

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

uzavřená níž uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů mezi těmito smluvními stranami:

PRONAJÍMATEL:

STAREZ-SPORT, a.s.

se sídlem Porážka 2, 602 00 Brno,

IČ: 26932211

DIČ: CZ26932211

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B. vložka 4174, jednající [REDACTED]

bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu 35 -1393300227/0100

(dále jen „pronajímatel“)

NÁJEMCE:

BILLA, spol. s r.o.

se sídlem v Říčanech u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01

zastoupená jednatelem: [REDACTED]

IČ: 00 68 50 76

DIČ: CZ00685076

firma je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 61519

Bankovní spojení: RZB

Číslo účtu: 1001022724/5000

(dále jen „nájemce“)

I.

Preambule

Pronajímatel se stal na základě prohlášení vkladatele ze dne 12.4. 2006 výlučným vlastníkem objektu haly Rondo specifikované v čl. II. této smlouvy, kdy vklad vlastnického práva ve prospěch pronajímatele byl Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město proveden dne 23.6. 2006 s právními účinky ke dni 19.5. 2006. Ke dni 19.5. 2006 tak pronajímatel vstoupil do práv a povinností statutárního města Brna vyplývajících ze smlouvy o nájmu nebytových prostor č. sml. [REDACTED] uzavřené mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a mezi společností BILLA, spol. s r.o. jako nájemcem dne [REDACTED]

Z důvodu změny v osobě vlastníka objektu haly RONDO je mezi pronajímatelem a nájemcem uzavírána nová smlouva o nájmu nebytových prostor, která v plném rozsahu nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor č. sml. [REDACTED] uzavřenou mezi právním předchůdcem pronajímatele – statutárním městem Brnem a nájemcem společností BILLA, spol. s r.o.

II. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – objektu haly Rondo, Křídlovická 34, Brno, č. popisné 911, postavené na pozemcích parc.č. 1410/1, parc.č. 1410/5, parc.č. 1419/6, parc.č. 1419/11, parc.č. 1419/13 a parc.č. 1419/14, k.ú. Staré Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 3841 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory prodejny potravin, situované v hale Rondo, na rohu ulic Nové sady a Křídlovická a to

Prostory	výměra
Prodejna	735,2 m ²
Kanceláře	24,4 m ²
uzavřené sklady	95,3 m ²
sklady v chodbách	267,4 m ²
Kafilerie	3,1 m ²
Chladírny	62,2 m ²
Mrazírna	29,6 m ²
Strojovny	62,9 m ²
Řeznictví	40,8 m ²
příprava lahůdek	22,8 m ²
šatny a soc. zařízení	67,3 m ²
vnitřní prostory celkem	1411,0 m²
venkovní sklad – oplocená zpevněná plocha pod terasou	15,0 m ²
Celková výměra činí	1 426 m²

Situace „Zaměření a určení plocha jednotlivých prostorů areálu prodejny BILLA“ je přílohou této smlouvy.

2. Za účelem přístupu do pronajatých prostor je nájemce oprávněn používat přístupovou komunikaci.
3. Předmětné prostory jsou způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy.
4. Vnitřní vybavení nebytových prostor je majetkem nájemce.

IV. Účel nájmu

předmětné nebytové prostory jsou pronajímány za účelem provozování prodejny potravin včetně obvyklého sortimentu smíšeného zboží.

V. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 19.5.2006 do 31.5. 2009.
2. V případě, že nájemce neoznámí v posledním roce nájmu, a to nejpozději do šesti měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu, že o prodloužení nájemní smlouvy nemá zájem, prodlužuje se tato nájemní smlouva automaticky o další tři roky. Takto lze nájemní smlouvu prodloužit dvakrát, tedy o 2 x 3 roky. Případné další prodloužení doby nájmu nad výše uvedenou dobu je otázkou dohody obou smluvních stran.

VI. Cena nájmu a způsob úhrady

1. Výše nájmu za pronajaté nebytové prostory je stanovena dohodou takto :

celková výměra pronajímáných prostor	1 426 m ²
výše nájemného	1 900 Kč/m ² /rok
celkem nájemné ročně bez DPH	2 709 400 Kč

Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 225 783,33 Kč (slovy: dvě stě dvacet pět tisíc sedm set osmdesát tři korun 33/100) měsíčně + DPH dle platných právních předpisů.

2. Nájemné dle předcházejících odstavců je nájemce povinen platit pronajímateli za kalendářní měsíc na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k 5. dni každého měsíce kalendářního roku. Tato data jsou i data uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury je vždy nejpozději do 20. dne příslušného měsíce bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za období od 19.5.2006 do 31.7.2006 je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem ke dni 31.7.2006. Toto datum je i datum uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury je stanovena k 20.8.2006.
3. Dostane-li se nájemce do prodlení ve věci úhrady nájemného, může být ze strany pronajímatele v souladu s ust. § 2 vl.nař. č. 142/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů , kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení dle občanského zákoníku, uplatněna sankce za každý den prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky nájemného, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
4. Cena nájmu stanovené v této smlouvě může být pronajímatelem jednostranně zvyšována úměrně inflaci (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem, popř. jeho právním nástupcem vždy za uplynulý kalendářní rok. Ke zvýšení nájmu dochází na základě písemného oznámení pronajímatele vždy od 1. ledna následujícího kalendářního roku, pokud je oznámení o zvýšení nájmu nájemci doručeno do 30. 6. následujícího kalendářního roku, jinak od pololetí, v němž je nájemci doručeno oznámení o zvýšení nájmu. Případný nedoplatek nájmu za příslušné pololetí je splatný do jednoho měsíce od zaslání oznámení nájemci o zvýšení nájmu. Tímto způsobem může být nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu.

VII.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Nájemce je povinen hradit veškeré provozní náklady spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor t.j elektrickou energii, vytápění a podílet se na nákladech s tímto spojených. O výši úhrady těchto nákladů nájemce sjedná s pronajímatelem samostatnou smlouvu.
2. V případě, že dojde k bezdůvodnému prodlení s úhradou služeb, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění učinit opatření k zastavení dodávek energií.

VIII.

Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, zabezpečovat na své náklady jejich provozní údržbu a drobné opravy ve smyslu § 5 a § 6 vládního nařízení č. 258/1995 Sb. kterým se provádí občanský zákoník a na své náklady odstraňovat případné škody, které v pronajatých prostorách způsobí.
2. Nájemce je povinen zajišťovat úklid pronajatých prostor a úklid a údržbu přístupových chodníků k prodejně ve smyslu vyhlášky města Brna č. 27/2000 k zajišťování udržování čistoty ulic a jiných veřejných prostranství ve městě Brně a vyhlášky č. 16/1998 o schůdnosti místních komunikací. Odpad je nájemce povinen ukládat do příslušných velkokontejnerů.
Přístupové chodníky k prodejně jsou vyznačeny v situaci „Zaměření a určení ploch jednotlivých prostorů areálu prodejny BILLA“, která je přílohou této smlouvy.
3. V souvislosti s provozováním obchodní činnosti nájemce mohou pronajaté nebytové prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat i osoby, které s v nebytovém prostoru pohybují v souvislosti s předmětem činnosti nájemce (zejména zákazníci, obchodní partneři a hosté). Pronajímatel je povinen umožnit nájemci a jeho zákazníkům po celou dobu trvání přístup do pronajatých nebytových prostor.
4. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do užívání třetí osobě.
5. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících.
6. Nájemce je povinen po předběžné dohodě v obvyklých provozních hodinách umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajatých prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
7. Nájemce je oprávněn označit nebytové prostory obvyklým návěstím oznamujícím jeho přítomnost v objektu včetně umístění vhodného informačního naváděcího značení.

8. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla.
10. Bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební úpravy, které by znamenaly technické zhodnocení pronajatých prostor.
11. Pronajímatel se zavazuje že nepronajme jiné nebytové prostory objektu haly Rondo pro provozování prodejny potravin a sortimentu smíšeného zboží jinému subjektu.

IX.

Pojištění

1. Objekt haly Rondo, ve které se nachází nebytové prostory prodejny BILLA, je pronajímatel povinen pojistit.
2. Nájemce si zajistí pojištění vnitřního vybavení nebytových prostor, které je jeho vlastnictvím včetně pojištění zboží umístěného v prodejně.

X.

Další ujednání

1. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce odepisoval technické zhodnocení tj. náklady jím vložené do vybudování nebytových prostor prodejny ve svém účetnictví.
2. Jakékoliv další investice nájemce zhodnocující majetek pronajímatele mohou být prováděny pouze se souhlasem pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí sjednané doby nájmu nebo v případě dřívějšího ukončení nájemního vztahu z důvodů vzniklých na straně nájemce se technické zhodnocení převádí do majetku pronajímatele za 0,- Kč (slovy nula Kč).

XI.

Skončení nájmu

1. Skončení nájmu se řídí ust. § 9 a násl. zákona č. 116/1990 Sb. Pokud bude nájemce v prodlení s placením nájmu či služeb, činí výpovědní lhůta 3 měsíce.
2. Při skončení nájmu je povinen nájemce nebytové prostory vyklidit do 3 kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu. Pokud nájemce tuto svoji povinnost nesplní, je oprávněn pronajímatel nebytové prostory, jejichž nájem je předmětem této smlouvy, vyklidit sám nebo pomocí třetí osoby na náklady a nebezpečí pronajímatele. Toto oprávnění však pronajímateli nepřísluší v případě skončení nájmu dle předchozího odstavce.

XI.
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se vyhotovuje v počtu čtyř stejnopisů, z nichž dvě obdrží pronajímatel a dvě obdrží nájemce.
2. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují strany své podpisy.

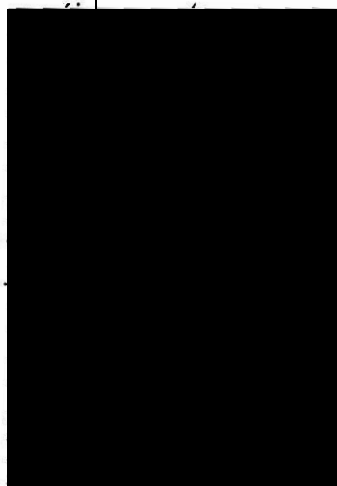
V Brně dne 06-09-2006

za pronajímatele :



STAREZ-SPORT, a.s.
602 00 BRNO, Porážka 2
IČ: 269 32 211
DIČ: CZ26932211 ②

V Říčanech u Prahy dne 6.9.2006



jednatel společnosti

**SMLOUVA
O VYUŽÍVÁNÍ ZAŘÍZENÍ NUTNÝCH K DODÁVKÁM ELEKTRICKÉ
A TEPELNÉ ENERGIE DO PRONAJATÝCH PROSTOR A SLUŽBÁCH
POSKYTOVANÝCH V SOUVISLOSTI S DODÁVKAMI**

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli

DODAVATEL:

STAREZ-SPORT, a.s.

se sídlem: Porážka 2, Brno,
PSČ: 602 00
IČ: 26932211
DIČ: CZ26932211
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu 35 -1393300227/0100
Zápis: OR vedený Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4174,
Jednatel: panem Ing. Radomírem Jonášem, předsedou představenstva
(dále jen „STAREZ-SPORT“)

a

ODBĚRATEL:

BILLA, spol. s r.o.

se sídlem: Říčanech u Prahy, Modletice 67,
PSČ: 251 01
IČ: 00 68 50 76
DIČ: CZ00685076
Bankovní spojení: RZB, číslo účtu 1001022724/5000
Zápis: OR vedený Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 61519
Jednatel: jednateli pány Jaroslavem Szczypkou a Ing. Janem Šídem
(dále jen „ODBĚRATEL“)

(STAREZ-SPORT a ODBĚRATEL dále oba také jako „SMLUVNÍ STRANY“)

tuto smlouvu

využívání zařízení nutných k dodávkám elektrické a tepelné energie do pronajatých prostor a službách poskytovaných v souvislosti s dodávkami:

Preamble

STAREZ-SPORT je vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 911 na ulici Křídlovická č. or. 34, postavené na pozemcích parc. č. 1410/1, 1410/5, 1419/6, 1419/11, 1419/13 a 1419/14, zapsané na listu vlastnictví č. 3841 pro obec Brno, k.ú. Staré Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „hala RONDO“) a jako vlastník haly RONDO je i buď vlastníkem nebo uživatelem nebo správcem všech zařízení, která se nacházejí na výše uvedených nemovitostech a v hale RONDO a která jsou nutná k rozvodu a měření energií dodávaných jejich výrobcí a distributory.

ODBĚRATEL je nájemcem nebytových prostor v hale RONDO, kde provozuje svoji prodejnu BILLA a s prodejnou související prostory (dále jen „PRODEJNA“) a je, pokud se



jedná o PRODEJNU, konečným odběratelem a spotřebitelem části energií dodávaných jejich výrobcí a distributory do haly RONDO.

V době uzavření této smlouvy je dodavatelem elektrické energie do haly RONDO společnost E.ON Energie, a.s., IČO 26078201, (dále jen „EON“) a dodavatelem topného média do haly RONDO Teplárny Brno, a.s., IČO 46347534 (dále jen „TEPLÁRNA“).

Smluvní strany tímto navazují na původní smlouvu o zajištění dodávek elektrické a tepelné energie ze dne 30.12.2001 a jejího dodatku č.1 ze dne 10.10.2003 uzavřenou se SPRÁVOU TĚLOVÝCHOVNÝCH A REKREAČNÍCH ZAŘÍZENÍ, p.o.

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je závazek STAREZ-SPORTU umožnit do PRODEJNY dodávky:

1. el. energie v rámci jeho podružného připojení.
2. topného média pro zajištění topení.

a závazek ODBĚRATELE hradit STAREZ-SPORTU níže uvedené platby.

II. Dodávky elektrické energie na odběrné místo

1. STAREZ-SPORT je povinen umožnit dodávky el. energie do odběrného místa ODBĚRATELE, kterým je elektrorozvod pro PRODEJNU (dále jen „ODBĚRNÉ MÍSTO“).
2. Denní odběr elektrické energie se řídí odběrovým diagramem, který je stanovován EONEM dle vyhlášeného stupně odběrové regulace.
3. Spotřeba el. energie je měřena v ODBĚRNÉM MÍSTĚ ODBĚRATELE, který bude za přítomnosti zástupce STAREZ-SPORT provádět měsíční záznam spotřeby el. energie, a to vždy do 5. dne následujícího měsíce. Stav spotřeby el. energie takto změřený v ODBĚRNÉM MÍSTĚ je rozhodující pro účtování a fakturování ceny elektrické energie spotřebované v PRODEJNĚ

III. Dodávky topného média na odběrné místo

1. STAREZ-SPORT je povinen pro účely vytápění PRODEJNY umožnit dodávky topného média.
2. Měření dodávek topného média a výpočet spotřeby bude probíhat provedením odpočtu na podružném měřidle pro PRODEJNU (dále jen „PODRUŽNÉ MĚŘIDLO“).
3. Zjišťování odběru topného média bude prováděno způsobem popsáním v bodě 2. tohoto článku, a to vždy do 5. dne měsíce následujícího. Stav spotřeby topného média takto změřený na PODRUŽNÉM MĚŘIDLE je rozhodující pro účtování a fakturování ceny topného média spotřebovaného v PRODEJNĚ

IV. Období dodávek

STAREZ-SPORT je celoročně povinen umožnit a zajistit pro PRODEJNU svými nebo jím užívanými či spravovanými zařízeními dodávky el. energie, aby PRODEJNA byla plně funkční, a dodávky topného média, jehož teplota bude v závislosti na venkovní teplotě v rozmezí 50°C-75°C, v takovém množství, aby ústřední topení PRODEJNY bylo zcela funkční.

V. Úhrada za odebrané množství

1. Elektrická energie:

ODBĚRATEL je povinen platit STAREZ-SPORTU v souvislosti s dodávanou a spotřebovanou elektrickou energií následující položky:

- a) měsíční ceny účtované EONEM STAREZ-SPORTU za odběry el. energie v PRODEJNĚ, přičemž jednotkovou cenou el. energie se rozumí cena určená EONEM za 1 odebranou kWh.
- b) poměrnou část nákladů STAREZ-SPORTU vynaložených na údržbu a obsluhu rozvodného zařízení, a to ve formě paušální sazby ve výši 11 000,- Kč za měsíc. K této ceně je připočtena DPH dle platných právních předpisů.

2. Topné médium:

ODBĚRATEL je povinen platit STAREZ-SPORTU v souvislosti s dodávaným a spotřebovaným topným médiem následující položky:

- a) měsíční ceny účtované TEPLÁRNOU STAREZ-SPORTU za odběry topného média v PRODEJNĚ, přičemž jednotkovou cenou topného média se rozumí cena určená TEPLÁRNOU za 1 jeden odebraný GJ.
- b) poměrnou část nákladů STAREZ-SPORTU vynaložených na údržbu a obsluhu výměňkové stanice, a to ve formě paušální sazby ve výši 1500,- Kč za měsíc. K této ceně je připočtena DPH dle platných právních předpisů.

VI. Platební a fakturační podmínky

1. Jedenkrát měsíčně na základě měsíčních faktur EONU a TEPLÁRNY STAREZ-SPORT přefakturovává ODBĚRATELI ceny energií dle čl. V. bodu 1. písm. a) a bodu 2. písm. a) této smlouvy. Jedenkrát měsíčně STAREZ-SPORT fakturuje ODBĚRATELI paušální platby dle čl. V. bodu 1. písm. b) a bodu 2. písm. b) této smlouvy. ODBĚRATEL je povinen platit daňové doklady, kterými mu jsou STAREZ-SPORTEM přefakturovávány a fakturovány výše uvedené platby, ve lhůtě splatnosti 14 dní od data vystavení řečených daňových dokladů.
2. Veškeré platby podle této smlouvy je odběratel povinen poukazovat převodem na účet STAREZ-SPORTU uvedený v záhlaví této smlouvy. STAREZ-SPORT je povinen na žádost ODBĚRATELE umožnit tomuto nahlédnout do daňových dokladů obdržených od EONU a TEPLÁRNY.

3. Sjednaná výše poměrné části nákladů dle čl. V. bodu 1. písm. b) a bodu 2. písm. b) této smlouvy může být dodavatelem zvýšena o míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem a to na následujících 12 měsících do zveřejnění tohoto údaje za předchozí rok.

VII. Ostatní ujednání

1. V případě, že STAREZ-SPORT neumožní dodávky el. a tepelné energie v množstevních či kvalitativních ukazatelích dle této smlouvy, je ODBĚRATEL oprávněn uplatnit nárok na slevu z úplaty za dodávky za příslušné období.
2. Nebudou-li řádně vystavené faktury ze strany ODBĚRATELE uhrazeny, je STAREZ-SPORT oprávněn účtovat úrok z prodlení v zákonné výši.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze na základě písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti od 1.10.2006. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a její účinnost končí ukončením nájemního, podnájemního či jiného vztahu opravňujícího ODBĚRATELE k užívání nebytových prostor, v němž se nachází PRODEJNA.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno originální vyhotovení.
3. Veškeré spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny dohodou smluvních stran, nedojde-li k dohodě mezi stranami bude k řešení sporu příslušný soud České republiky.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

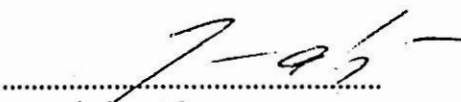
30 -10- 2006

V Praze, dne


.....
odběratel

BILLA spol. s r.o.
MODLETICE 67 ③
251 01 ŘÍČANY u PRAHY
TECHNICKÉ ODDĚLENÍ

V Brně, dne 30 -10- 2006


.....
dodavatel

STAREZ-SPORT, a.s.
602 00 BRNO, Porážka 2
IČ: 269 32 211
DIČ: CZ26932211 ②