

**Statutární město Zlín**

sídlo: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín
IČO: 00283924
DIČ: CZ00283924
jehož jménem jedná: Ing. et Ing. Jiří Korec, primátor
zástupce ve věcech smluvních: Mgr. Pavel Brada, náměstek primátora
odpovědný útvar: odbor majetkové správy
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 3049002/0800
variabilní symbol: 9311 00 0667

- dále jen pronajímatel

a

CPI Retail Portfolio I, a.s.

sídlo: Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 24313459
DIČ: CZ24313459
zapsaná: v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 18267

jejímž jménem jedná: [redacted] člen správní rady

bankovní spojení: [redacted]

- dále jen nájemce

Uzavírají

Smlouvu o nájmu č. 4000 23 0886

1. Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel je vlastníkem pozemků p. č. 6869, p. č. 2125/3, p. č. 7010, p. č. st. 6182/7 a p. č. st. 8229 v k. ú. Zlín, obci Zlín, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

1.2 Nájemce je vlastníkem:

- budovy č. p. 5290 (stavba pro obchod) na pozemku p. č. st. 6182/7 k. ú. Zlín
- stavby příjezdové komunikace, včetně zpevněných ploch na pozemku p. č. 6869 k. ú. Zlín
- zpevněné plochy, která je užívána jako obslužná plocha pro čerpací stanici a autoumývárnu na pozemku p. č. 7010 k. ú. Zlín.

1.3 Tato smlouva o nájmu mění a nahrazuje smlouvu o nájmu části pozemku č. 11972001 ze dne 24. 4. 1997, ve znění pozdějších dodatků, a smlouvu o postoupení práv a převzetí povinností z nájemní smlouvy č. 1600091629 ze dne 26. 2. 2010 (dále společně jen „původní smlouva o nájmu“), a to v rozsahu předmětu nájmu, který je specifikován v článku 2.1 této smlouvy o nájmu. Nájemní vztah založený původní smlouvou o nájmu uzavřením této smlouvy o nájmu nezaniká, avšak ode dne účinnosti této smlouvy o nájmu, tj. ode dne 1. 7. 2023, se řídí výlučně touto smlouvou o nájmu. Na zbylý předmět nájmu upravený původní smlouvou o nájmu uzavře pronajímatel s nájemcem samostatnou smlouvu o nájmu, která taktéž změní a nahradí původní smlouvu o nájmu v rozsahu zbylého předmětu nájmu.

2. Účel nájmu

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci části pozemků p. č. 6869, p. č. 2125/3, p. č. 7010 a pozemky p. č. st. 6182/7 a p. č. st. 8229 v k. ú. Zlín, obci Zlín o výměře 8 000 m² za účelem:

- zřízení, umístění a užívání budovy č. p. 5290, příjezdové komunikace, včetně všech zpevněných ploch, jiných venkovních zařízení a objektů na předmětných pozemcích spolu se všemi součástmi a příslušenstvím spojených s užíváním a provozem budovy č. p. 5290
- provádění údržby, opravy nebo jiné stavební úpravy budovy č. p. 5290 a jiných objektů
- umožnění vstupu a vjezdu zaměstnancům, dodavatelům, zákazníkům a ostatním smluvním partnerům nájemce a ostatních uživatelů budovy č. p. 5290 a jím určených osob
- k dalším účelům obvykle souvisejícím s provozováním budovy č. p. 5290, jejich součástí a příslušenství jako obchodní centrum,

dle zákresu v kopii katastrální mapy, která je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

2.2 Smluvní strany prohlašují, že jim je skutečné umístění předmětu nájmu známo a že považují specifikaci předmětu nájmu v této smlouvě za dostatečnou.

2.3 Pro vyloučení pochybností smluvní strany potvrzují, že nájemce již předmět nájmu užívá na základě původní smlouvy o nájmu, a tudíž se předmět nájmu považuje ve smyslu této smlouvy za předaný.

3. Doba nájmu

3.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 1.5.2047.

3.2 Ke dni skončení nájmu se nájemce zavazuje odevzdat předmět nájmu pronajímateli v řádném stavu, vyklizený a oznámit Oddělení pozemkové správy Magistrátu města Zlína skončení nájmu, který od něj protokolárně převezme pozemek zpět, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Na předmětu nájmu se ke dni skončení nájmu nebude nacházet žádná stavba vybudovaná nájemcem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

3.3 V případě nevrácení předmětu nájmu pronajímateli v řádném stavu ke dni skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý započatý měsíc prodlení s předáním pozemků.

4. Výše nájemného

4.1 Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a bude činit:

tj. celkem za 8 000 m².....**827 037 Kč bez DPH ročně**

4.2 Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

4.3 Každoročně bude smluvená výše nájemného navýšena prvním dnem prvního měsíce příslušného roku, a to o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou českým statistickým úřadem či

jeho případným právním nástupcem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

- 4.4 Pokud by roční míra inflace za některý kalendářní rok trvání nájemního vztahu byla vyšší než 20 %, zavazují se smluvní strany vzniklou situaci projednat. Skutečné navýšení bude poté upraveno dodatkem k této nájemní smlouvě ve výši nájemného v té době obvyklé.

5. Splatnost nájemného

- 5.1 Nájemné je splatné ročně a činí 827 037 Kč bez DPH, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad (fakturu) do 15. kalendářního dne pátého měsíce příslušného kalendářního roku se splatností do pátého kalendářního dne šestého měsíce příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele.
- 5.2 Plnění je uskutečněno vždy k 1.5. příslušného kalendářního roku (1.1.-31.12.), za který je nájemné hrazeno.
- 5.3 Nepotrvá-li nájem po celý kalendářní rok, uhradí nájemce poměrnou část nájemného na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
- 5.4 Nájemné za období od 1.1.2023 do dne nabytí účinnosti této smlouvy bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem v poměrné výši dle smlouvy o nájmu části pozemku č. 11972001 ze dne 24.4.1997 ve znění pozdějších dodatků a Smlouvy o postoupení práv a převzetí povinností z nájemní smlouvy č. 1600091629 ze dne 26.2.2010.
- 5.5 Povinnost uhradit nájemné je splněna připsáním nájemného na účet pronajímatele. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Úroky z prodlení je povinen nájemce uhradit neprodleně po jejich vyúčtování od pronajímatele. Tato povinnost je splněna až připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.
- 5.6 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
- 5.7 Pronajímatel se zavazuje uvést v této smlouvě a na daňovém dokladu vystaveném dle této smlouvy pro úhradu plnění pouze bankovní účet, který správce daně v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“) zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „Oznámený účet“). Bude-li na daňovém dokladu uveden jiný než Oznámený účet zveřejněný k datu bezhotovostní úhrady, nájemce je oprávněn poukázat příslušnou platbu na kterýkoli Oznámený účet pronajímatele, zveřejněný k datu bezhotovostní úhrady. Úhrada platby na kterýkoli Oznámený účet (tj. účet odlišný od účtu uvedeného na daňovém dokladu) je smluvními stranami považována za řádnou úhradu plnění dle smlouvy. Pro případ, že po dobu účinnosti této smlouvy nájemce nemá z jakéhokoliv důvodu k dispozici Oznámený účet pronajímatele pro úhradu plateb na základě této smlouvy, je nájemce oprávněn jakoukoliv platbu na základě této smlouvy zadržet, a to do doby, než mu pronajímatel Oznámený účet písemně sdělí.

6. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel odevzdává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a nájemce potvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a takto jej přebírá do nájmu.

- 6.2 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu uvedeném v této smlouvě.
- 6.3 Nájemce je povinen udržovat celou plochu předmětu nájmu a jeho nejbližší okolí v řádném stavu po celou dobu nájmu.
- 6.4 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dohodnutý účel užívání předmětu nájmu měnit.
- 6.5 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu po celou dobu nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (vyjma schváleného podnájmu pro umístění čerpací stanice pohonných hmot a autoumývárny).
- 6.6 Nájemce zodpovídá za veškeré škody na zdraví či majetku, vzniklé v souvislosti s jeho činností na předmětu nájmu či stavbě, vybudované na předmětu nájmu pronajímateli či třetí osobě a tyto škody je povinen neprodleně odstranit na své náklady, případně je uhradit v plné výši.
- 6.7 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provádět kontrolu užívání předmětu nájmu, a to na základě písemného oznámení ze strany pronajímatele učiněném nejpozději 48 hodin před plánovanou kontrolou, která smí být uskutečněna pouze v pracovní dny za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce.
- 6.8 Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.9 Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu dle této smlouvy odpovídá na předmětu nájmu za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně a odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami, pokud tyto sám způsobí.
- 6.10 V případě porušení ujednání dohodnutých v této smlouvě (mimo ujednání, kde je sjednána jiná výše smluvní pokuty) je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč. Tato povinnost je splněna až připsáním příslušné částky na účet pronajímatele. Smluvní pokuta se nezapočítává do výše náhrady škody.

7. Ostatní ujednání

- 7.1 Pronájem pozemků byl schválen Radou města Zlína dne 16.12.1996 pod číslem usnesení 473/21/96 a následně schválila Rada města Zlína uzavření dodatků k předmětné smlouvě, a to dne 22.9.1997 číslo usnesení 357/18/97, dne 7.9.2009 číslo usnesení 40/18R/2009, dne 5.10.2009 číslo usnesení 31/20R/2009, dne 6.2.2017 číslo usnesení 2/3R/2017 a dne 25.10.2021 číslo usnesení 36/20R/2021.
- 7.2 Na pozemku p. č. st. 8229 k. ú. Zlín se nachází budova č. p. 5296 (stavba technického vybavení) ve vlastnictví společnosti ORLEN Unipetrol RPA s.r.o. (nástupnická organizace Paramo Trysk, a.s.).

Podnájem části pozemku p. č. st. 8229 k. ú. Zlín o výměře 1500 m² pro umístění čerpací stanice PHM a autoumývárny na dobu určitou 50 let, tj. od 1.12.1997 do 1.5.2047 pro podnájemce PARAMO Trysk a.s. s podmínkou vázaného příspěvku na světelnou signalizaci ve výši 1,2 mil. Kč byl schválen Radou města Zlína usn. č. 348/18/97 bod 11 dne 22.9.1997.

8. Závěrečná ujednání

- 8.1 Ostatní práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí zákonem

č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dalšími právními předpisy české republiky.

- 8.2 Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku.
- 8.3 Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nemožná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
- 8.4 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 8.5 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ust. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.6 Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, které zajistí pronajímatel.
- 8.7 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 1.7.2023.
- 8.8 Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností všech stejnopisů v hodnotě originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři stejnopisy a nájemce obdrží dva stejnopisy.
- 8.9 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu, že jejímu obsahu porozuměly a s jejím obsahem plně souhlasí. Na důkaz těchto skutečností připojují zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy na této smlouvě.

Přílohy: zákres předmětu nájmu

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 1128/2000 Sb., o obcích

Doba zveřejnění: 07.11.2022 – 22.11.2022

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení: 20.2.2023, číslo usnesení 41/4R/2023

Ve Zlíně dne 19. 06. 2023

Nájemce:

CPI Retail Portfolio I, a.s.

člen správní rady

Pronajímatel:

Statutární město Zlín

Mgr. Pavel Brada

náměstek primátora

zprac

kontrol

zodpověd:

věcně

právně

finančně



