



MVOTX009BFZ9

SMLOUVA O NÁJMU VĚCÍ NEMOVITÝCH

Město Votice, IČ: 00232963, sídlem Votice, Komenského nám. 700, zastoupená p. Jiřím Slavíkem, starostou,
dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

společnost **ZDR Retail VoTa s.r.o.**, IČ: 03499260, se sídlem Praha 4, Čerčanská 2055/18a, PSČ: 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 232584, zastoupená JUDr. Zdeňkem Prázdným, jednatelem,
dále jen „nájemce“, na straně druhé

(dále společně nazývány jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle §2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

smlouvu o nájmu věcí nemovitých

Čl. I Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitých věcí - pozemků:

- parc. č. 16/2 o výměře 110 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 16/9 o výměře 247 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 16/14 o výměře 70 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 16/15 o výměře 41 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 16/16 o výměře 38 m² ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 16/10 o výměře 37 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 16/17 o výměře 12 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 16/18 o výměře 18 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 16/19 o výměře 20 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;
- parc. č. 22/14 o výměře 177 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 22/18 o výměře 25 m² ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 33/1 o výměře 2.123 m², ostatní plocha, ostatní dopravní plocha;
- parc. č. 33/4 o výměře 38 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 33/5 o výměře 36 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 33/6 o výměře 143 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 33/7 o výměře 7 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 33/8 o výměře 729 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;
- parc. č. 33/3 o výměře 245 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 1114/3 o výměře 266 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc. č. 1114/47 o výměře 51 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 1114/48 o výměře 30 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 1114/26 o výměře 4 m², ostatní plocha, ostatní dopravní plocha,
- st. 1943 o výměře 1.131 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- st. 1945 o výměře 2 m², zastavěná plocha a nádvoří,

vše v katastrálním území Votice, obec Votice, zapsáno v listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou všechny shora specifikované nemovité věci (dále jen společně označovány jako „předmět nájmu“). Výměra předmětu nájmu činí celkem 5.600 m².

2. Pronajímatel prohlašuje, že jeho vlastnické právo k předmětu nájmu není nikterak omezeno věcnými břemeny, jinými věcnými právy či jinými právy třetích osob, která by jakkoli bránila smluvenému užívání dle této smlouvy.

3. Nájemce je vlastníkem budovy č.p. 935 nacházející se na pozemku st. 1943, na pozemku st. 1944 (pozemek je ve vlastnictví nájemce) a na pozemku st. 1945, vše v k.ú. a obci Votice.

Čl. II Pronájem

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a nájemce jej do dočasného užívání přijímá a zavazuje se platit nájemné řádně a včas. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za tímto účelem: provozování obchodního zařízení s parkovacími a manipulačními plochami (dále jen „obchodní centrum“), jehož je nájemce vlastníkem, na pozemcích shora uvedených, provádění údržby, oprav nebo jiných stavebních úprav objektů a k dalším účelům obvykle souvisejícím provozováním obchodního centra, a to ve stavu ke dni podpisu této smlouvy.

2. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že nájemci popř. jiným osobám poskytne potřebnou součinnost ve stavebních řízeních.

3. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu, popř. jeho část, do podnájmu či do jiného užívání, a že předmět nájmu budou užívat i další uživatelé obchodního centra. Článek VIII.4. této smlouvy není dotčen.

Čl. IV Nájemné, jeho výše a splatnost, způsob platby

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 42,- Kč/1m²/ročně (slovy: čtyřicet korun českých za jeden metr čtvereční a rok, tj. 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců), to je celkem 235.200,- Kč, uvedené ceny jsou bez DPH, příslušná výše DPH bude účtována dle platných právních předpisů v době splatnosti nájemného.

2. Nájemné je splatné jedenkrát ročně vždy nejpozději do 28. 2. příslušného kalendářního roku.

3. Nájemce hradí nájemné pronajímateli převodem na jeho účet číslo [REDAKCE] specifický symbol 36392131 a variabilní symbol 331333.

4. Výše nájemného bude upravována na základě míry inflace, oznamované Českým statistickým úřadem. Míra inflace bude vyjadřována přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Nájemné bude upravováno s účinností k 1.1. každého roku o míru inflace oznámenou za rok předcházející. V případě změn institucí vyhlášujících míru inflace se bude výše nájmu upravovat

podle oznámení té instituce, která bude vyhlášovat oficiální míru inflace na území České republiky.

Čl. V Údržba předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu zajišťovat na své náklady údržbu Předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce zajišťuje veškerou běžnou údržbu předmětu nájmu, včetně příslušenství a přístupu, na své náklady. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě a v pořádku a vlastním nákladem je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu a zimní údržbu, zejména úklid sněhu, posyp náledí apod.

Čl. VI Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou. Nájem skončí uplynutím 35 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu (vydaného MěÚ Votice, Odborem výstavby územního plánování, pod č.j. 3227/2012/VÝST-Cha/2012, dne 22. 2. 2012) ohledně užívání obchodního centra, tj. ke dni 22. 2. 2047.
2. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději 12 měsíců před uplynutím doby nájmu zahájí jednání o dalším užívání předmětu nájmu. V případě, že po uplynutí doby nájmu dle bodu 6.1. této nájemní smlouvy nedojde k prodloužení doby nájmu nebo k odkoupení předmětu nájmu nájemcem nebo k odkoupení obchodního centra pronajímatelem a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen nejpozději do třech měsíců po skončení doby nájmu, to je do 22. 5. 2047, uvést předmět nájmu do původního stavu, (tj. do stavu před zahájením stavby obchodního centra), a to na své náklady.
3. Pro případ, že by se smluvní strany dle odstavce ad 2 tohoto článku nedohodly a nedošlo by k prodloužení nájemní smlouvy a ani by předmět nájmu nebyl nájemcem uveden do původního stavu, uvede předmět nájmu do původního stavu pronajímatel, a to na náklady nájemce.

Čl. VII Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu do užívání se všemi právy a povinnostmi ve smyslu této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání přístupu a příjezdu k předmětu nájmu v případě, že přístupové a příjezdové komunikace se nacházejí na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele.

Čl. VIII Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - převzít předmět nájmu do užívání v rozsahu a za podmínek dle této smlouvy,
 - platit řádně a včas nájemné a ostatní úhrady spojené s užíváním předmětu nájmu,
 - dodržovat veškeré předpisy a normy vztahující se k činnosti prováděné nájemcem v předmětu nájmu (ochrana bezpečnosti práce, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.), jakož i povinnosti vyplývající z postavení nájemce jako zaměstnavatele,
 - na své náklady odstranit nedostatky zjištěné pracovníky kontrolních orgánů hygienické služby,

požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a veterinární služby,
- užívat předmět nájmu tak, aby nebylo poškozeno dobré jméno a majetek pronajímatele.

2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na předmětu nájmu, zaviněnou nájemcem, zaměstnanci nájemce nebo třetími osobami vykonávajícími na základě pověření nájemcem činnosti na předmětu nájmu a zákazníky nájemce.

3. Nájemce se zavazuje, že skladová plocha obchodního centra nebude činit více jak 35% z celkové zastavěné plochy.

4. Nájemce prohlašuje, že obchodní prostory, které budou součástí obchodního centra, pronajme či jinak poskytne do užívání jen uživatelům s dobrou pověstí.

Čl. IX Smluvní sankce

1. Za každé podstatné porušení této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 500.000,- Kč. Nárok na náhradu veškeré škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen.

2. Za podstatné porušení smlouvy se pro uplatnění majetkové sankce ze strany nájemce považuje nesplnění závazků vyplývajících z čl. VII. odstavec 1.) této smlouvy.

3. Za podstatné porušení smlouvy se pro uplatnění majetkové sankce ze strany pronajímatele považuje nesplnění závazků vyplývajících z čl. IV. odstavec 1.), z čl. VI. odstavec 1.) a z čl. VIII., odst. 3.) této smlouvy.

4. Nárok pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty však vzniká teprve až poté, co na porušení povinnosti sankcionované smluvní pokutou písemně upozornil nájemce a nájemce neodstranil porušování smluvní povinnosti, popř. nezajistil odstranění jejího porušování ve lhůtě stanovené pronajímatelem, minimálně však vždy 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele nájemci.

Čl. X Skončení nájmu

1. Nájem je možné ukončit kdykoli písemnou dohodou smluvních stran. Nájem skončí také uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

2. Nájem je možné ukončit před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, výpovědí.

Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, jestliže nájemce podstatným způsobem porušuje smlouvu a přes písemné upozornění pronajímatele nezjedná nápravu. Pronajímatel je povinen stanovit v písemné výzvě přiměřenou dobu ke zjednání nápravy. Za podstatné porušení smlouvy ze strany nájemce se považuje případ, kdy je nájemce více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo ostatních úhrad spojených s užíváním předmětu nájmu.

3. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

4. Příslušná smluvní strana je však vždy oprávněna vypovědět tuto nájemní smlouvu, popř. ji jiným způsobem jednostranně ukončit, teprve až poté, co na možnost ukončení této nájemní smlouvy písemně upozornila druhou smluvní stranu a druhá smluvní strana neodstranila porušování smluvní povinnosti, popř. nezajistila odstranění jejího porušování ve lhůtě stanovené příslušnou smluvní stranou, minimálně však vždy ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy druhé smluvní straně.

Čl. XI Oznamování a doručování

1. Veškerá oznámení nebo sdělení prováděna kteroukoli smluvní stranou v souvislosti s nájemní smlouvou musí mít písemnou formu a musí být řádně doručena druhé smluvní straně.

2. Za řádně doručené se považují písemnosti, jsou-li:

a) předány odesílatelem do podatelny příjemce. Podatelnou příjemce je kancelář Městského úřadu Votice označená jako podatelna. Podatelnou nájemce je kancelář na adrese sídla nebo pobočky nájemce označená jako sekretariát nájemce;

b) odeslány v elektronické podobě, emailem na adresu podatelna@votice.cz + XXXXXXXXXX

c) doručeny doporučeným dopisem. Doporučený dopis se považuje za doručení třetím dnem od uložení u držitele poštovní licence v sídle příjemce zásilky. Za sídlo smluvní strany se považuje sídlo uvedené v této smlouvě nebo pobočka nájemce sdělená písemně pronajímateli. V případě změny je třeba tuto sdělit druhému účastníkovi, v opačném případě platí písemnost za doručenu, pokud byla doručena v souladu s tímto článkem 11 na poslední řádně oznámenou adresu.

Čl. XII Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy smluvních stran, které nejsou v této nájemní smlouvě upraveny, se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), a podle zákona o obcích.

2. Nájemce je oprávněn veškerá práva a povinnosti z této nájemní smlouvy, popř. tuto nájemní smlouvu, kdykoliv převést na třetí osobu, která je obchodně bonitním partnerem, a to se souhlasem pronajímatele formou trojstranné dohody. Pronajímatel se zavazuje takový souhlas bez zbytečného odkladu udělit nájemci na jeho žádost. Pronajímatel není oprávněn žádost o souhlas nájemci odmítnout, ledaže osobou, která má vstoupit do práv a povinností nájemce, je osoba, která není obchodně bonitní. Tato třetí osoba, na kterou by byla v souladu s tímto článkem tato smlouva nebo práva a povinnosti z této smlouvy postoupeny, bude však povinna zachovat účel užívání dle čl. 3. této smlouvy.

V případě převodu práv a povinností z této nájemní smlouvy či postoupení této nájemní smlouvy se §1899 občanského zákoníku nepoužije. Pronajímatel tedy není oprávněn za žádných okolností odmítnout osvobození nájemce od jeho povinností.

3. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se zrušení této nájemní smlouvy dle §2000 občanského zákoníku. Smluvní strany se dále vzdávají práva domáhat se při podstatné změně okolností, která založí zvlášť hrubý nepoměr, obnovení smluvní rovnováhy dle §1765 občanského zákoníku, resp. smluvní strany přebírají na sebe nebezpečí změny okolností dle §1765 občanského zákoníku.

4. Smluvní strany se dohodly, že dodatky k této smlouvě budou číslovány od čísla 1.

5. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy tvoří výpis z katastru nemovitostí ohledně předmětu

nájmu.

6. Každá změna nebo doplnění nájemní smlouvy musí být provedeno písemně.

7. Touto smlouvou se ukončuje platnost a účinnost veškerých předešlých uzavřených nájemních smluv, včetně všech dodatků uzavřených mezi Městem Votice, nájemcem a předchozími nájemci.

8. Pronajímatel se zavazuje s nájemcem uzavřít smlouvu o zřízení předkupního práva jako práva věcného, na základě kterého pronajímatel jako dlužník zřídí ve prospěch nájemce jako předkupníka věcné předkupní právo k předmětu nájmu pro případ jakéhokoliv zcizení předmětu nájmu či jeho části. Tato smlouva bude uzavřena bez zbytečného odkladu po výzvě nájemce.

Nájemce se zavazuje s pronajímatelem uzavřít smlouvu o zřízení předkupního práva jako práva věcného, na základě kterého nájemce jako dlužník zřídí ve prospěch pronajímatele jako předkupníka věcné předkupní právo k pozemku st. 1944, k.ú. Votice, pro případ jakéhokoliv zcizení pozemku st. 1944. Tato smlouva bude uzavřena bez zbytečného odkladu po výzvě pronajímatele. Povinnosti stran zřídit vzájemná předkupní práva podle tohoto článku jsou právně provázaná, smlouvy o zřízení vzájemných předkupních práv jsou na sobě závislé.

9. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatná, neúčinná či zdánlivá, nebo pokud by některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost a účinnost zbývajících ustanovení. Místo neplatného, neúčinného či zdánlivého ustanovení platí za dohodnuté takové ustanovení, které se co nejvíce přibližuje smyslu a hospodářskému účelu této smlouvy.

10. Pronajímatel osvědčuje, že v procesu tvorby této smlouvy byl dodržen postup plynoucí z §39 a §41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění; smlouva je uzavřena na základě schváleného usnesení Zastupitelstva města, č. 4/2, ze dne 29. 4. 2019; záměr byl vyvěšen dne 7.1.2019 a sejmut dne 28.1.2019. Nájemce bere na vědomí, že město má povinnost zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem zveřejnění v registru smluv dle §6 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Datum účinnosti vyplývá ze zprávy potvrzující uveřejnění, zaslané správcem registru smluv podle zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohody, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

Smluvní strany na důkaz souhlasu s obsahem této nájemní smlouvy níže připojují podpisy svých zástupců.

Ve Voticích dne 30. 5. 2019

V Praze, dne.....

.....
Jiří Slavík
starosta
města Votice

.....
JUDr. Zdeněk Prázdny
jednatel
ZDR Retail VoTa s.r.o.