

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. 0190000 04287 kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsenzu a za následujících podmínek tyto smluvní strany:

Vysoké učení technické v Brně se sídlem
Antonínská 548/1 , 601 90 Brno IČO:
00216305
DIČ: CZ00216305, plátce DPH
Bankovní spojení: účet č. II 1043273/0300 vedený u ČSOB, a.s.
Zastoupené: Ing. Vladimírem Kotkem, kvestorem na straně
jedné a dále v textu pouze jako „pronajímatel“.

BILLA, spol. s r.o.

se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01 společnost zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 61519 IČO: 00685976
DIČ: CZ00685976, plátce DPH jednající panem Jaroslavem Szczypkou, jednatelem, a panem Ing.
Miroslavem Hanouskem, jednatelem bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., číslo
úctu 45933330/2700 na straně druhé a dále v textu pouze jako „nájemce“

- I. Pronajímatel tímto výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese
Kounicova 97a, Brno, budova má čp. 966 a je postavena na pozemcích p. č. 1099/1, 1 099/12,
1099/13, 1099/16, v katastrálním území Veveří, část obce Veveří, obec Brno, okres Brno — město,
LV
č. 959, též je výlučným vlastníkem i všech nebytových prostor v dané budově se nacházejících.

II.

Předmět nájmu

- I. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu nebytových prostor (dále také jen „smlouva“ nebo „nájemní
smlouva“) přenechává do úplatného užívání nájemci a nájemce do svého nájmu přijímá níže
specifikované nebytové prostory, tj.:

- prostor prodejní plochy o celkové výměře 800,8 m² - prostor zázemí o celkové výměře 693,4
m², v němž si nájemce na vlastní náklady zřídil přípravný, sklady, komunikačních prostor v
prvním nadzemním podlaží (tj. 367,2 m²) a dále šatny zaměstnanců ve druhém nadzemním
podlaží (tj. 278,2 m²) a prostor pro strojovnu chlazení v prvním podzemním podlaží (tj. 48 m²
) - rampu o celkové výměře 101,4 m²

2. Předmětem nájmu jsou tedy v čl. II. odst. I uvedené nebytové prostory včetně rampy o celkové
výměře I „595,60 m². Detailní plán a specifikace nebytových prostor dle tohoto článku smlouvy
tvoří součást a přílohu č. I této smlouvy.

Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání (činnosti)

1. Účelem nájmu shora uvedených nebytových prostor je jejich využívání nájemcem výlučně k níže
uvedené činnosti: provozování supermarketu potravin BILLA v rozsahu zejména řeznictví,
uzenářství, prodej mléčných výrobků, ovoce, zeleniny, výroba lahůdek, parfumerie, prodej pracích a

mycích prostředků, textilií, potravinářského zboží a domácích potřeb a ostatních druhů sortimentu supermarketů BILLA. Činnost nájemce v předmětu nájmu představuje předmět podnikání označený jako: "Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona" - obor činnosti velkoobchod a maloobchod, reklamní činnost, „řeznictví a uzenářství“, „hostinská činnost“, „činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence“ a „pekařství, cukrářství“.

2. Ve shora uvedené souvislosti nájemce rovněž výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že předmětem jeho podnikání je mimo jiné i shora uvedená činnost, jinak odpovídá pronajímateli za škodu v souvislosti s nepravdivostí jeho prohlášení vzniklou.
3. Kopie příslušného výpisu z obchodního rejstříku nájemce je součástí a přílohou č. 2 této smlouvy. — Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že mu nejsou známy důvody, pro které by během celé doby trvání nájmu nemohl být předmět nájmu užíván ke shora stanovenému účelu. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by zabránily provozování shora uvedené činnosti a že ani v budoucnu úmyslně ani z nedbalosti neučiní ničeho, čím by nájemci vytvářel překážky řádného a plnohodnotného užívání předmětu nájmu, pokud nájemce bude řádně dodržovat tuto smlouvu a povinnosti, které pro něho jako nájemce plynou ze zákona nebo této smlouvy.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. července 2010. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu na dobu určitou, a to na dobu pět let ode dne 1. července 2010 s tím, že platnost nájemní smlouvy bude automaticky vždy prodlužována o dalších pět let, pokud nájemce písemně neoznámí pronajímateli nejpozději šest měsíců před uplynutím doby nájmu, že si nepřeje, aby byl nájem dále prodloužen. Takto lze prodloužit nájemní smlouvu celkem třikrát, tedy o třikrát pět let.

Nájemné

1. Nájemce se za užívání nebytových prostor zavazuje pronajímateli hradit nájemné ve výši 2.520,- Kč /m2/rok tj. 335.076,- Kč měsíčně (slovy: třistatřicetpěttisícšedesátšest korun českých) za celkovou plochu užívaných nebytových prostor.
2. V případě, že nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel oprávněn k nájemnému připočíst daň z přidané hodnoty v zákonné výši a je povinen na nájemné v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, nájemci vystavit daňový doklad — fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v takovém případě považuje první kalendářní den v měsíci, za který se platí a v němž nájem trval.
3. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné měsíčně na bankovní účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu — faktuře.
4. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost faktury - daňového dokladu bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího doručení nájemci do jeho sídla. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu vždy nejdříve prvního dne kalendářního měsíce, za který se platí. Pronajímatel se zavazuje, že faktura nebo daňový doklad — faktura bude vždy vystavena a nájemci odeslána s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen nájemné včas uhradit.
5. Pronajímatel je vzhledem k dlouhodobému sjednání doby trvání nájmu oprávněn valorizovat nájemné za m2/rok o hodnotu míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, kterou zveřejňuje počátkem každého kalendářního roku Český statistický úřad. Takto upravená cena nájemného za m2/rok bude vždy zaokrouhlена na celé desetikoruny směrem nahoru. Takto upravená cena bude platná zpětně od 1.1. každého roku, počínaje rokem 2013.

VI.

Plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem

1. Součástí shora ujednaného nájemného nejsou úhrady za teplo, elektrickou energii, vodné a stočné a další plnění obdobné povahy (dále v textu pouze jako „plnění“), ani jiné platby.
2. Plnění, které je pronajímatel na základě dohody smluvních stran povinen nájemci poskytovat, tj. pro účely této smlouvy:
 1. teplo
 2. elektrickou energii
 3. vodné
 4. stočné se nájemce zavazuje pronajímateli hradit na základě výpočtového listu, který je přílohou č. 3. Podle tohoto výpočtového listu hradí nájemce teplo v rozsahu 36,3 % celkových nákladů na teplo v objektu, elektrickou energii dle skutečné spotřeby dle stavu elektroměru, u vodného a stočného hradí nájemce náklady v rozsahu 58 % celkových nákladů na vodné a stočné v objektu, a to až do doby instalace podružného vodoměru. Následně se nájemce zavazuje hradit spotřebu vody dle stavu vodoměru. Na úhrady za plnění je pronajímatel oprávněn nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění vystavit daňový doklad — fakturu, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění přeúčtované částky při přeúčtování plnění, a to vždy za každý kalendářní měsíc, ve kterém nájem trval.
3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ceny, za které pronajímatel nakupuje plnění od svých (prvotních) dodavatelů, podléhají změnám (navýšení) nezávisle na vůli pronajímatele a zavazuje se, že navýšení cen plnění, které mu pronajímatel oznámí formou doručení nového výpočtového listu, bude respektovat a bude hradit cenu plnění v takto změněné výši. Pronajímatel však není oprávněn provést navýšení úhrad, které by převýšilo náklady účtované pronajímateli jeho vlastními dodavateli.
4. Součástí ujednaného nájemného rovněž nejsou úhrady za další služby, které v souvislosti s nájmem pronajímatel bude případně poskytovat nájemci. Ke dni uzavření této smlouvy pronajímatel nájemci v souvislosti s nájmem neposkytuje žádné další služby. Odvoz komunálního a dalšího odpadu si zajišťuje sám nájemce na své náklady. O případném poskytování dalších služeb v budoucnu by strany uzavřely písemný dodatek k této smlouvě.
5. Pronajímatel a nájemce dále bezvýhradně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn na nájemné (viz. článek V. této smlouvy), a plnění poskytované v souvislosti s nájmem vystavit jeden společný platební doklad nebo více platebních dokladů.
6. Výpočtový list, který obsahuje detailní specifikaci plnění, případných dalších služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem a jejich cen ke dni uzavření této smlouvy tvoří součást a přílohu č. 3 této smlouvy. Nájemce s částkami uvedenými ve výpočtovém listu dle předchozí věty vyslovuje svůj souhlas.
7. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost jakéhokoli daňového dokladu — faktury dle tohoto článku smlouvy bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího doručení do sídla nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že jakýkoli daňový doklad — faktura dle tohoto článku smlouvy bude vždy vystavena a nájemci v souladu s touto smlouvou doručena s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen plnění anebo služby (službu) řádně a včas uhradit.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že:
 - a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu výlučně v souladu s jejich stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě;
 - b) nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, v níž se touto smlouvou pronajaté nebytové prostory nacházejí, a příjezd a prostor pro zásobování, to však pouze v rozsahu nezbytném pro to, aby byl po dobu trvání nájmu zajištěn řádný výkon práv nájemce dle této smlouvy;

- c) pronajímatel je kdykoli během otevírací doby nájemce oprávněn požadovat vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem prohlídky na místě samém, zda je nájemce užívá řádným způsobem a výlučně k účelu ujednanému v této smlouvě, a nájemce je povinen mu na jeho žádost vstup za účelem provedení kontroly umožnit. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí s dostatečným časovým předstihem, nejméně však 5 (slovy: pět) dní předem;
- d) nájemce je povinen a zavazuje se na svůj náklad efektivně zajistit zejména zabezpečení pronajatých nebytových prostor proti vloupání nebo poškození;
- e) nájemce je oprávněn provádět změny v nebytových prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví pronajímatele, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- f) nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn ve společných prostorách budovy, v níž se pronajaté nebytové prostory nacházejí, ani nikde na budově či v její blízkosti umístit jakékoliv reklamní zařízení
- g) nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ve které se nachází pronajaté nebytové prostory;
- h) nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy vnitřních prostor předmětu nájmu jakož i vnějších ploch, jakož i jeho udržování ve stavu odpovídajícím hygienickým předpisům. Běžnou údržbou a opravami se rozumí opravy a údržba do 10.000,- Kč v jednotlivém případě;
- i) nájemce se zavazuje na vlastní náklad provádět kontrolu včetně zajištění revizí a kontrol u vyhrazených technických zařízení, jež byla nájemcem umístěna v pronajatých nebytových prostorách dle zvláštních obecně závazných předpisů a interních předpisů pronajímatele. Tj. těch, které jsou tudíž v jeho vlastnictví. Bezpečnost a údržba tvoří součást a přílohu č. 4 této smlouvy;
- j) nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly u jeho osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování) a/nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle;
- k) nájemce je povinen do 5-ti (slovy: pěti) dní od okamžiku, kdy bude mít ve své moci klíč(e) anebo jiné zařízení, kterými jsou nebytové prostory dle této smlouvy uzamykatelnými, na příslušné správě budov proti podpisu uložit (odevzdat) nejméně lks každého klíče a/nebo jiného zařízení od pronajatých nebytových prostor, to za účelem provádění kontrol bezpečnosti (zabezpečení) nebytových prostor a zejména pro případ havárií či požárů. Nepředá-li nájemce lks každého klíče a/nebo zařízení tak, jak ujednáno, tímto souhlasí s tím, aby v případě nutnosti, zejména v případě havárie či požáru, byly pronajaté prostory otevřeny násilně, pro tento případ se rovněž zavazuje pronajímateli nahradit veškerou škodu mu v dané souvislosti vzniklou;
- l) po skončení nájmu je nájemce povinen a zavazuje se nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a nejméně ve stavu, v jakém je převzal od pronajímatele k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a nejpozději v den ukončení nájmu;
- m) nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas přebírat veškeré mu doručované písemnosti od pronajímatele;
- n) nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jím oprávněně uplatněnou smluvní pokutu podle článku xv;
- o) nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat část pronajatých nebytových prostor o velikosti nad 20 m² do podnájmu; pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas k tomu, aby část pronajatých prostor poskytl do podnájmu ke službám, jak je obvyklé v supermarketech BILLA, jako např. k umístění bankomatu, nápojového automatu, provozovně SAZKA, trvalému či krátkodobému prodejnímu stánku apod
- p) nájemce je povinen hradit nájemné, plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši.

VIII.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí písemnou výpovědí té které smluvní strany či uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět tehdy a jen tehdy, prokazatelně písemně (doporučeným dopisem), pokud bude nájemce v prodlení se splněním svého peněžitého závazku vyššího než 100.000,- Kč (slovy: jedno-sto tisíc korun českých) bez příslušenství po dobu delší než třicet dnů a svůj dluh nevyrovná ani do deseti dnů poté, co byl pronajímatelem na možnost výpovědi pro neplacení písemně upozorněn a v době deseti dnů ode dne doručení upozornění svůj dluh neuhradil. Dále lze smlouvu vypovědět pro každé jednotlivé porušení povinností nájemce plynoucích s ustanovení této smlouvy a to po té, co nedojde k nápravě stavu ze strany nájemce, a to ani ve lhůtě třiceti dnů od doručení písemného upozornění na porušení smlouvy. Takovéto upozornění je pronajímatel vždy povinen doručit k rukám statutárního orgánu nájemce. Jiné důvody pro výpověď této smlouvy pronajímatelem se nesjednávají.
3. Nájemce je oprávněn k ukončení nájemní smlouvy výpovědí v souladu s ustanovením příslušných právních předpisů tedy zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
4. Výpovědní doba pro výpověď dle článku VIII., bod 2 nebo bod 3 se sjednává v délce tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Pronajímatel a nájemce pak výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) výpověď doručována, tuto nepřevzme, že výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího měsíci, ve kterém byla výpověď doručena ve smyslu následujícího článku smlouvy.
5. Nájemce je za jakýchkoli okolností povinen a zavazuje se mít ke dni skončení nájmu dle této smlouvy z nebytových prostor dle ujednání článku I. a/nebo II, této smlouvy vyklizeny všechny movité věci a/nebo jakékoli další hodnoty ve svém vlastnictví a/nebo oprávněném užívání (dále v textu pouze jako „věci“), jinak se dopouští porušení této smlouvy. V případě, že nájemce věci nevyklidí a/nebo na vlastní náklad nezajistí jejich vyklizení ve lhůtě patnácti dní ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklad nájemce věci přemístit na jím zvolené místo, kde budou věci na náklad nájemce uloženy (skladovány) do doby jejich vyzvednutí nájemcem. S postupem pronajímatele dle předchozí věty nájemce projevuje svůj výslovný a bezvýhradný souhlas.
6. Odchylně od dispozitivních ustanovení příslušného zákona se ujednává, že ani pronajímatel ani nájemce nemají právo od této nájemní smlouvy odstoupit.
7. Nájem dle této smlouvy může být rovněž ukončen i písemnou dohodou smluvních stran,

IX.

Doručování písemností

1. Pronajímatel i nájemce se zavazují doručovat si vzájemně písemnosti vždy na adresu sídla uvedenou shora nebo oznámenou nájemcem dle článku VII. bod 1. písm. i) smlouvy, která je pro účely této smlouvy rovněž adresou pro doručování, není-li shora výslovně uvedeno jinak. Jakákoli změna adresy pro doručování nájemce vyvolává vůči pronajímateli účinky od okamžiku, kdy je s ní pronajímatel písemně (doporučeným dopisem) obeznámen. Pronajímatel a nájemce výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) doručována jakákoli písemnost na adresu určenou dle této smlouvy, zejména výpověď, daňový doklad — faktura, tuto nepřevzme, že se má za to, že písemnost je doručena desátý den následující po dni, v němž byla předána k poštovní přepravě.

X.

Pojištění předmětu nájmu

1. Nájemce se touto smlouvou zavazuje pojistit si řádně svoji odpovědnost za případnou škodu způsobenou nájemcem a vyplývající z činnosti provozované v nebytových prostorách a rovněž se zavazuje následně platit pravidelné měsíční splátky na pojistné. V případě, že nájemce pojistnou smlouvu neuzavře, odpovídá pronajímateli za škodu v té souvislosti vzniklou v plném rozsahu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že řádně pojistil nemovitost dle ujednání článku I. této smlouvy, ve které se pronajaté nebytové prostory podle ujednání článku II. této smlouvy nacházejí.

XI.

Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor)

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel předem písemně zavázal a nebo k ukončení nájemního vztahu došlo ze strany pronajímatele bez zavinění nájemce, jinak smluvní strany ujednávají, že nárok nájemce na jejich úhradu vůči pronajímateli nevzniká, nevznikne ani po skončení nájmu dle této smlouvy a nájemce není oprávněn úhradu takových nákladů po pronajímateli požadovat. V případě, že se k jejich úhradě pronajímatel předem písemně zavázal, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu dle této smlouvy a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání nebytových prostor.
2. Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) odepisuje nájemce. Nájemce odepisuje i technické zhodnocení, které před 1. 7. 2010 provedl dle předcházející nájemní smlouvy nájemce, případně právní předchůdce nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu takového technického hodnocení nezvýšil a nezvýší vstupní cenu budovy.
3. Provede-li nájemce jakékoli stavební úpravy na pronajatých nebytových prostorech, je povinen ke dni skončení nájmu nebytové prostory uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany s ohledem na případné poškození předmětu nájmu nebo nepřiměřených nákladů na jejich odstranění jinak.

XII.

Opravy, nestavební úpravy a údržba

1. Nájemce se tímto zavazuje na své náklady provádět veškerou údržbu a/nebo opravy a/nebo nestavební úpravy pronajatých nebytových prostor nejméně v takovém rozsahu, který mu po celou dobu trvání nájmu zajistí minimálně takový stav a funkčnost předmětu nájmu, jaký existoval v době jeho převzetí. Náklady dle předchozí věty jsou pro účely této smlouvy pronajímatelem a nájemcem považovány za náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. S tím svým níže uvedeným podpisem pronajímatel a nájemce projevují svůj souhlas.
2. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor hradí vždy nájemce a nárok na jejich úhradu ze strany pronajímatele nevzniká. Nájemce není povinen předem oznamovat pronajímateli provádění obvyklé údržby a není povinen si k tomu vyžadovat jeho souhlas.
3. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel jako vlastník nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, a umožnit pronajímateli řádné provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Škody vzniklé na předmětu nájmu zaviněním nájemce hradí nájemce vždy v plné výši.

XIII.

Jistota

1. Nájemce se zavazuje do 15-ti (slovy: patnácti) dní od podpisu této smlouvy složit zejména k zajištění svých případných závazků z této smlouvy k rukám pronajímatele nebo na jeho bankovní účet částku ve výši: **335.076,-Kč** jako jistotu pronajímatele.

2. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že jistota nebo její část po odečtení případných pohledávek pronajímatele bude nájemci vrácena do 15 dnů po skončení nájmu dle této smlouvy.
3. Na shora uvedenou jistotu je pronajímatel kdykoli oprávněn, nikoli však povinen, započíst všechny své případné pohledávky vůči nájemci vzniklé z důvodu, dlužného nájemného a/nebo i služeb, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem nebytových prostor V takovém případě je nájemce povinen složenou jistotu doplnit na původní výši dle odst. I, a to nejpozději do 15 dnů po písemném oznámení pronajímatele o tom, že složenou částku nebo její část použil v souladu s touto smlouvou na úhradu jakékoliv pohledávky pronajímatele vůči nájemci.
4. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že pronajímatel je rovněž oprávněn jistotu použít na uhrazení skladného za věci nájemce dle ujednání článku VIII. této smlouvy.
5. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že veškeré případné přírůstky z jistoty se stávají vlastnictvím pronajímatele.

XIV.

Zákaz umístění sídla nájemce v nebytových prostorech na základě smlouvy

1. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že tato smlouva není podkladem proto, aby na základě ní nájemce v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy umístil své sídlo.
2. V případě, že nájemce podnikne jakýkoli krok s cílem umístit a/nebo umístí v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy své sídlo na základě této smlouvy, dopouští se porušení této smlouvy.
3. Nájemce je rovněž povinen kdykoli na písemnou výzvu pronajímatele své sídlo umístěné v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy odstranit. V případě, že nájemce již umístěné sídlo z nebytových prostor specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy z jakéhokoli důvodu na jeho straně neodstraní ve lhůtě 30-ti (slovy: třiceti) dni ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem písemně vyzván, dopouští se porušení této smlouvy.
4. Pro případ zájmu nájemce o umístění svého sídla v nebytových prostorech dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že souhlas k takovému jednání je možné učinit výlučně formou samostatného písemného a datovaného dokumentu nazvaného „Souhlas s umístěním sídla“ a podepsaného k tomu oprávněným zástupcem pronajímatele.

XV.

Smluvní pokuty

1. V případě, že nájemce poruší jakoukoli povinnost dle ujednání článku VII. bod 1. písm. a) až d) a f) až j) nebo článku X., jedná se o porušení této smlouvy a nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
2. V případě, že nájemce provede stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo ke dni skončení nájmu nebytové prostory nájemce na své náklady neuvede do původního stavu pokud je realizovatelné (není-li dohodnuto jinak) jedná se o porušení jeho povinností dle této smlouvy a nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
3. V případě, že kterákoli ze smluvních stran poruší svou povinnost mlčenlivosti dle ujednání článku XVI bod 2. této smlouvy, je povinna druhé smluvní straně uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.
4. V případě porušení povinnosti nájemce dle ujednání článku VIII. bod 5. nebo XIV. této smlouvy je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení smlouvy.

5. Na jakoukoli uplatněnou smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn vystavit daňový doklad — fakturu se splatností 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího doručení nájemci do jeho sídla, s tím svým níže uvedeným podpisem nájemce projevuje svůj bezvýhradný souhlas.
6. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky pronajímatele či nájemce na náhradu škody.

XVI.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Nebytové prostory pronajaté na základě této smlouvy pronajímatel nájemci vždy předává a v případě skončení nájmu je od nájemce vždy zpět přebírá na základě předávacího protokolu. Vzor předávacího protokolu tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. S tím obě smluvní strany projevují svůj souhlas.
 2. Žádná smluvní strana neprozradí žádné osobě, ani nepoužije nebo nevyužije pro jakýkoli účel žádné informace, jež získá nebo již získala při realizaci této smlouvy o druhé straně, pokud by tímto druhé smluvní straně měla nebo mohla vzniknout jakákoli újma na majetku nebo dobrém jméně. Obě strany této smlouvy jsou rovněž povinny zachovávat mlčenlivost také o všech skutečnostech, jejichž vyřazení třetí osobě by mohlo druhé smluvní straně, popřípadě třetí osobě s touto stranou jednající ve shodě, nebo jejich zaměstnancům, přivodit újmu.
 3. Všechny spory vznikající z této nájemní smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze podle jeho Řádu a Pravidel, a to třemi rozhodci. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezu ve lhůtách v něm uvedených.
 4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 16/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
 5. Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejich ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti a/nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.
 6. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) a pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.
 7. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
 8. Smluvní strany tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že tato smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a určité vůle prosté omylu, není uzavřena v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.
 9. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem
1. července 2010.
- Přílohy: č. 1 — Plánek a specifikace nebytových prostor
 č. 2 — Výpis z obchodního rejstříku nájemce
 č. 3 — Výpočtový list
 č. 4 — Bezpečnost a údržba

č. 5 — Předávací protokol

Brně dne 41. C.

V Modleticích dne

6. Dio /o

V ...

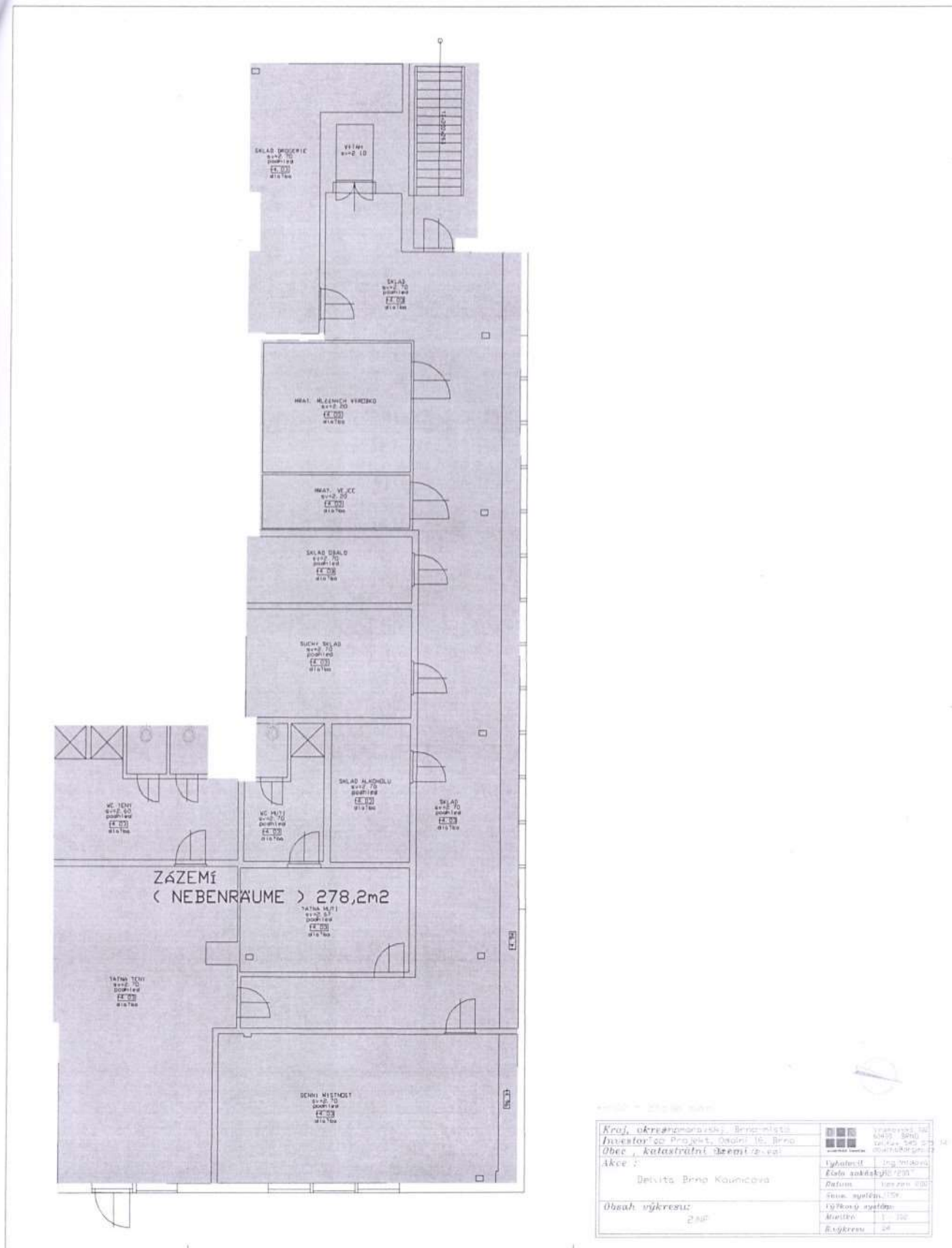

pronajímatel Vysoké učení technické v Brně
zastoupený Ing. Vladimírem Kůtkem MBA,
kvestorem



pronajímatel Vysoké zastoupený
Ing. Vladimírem


nájemce BILLA, spol. s r.o.
Jaroslav Szczypka, jednatel
Ing. Miroslav Hanousek, jednatel

BILLA spol. s r.o.
MODLETICE
251 01 ŘÍČANY u PRAHY
①



2.NP
ZÁZEMÍ < NEBENRAUME > 278,2m²

Vypracoval:	Datum: 29.04.2010	 BILLA spol. s r.o. Modletice 251 01 Říčany u Prahy
TAB - BILLA	Měřko:	
Název a místo stavby:		
838 Brno Kounicova 2np		



Kraj, okres: moravské, Brno-město		Výukový kód: 61400_0410	
Investor: Ipp Projekt, Oddělení 16, Brno		Ročník: 144_9_0	
Obec, katastrální území: Brno		Souřadnice: 49.612	
Akce:		Výhodnost:	leg. město
Delivita Brno Kouniceva		Kóta základu: 200	
		Datum:	únor 200
		Scm, systém: JTSK	
Obsah výkresu:		Výkresový systém:	
IPP		Měřítko:	1:100
		Číslo výkresu:	02

IPP
ZÁZEMÍ NEBENRAUME) 48m2

Vypracoval: TAB -	Datum: 2904,2010 Měřmo:	BILLA
Název a míst0 stavby: Brno Kounicova Ipp		
		BILLA spol. s r.o. Eetice Ol Řičany u Prahy

z obchodního rejstříku , vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 61519

Datum zápisu: 9. listopadu 1990

Obchodní firma: BILLA, spol. s r. o.

Sídlo: Říčany u Prahy, Modletice 67 , PSČ 251 01

Identifikační číslo: 006 85 976

Právní forma : Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání :

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – řeznictví a uzenářství
- hostinská činnost
- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví , vedení daňové evidence
- Pekařství , cukrářství

Předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán:

jednatel: Jaroslav Szczypka, dat. nar. 31 . 08
.1957 Říčany, Jordánská 29/828 den vzniku
funkce: 11 . listopadu 1993

jednatel: Ing. Miroslav Hanousek, r. č.
700612/0704 Veltrusy, U Stadionu 638, PSČ
277 46 den vzniku funkce: 31 . května 2007

Způsob zastupování :

Jednatel zastupuje společnost s druhým jednatelem
nebo prokuristou. Prokurista zastupuje společnost
společně s některým z jednatelů nebo druhým
prokuristou .

Prokura :

Ing. Martin Holec, r.č. 770317/1036
Všenory, U Potoka 211, PSČ 252 31

Společníci :

Euro-Billa Holding Aktiengesellschaft

Údaje platné ke dni : 03. 06.2010 6:00

Strana: 1/2

oddí I vložka 6151g

Wiener Neudorf , Indus triezentrum NÖ-Süd, Str . 3, Obj .
16, PSČ
2355
Rakouská republika
Vklad: 1 308 500 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl : 100 %
Identifikační číslo: FN 64138 x

Základní kapitál: 1 308 500 000,- Kč

Ostatní skutečnosti :

– Způsob zřízení : Společnost s ručením omezeným byla založena formou notářského zápisu sepsaného na státním notářství Bratislava 4 v Bratislavě dne 6 . II.1990, č. N 146/90,

NZ 133/90 podle S 106a ods. 1,3 a S 106n ods.1 zák. č. 103/90 Sb. , kterým se mění a doplňuje Hospodářský zákoník a S 5 zák. č. 112/90 Sb. , kterým se mění a doplňuje zákon č. 173/1988 Sb. o podniku se zahraniční majetkovou účastí

– Obchodní společnost BILLA, spol. s r.o. , sídlem Říčany u Prahy , Modletice, IČ: 006 85 976 se zapisuje do obchodního rejstříku Krajského obchodního soudu v Praze, odd. C, vložka 61519.

– Na společnost BILLA, spol. s r.o. , lč: 006 85 976, se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle C, vložce 61519, přešla na základě rozdělení společnosti DELVITA a. s. , lč: 161 90 955, se sídlem Rudná, Za Panskou zahradou Č.p. 1018, PSČ 252 19, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložce 760, sloučením část jmění zanikající společnosti DELVITA a . s. uvedená ve Smlouvě o rozdělení a převzetí obchodního jmění. Zbývaj ící část jmění zanikající společnosti DELVITA a.s. uvedená ve smlouvě o rozdělení a převzetí obchodního jmění přešla na společnost Billa Reality spol. s r.o. , IČ: 416 03 575, se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67 , PSČ 251 01, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze , oddíle C, vložce 61477.

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje-----

Městský soud v Praze

Ověřuji pod pořadovým číslem V 96/2010, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního se z systému jednoho veřejné listu, odpovídá správy z výstupu elektronické z informačního podoby do systémupodoby listinné, skládající veřejné správy v elektronické podobě.

V

Mělníku, dne 3. června 2010.

ověřující osoba : *Renáta Jansová* Razítko :
overující
Renáta JANSOVÁ
pověřená MGr. Miroslavou Petříčkovou
notářkou v Mělníku se sídlem
v ulici 28. října 321, Mělník



Údaje platné ke dni: 03. 06.2010 6:00

Strana : 2/2

č.3 Výpočtový list k nájemní smlouvě:

Nájemce: **BILLA, spol. s r. o.**

Objekt: Kounicova 67a supermarket

Nájemné			
Kancelářské prostory	Plocha v m2	1595,60	4 020 912,00
	Sazba za 1 m2	2520,00	
Skladové prostory	Plocha v m2		0,00
	Sazba za 1 m2		
Ostatní plochy	Plocha v m2		0,00
	Sazba za 1 m2		
Reklamní plochy			
Cena za nájemné	Roční nájemné celkem		4 020 912,00
	měsíční platba		335 076,00

Služby			
	Sazba za m2		
	Plocha (m2)	1595,60	
Cena za služby	Služby celkem (za rok)		0,00
	Měsíční platba		0,00

Elektrická energie

Měsíční přefakturační podle údajů podružného měřiče el. energie a faktury dodavatele

Vodné + stočné

Pitná voda:		Srážková voda:	
Počet osob		Plocha (m2)	1595,60
Spotřeba vody za rok (m3)	0,00	Množství srážkové vody (m3)	630,26
Vodné a stočné celkem			
Cena za vodné a stočné	Celková částka za rok		18 354,00
	Měsíční platba		1 530,00

Pitná voda:

Pitná voda

Přefakturační - 58% z částky fakturované firmou BVaK za rozhodné období/měsíčně/.

Teplo

Měsíční přefakturační - 36,3% z celkově fakturované částky pro objekt Kounicova 67a

Všechny uvedené ceny jsou bez DPH.

BEZPEČNOST A ÚDRŽBA

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

Pronajaté prostory, které tvoří předmět nájmu, jsou předány pracovištěm nájemci.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem.

- v těchto prostorách provádí péči o bezpečnost a zdraví při práci samostatně tak, jak mu ukládá zákoník práce č. 262/2006 Sb., v platném znění
- nájemce vede evidenci o úrazech a podává hlášení příslušným orgánům o těchto úrazech — (viz. Nařízení vlády č. 494/2001 Sb.). V případě úrazu zaměstnance nájemce, který se stal v prostorách pronajímatele, přizve si nájemce referenta BOZP pronajímatele a společné pracovní úraz vyšetří. Po sepsání „Záznamu o úrazu“ předá nájemce 1. výtisk pronajímateli.

Obě strany se dohodly, že nájemce odpovídá osobám, které se s jeho vědomím zdržují v pronajatých prostorách, na společných přístupových komunikacích a sociálních zařízeních za škoda vzniklou při úrazu podle S 420, 420a Občanského zákoníku.

Požární ochrana

Úkoly požární ochrany zajišťuje nájemce samostatně ve všech pronajatých prostorách ve smyslu obecné závazných předpisů, zejména zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších a navazujících předpisů. Dále je povinen dodržovat i interní normy pronajímatele týkající se provozu objektu. Za tímto účelem se spojí s technikem PO pronajímatele.

Po vybavení prostor, které tvoří předmět nájmu, si nájemce zajistí vybavení pronajatých prostor věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostními zařízeními (přenosné hasicí přístroje apod.). Nájemce zpracovává a vede potřebnou dokumentaci PO (např. požárně poplachové směrnice, dokumentaci o provedeném školení zaměstnanců apod.). Při kontrolách technika PO pronajímatele na požádání předloží tuto dokumentaci.

Věcné prostředky požární ochrany

- a) hydrant požárního vodovodu — kontroly hydrantů a jejich vybavení zajišťuje pronajímatel
- b) přenosné hasicí přístroje — vybavení přístroji zajistí nájemce na vlastní náklady, přičemž se řídí vyhl. č. 246/2001 Sb. Kontrolu hasících prostředků si nájemce zajišťuje a hradí sám (lze dohodnout s pronajímatelem termín kontrol při jeho vlastních kontrolách smluvním revizním technikem).

Předávací protokol k nebytovým prostorám

sepsaný níže uvedeného dne, měsíce, roku

Vysoké učení technické v Brně
Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno
IC: 00216305
DIČ: CZ00216305

(dále v textu pouze jako „předávající“)

BILLA, spol. s r.o.
Sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, psč 251 01
ICO: 00685976
DIČ: CZ00685976, plátce DPH

Zastoupená:
(dále v textu pouze jako „přebírající“)

Předávající tímto protokolem, který tvoří přílohu č. 5 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor předává níže specifikované nebytové prostory do užívání a potvrzuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Kounicova 97a, Brno, budova má čp. 966 a je postavena na pozemcích p. č. 1099/1, 1099/12, 1099/13, 1099/16, v katastrálním území Veveří, část obce Veveří, obec Brno, okres Brno — město, LV č. 959, též je výlučným vlastníkem i všech nebytových prostor v dané budově se nacházejících

- _ prostor prodejní plochy o celkové výměře 800,8 m²
- _ prostor zázemí o celkové výměře 693,4 m², v němž si nájemce na vlastní náklady zřídil přípravný, sklady, komunikačních prostor v prvním nadzemním podlaží (tj. 367,2 m²) a dále šatny zaměstnanců ve druhém nadzemním podlaží (tj. 278,2 m²) a prostor pro strojovnu chlazení v prvním podzemním podlaží (tj. 48 m²)
- _ rampu o celkové výměře 101 m²

Stav místností při předání:
.....
.....
.....

Měřidla.

	Počáteční	Konečný	Stav měřiče tepla:
.....			

Současné s nebytovým prostorem předávající přebírá ks klíčů od výše uvedené místnosti.

V Brně dne _____

předávající

přebírající