-li k předčasnému ukončení této Smlouvy z důvodů na straně Pronajímatele, zejména z důvodů dle článku VIII. odst. 1 písm. a) a dle článku VIII. odst. 2 písm. b) až e) Smlouvy, náleží Nájemci kompenzace za předčasné ukončení Smlouvy ve výši, která se určí jako součin počtu měsíců zbývajících do konce druhé prodloužené doby nájmu (tj. do 30.09.2035) a 1/120 (jedné sto dvacetiny) Mimořádného nájemného. Kompenzace dle předchozí věty je splatná ke dni předčasného ukončení této Smlouvy.
4. Nájemce je kromě Nájemného uvedeného výše v odst. 2. a Mimořádného nájemného uvedeného výše v odst. 3 dále povinen hradit tzv. obrátové nájemné, které je stanoveno vzájemnou dohodou ve výši kladného rozdílu mezi 3,5 % ze všech čistých tržeb/obratů (tj. obrát bez DPH) dosažených Nájemcem v Předmětu nájmu z veškerého prodeje zboží nebo služeb nabízených a uskutečněných Nájemcem v Předmětu nájmu v příslušném kalendářním roce a Nájemným (bez DPH) splatným ze strany Nájemce za takový příslušný kalendářní rok. Obrátové nájemné bude hrazeno vždy jednou ročně zpětně po skončení každého kalendářního roku, příp. po skončení této Smlouvy. Pronajímatel Nájemci na tento rozdíl vystaví jednou ročně do dne 20. ledna následujícího kalendářního roku (příp. do 20 dnů od skončení této Smlouvy) fakturu s náležitostmi daňového dokladu se splatností 10 dnů od vystavení. Pro zamezení pochyb smluvní strany prohlašují, že bude-li 3,5 % ze všech tržeb/obratů (bez DPH) dosažených Nájemcem v Předmětu nájmu za příslušný kalendářní rok menší nebo rovno Nájemnému (bez DPH) splatnému ze strany Nájemce za takový příslušný kalendářní rok, obrátové nájemné se za příslušný rok nehradí. Smluvní strany dále pro zamezení pochyb prohlašují, že do obrátu dosaženého Nájemcem v Předmětu nájmu se nezahrnuje výdej a předání zboží (a/nebo služeb) zákazníkovi objednaného z e-shopu Nájemce (a to ani tehdy, pokud zákazník zboží objednané z e-shopu Nájemce uhradí až při převzetí zboží v Předmětu nájmu). Nájemce je povinen 1x měsíčně, vždy nejpozději do 10. dne následujícího měsíce zasílat Pronajímateli výkaz o tržbách/obratech bez DPH dosažených v Předmětu nájmu za měsíc předcházející, a to elektronicky na e-mailovou adresu Pronajímatele: mpo@mpo.otrokovice.cz.
4. V důsledku vložení nových odstavců 3. a 4. do čl. V. Smlouvy dochází k odpovídajícímu přečíslování následujících odstavců (dosavadní odst. 3. na odst. 5., dosavadní odst. 4. na odst. 6. atd.).
5. Smluvní strany se dohodly, že čl. V. (Nájemné) odst. 14 (před přečíslovaným dle předchozího odstavce se jednalo o odst. 12) se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

15. *Pronajímatel je oprávněn po dobu trvání nájmu valorizovat výši Nájemného (dle čl. V. odst. 2) a výši Poplatku za Služby hrazené paušální částkou, a to do výše míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice (vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny) za dvanáct měsíců předchozího kalendářního roku, nejvýše však o 10 %. Pronajímatel je povinen písemně oznámit Nájemci valorizaci Nájemného s tím, že Nájemce je povinen platit takto zvýšené nájemné počínaje od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém Pronajímatel (i) oznámí toto zvýšení Nájemci a (ii) doručí Nájemci příslušný daňový doklad resp. nový platební (splátkový) kalendář obsahující všechny náležitosti daňového dokladu jako podklad nové výše plateb Nájemného. Pronajímatel je oprávněn valorizovat Nájemné nejdříve v roce 2027, poté vždy jedenkrát ročně, a to vždy nejpozději do 30. 6. následujícího roku, za který se valorizuje. Podkladem pro valorizaci Nájemného je předchozí výše valorizovaného Nájemného. Neoznámí-li Pronajímatel valorizaci Nájemného ani do 30. 6. následujícího roku, platí, že se Nájemné daný rok nezvyšuje.*
6. Smluvní strany se dohodly, že čl. VII. (Stavební úpravy) odst. 1 se ruší a nahrazuje následujícím zněním:
1. *Nájemce je oprávněn na své náklady provádět v a / nebo na Předmětu nájmu stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel je povinen udělit Nájemci písemný souhlas či vyslovit nesouhlas se stavebními úpravami do 15 dnů po obdržení záměru Nájemce provést stavební úpravy Předmětu nájmu. Pronajímatel se dále v případě, že s těmito stavebními úpravami vysloví souhlas, zavazuje, že Nájemci vystaví plnou moc, zejména za účelem jednání Nájemce na místně příslušném stavebním odboru.*
7. Smluvní strany se dohodly, že do článku IX. (Práva a povinnosti Nájemce) se doplňuje nový odstavec 7. následujícího znění:
7. *Nájemce se zavazuje interiér Předmětu nájmu v průběhu první prodloužené doby nájmu nebo druhé prodloužené doby nájmu na vlastní náklady zmodernizovat. Náklady na modernizaci budou činit nejméně 200.000,- Kč bez DPH. Rozsah modernizace bude určen výlučně rozhodnutím Nájemce.*
8. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změny, smluvní strany tak rovněž výslovně potvrzují, zejména s ohledem na nové znění čl. VII. odst. 1 Smlouvy (dle čl. II. odst. 6 tohoto Dodatku), že čl. VII. odst. 2 Smlouvy zůstává i nadále v platnosti. Nájemci tak i nadále náleží právo daňově odepisovat jak již provedené stavební úpravy, tak i budoucí stavební úpravy.

III. Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek je vyhotoven ve (2) dvou originálech v českém jazyce. Po jeho podpisu obdrží každá Smluvní strana jedno vyhotovení.
2. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu Smluvních stran a účinnosti dnem 01.10.2025.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou před podpisem tohoto dodatku s jeho obsahem srozuměni a že dodatek uzavírají na základě projevu jejich skutečné vůle a nikoliv v tísní či nápadně nevýhodných podmínek kterékoliv Smluvní strany.

V Otrokovicích , dne2025

V Praze dne 2025

Pronajímatel

Nájemce

Městská poliklinika s.r.o. Otrokovice
Ing. Pavel Javora
jednatel

BENU Česká republika s.r.o.
Petr Doležal, jednatel

BENU Česká republika s.r.o.
Ing. Pavel Kraus, jednatel