



S00JP016STCC

statutární město Zlín

se sídlem: 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, oddělení správy nebytových domů

bankovní spojení: [REDACTED]

variabilní symbol: 740096475

- dále jen „pronajímatel“

a

COOP družstvo HB

právní forma: družstvo

se sídlem: U Rajske zahrady 1912/3, Žižkov, 130 00 Praha 3

korespondenční adresa: Havlíčkova 3305, 58001 Havlíčkův Brod

IČO: 00032115

DIČ: CZ00032115

jejímž jménem jedná: [REDACTED] předseda představenstva

zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8053

bankovní spojení: [REDACTED]

- dále jen „nájemce“

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 4000 23 2011

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění

Prodejna č. 777

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Na družstvo COOP družstvo HB, se sídlem U Rajske zahrady 1912/3, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO 000 32 115, byla smlouvou o koupi části závodu a zboží uzavřenou dne 12. 9. 2023 ke dni 2. 10. 2023 převedena část závodu společnosti ROSA market s.r.o., IČO 25506641, spočívající v souboru hmotných a nehmotných složek podnikání, věcí, práv a povinností sloužících k provozu části závodu uvedených v čl. 1 výše uvedené smlouvy, týkající se šedesáti maloobchodních provozoven, a doklad o koupi části závodu byl uložen do sbírky listin příslušného obchodního rejstříku u COOP družstva HB (viz příloha č. 1 - Notářský zápis ze dne 2. 10. 2023). Jednou z těchto maloobchodních provozoven je provozovna, nacházející se v prostorách pronajímatele.
2. Smluvní strany jsou si vědomy potřeby aktualizovat původní nájemní smlouvu, uzavřenou mezi pronajímatelem a ROSA market s.r.o. v souladu s aktuální právní úpravou, v důsledku čehož prohlašují, že tato smlouva ke dni její účinnosti v celém rozsahu nahrazuje původní smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 23. 1. 2007 ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 3. 2007, č. 2 ze dne 18. 4. 2008, č. 3 ze dne 2. 6. 2008, č. 4 ze dne 10. 3. 2009, č. 5 ze dne 6. 4. 2011, č. 6/11 ze dne 22. 8. 2011, č. 7/12 ze dne

31. 5. 2012, č. 8/20 ze dne 22. 5. 2020, č. 9/20 ze dne 3. 8. 2020, č. 10/22 ze dne 24. 3. 2022, č. 11/23 ze dne 31. 1. 2023 a č. 12/23 ze dne 19. 9. 2023.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor v budově č. p. 4009 stojící na pozemku p. č. st. 4861 k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsané na LV č. 23218 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: Dřevnická č. p. 4009, 760 01 Zlín).
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1. tohoto článku o celkové výměře **326 m²** podlahové plochy, u pronajímatele označeno jako prostor č. 91 (dále jen „předmět nájmu“), dle výpočtového listu (soupisu místností), který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nacházejí.
3. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že jim je skutečné umístění předmětu nájmu známo a že považují specifikaci předmětu nájmu v této smlouvě za dostatečnou.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem **prodeje potravin a doplňkového prodeje drogistického a průmyslového zboží a poskytování s tím souvisejících služeb spotřebitelům (kupř. dobíjení mobilních telefonů, cash back, PPL Parcelshop).**
2. Dohodnutý účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, tedy schválení Rady města Zlína, změněn.

Článek IV. Úhrady za nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a bude činit: **1.404,17 Kč/m²/rok bez DPH, celkem tedy za 326 m² činí roční nájemné 457.759,42 Kč bez DPH.**
K částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájemce bude hradit veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Zálohové platby za energie a služby, které bude zajišťovat pronajímatel, bude platit nájemce pronajímateli v částkách uvedených ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
3. Platby za nájemné, energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy **v měsíčních splátkách na základě vystaveného daňového dokladu – faktury.** Daňový doklad bude vystaven pronajímatelem v souladu a s náležitostmi dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Zdanitelné plnění je uskutečněno vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. Úhrada je splatná do 30 kalendářních dnů od vystavení daňového dokladu. Daňový doklad musí být nájemci doručen nejpozději 10. den v příslušném měsíci vystavení daňového dokladu. V případě prodlení s úhradou těchto plateb je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Uhrazením těchto plateb se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. Výše záloh za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu se budou upravovat podle cenových předpisů, nebo aktuálně účtovaných cen dodavateli těchto služeb a energií, a to formou změny výpočtového listu. Nebude-li nájemce souhlasit s nově

stanovenými cenami energií a služeb může pronajímatel uzavřenou smlouvu ukončit výpovědí s 45denní výpovědní dobou. Výpovědní doba začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

5. Zálohy za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem vyúčtovány po uplynutí kalendářního roku. Případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli na základě zaslané faktury v termínu splatnosti uvedené na faktuře. Přeplatek je povinen vrátit pronajímatel nájemci po provedení vyúčtování za předcházející rok dle zákona č. 67/2013 Sb.
6. Nájemce si na vlastní náklady zajistí dodávku el. energie, odvoz komunálního odpadu, telekomunikační služby, úklid a případně ostrahu předmětu nájmu a vnesených věcí a jejich pojištění s dodavatelem těchto služeb.
7. Smluvní strany souhlasí s tím, že bez ohledu na datum nabytí účinnosti této smlouvy má nájemce povinnost od 2. 10. 2023 hradit nájemné, energie a služby vyplývající z výše uvedeného smluvního vztahu.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem či jeho případným právním nástupcem, maximálně však o 7 %. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do konce měsíce března příslušného roku, jinak toto právo zaniká. Je-li výše uvedeným způsobem nájemné navýšeno o více jak 7 %, může nájemce tuto smlouvu ukončit výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek V. Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání se sjednává na dobu **neurčitou**.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, kdy kterákoliv ze smluvních stran má právo vypovědět nájem v šestiměsíční výpovědní době. Výpovědní doba začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo od této smlouvy okamžitě odstoupit s účinností odstoupení ke dni doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci a požadovat po nájemci neprodlené vrácení předmětu nájmu v případě, jestliže nájemce neuhradí nájemné a platby za energie a služby ani na základě písemné upomínky (doručené do datové schránky nájemce nebo doporučenou poštou) s dodatečnou lhůtou k úhradě ne kratší 10 pracovních dnů, jestliže nájemce – navzdory písemné výtce pronajímatele s přiměřenou lhůtou k nápravě – nebude podstatným způsobem užívat předmět nájmu řádně nebo jestliže nájemce bude – navzdory písemné výtce pronajímatele s přiměřenou lhůtou k nápravě – užívat předmět nájmu v rozporu s účelem dohodnutým v této smlouvě nebo jestliže nájemce dá předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (za pronajímatelem odsouhlasená užívání se však považují [1] krátkodobé prezentační akce třetích osob; [2] trvalé vystavení zboží či nabídky služeb třetích osob v jejich prodejních prostředcích (kupř. v jejich stojanech); [3] přenechání uceleného úseku(ů) k provozování třetí osobě (kupř. prodej masa, prodej ovoce a zeleniny).
4. V případě skončení nájmu je nájemce předmět nájmu povinen vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě předávacího protokolu.

5. V případě, že nebude předmět nájmu vyklizen a předán pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Tuto smluvní pokutu je povinen nájemce uhradit pronajímateli neprodleně po jejím vyúčtování od pronajímatele. Povinnost uhrazení smluvní pokuty bude splněna až připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

Článek VI.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Předmět nájmu nebude nájemci předáván na základě předávacího protokolu, neboť k předání již došlo v minulosti.
3. Návěští, reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, či světelná vyobrazení, jakož i polepy výkladců (skleněných výloh) lze umístit pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem odpovědného útvaru pronajímatele (Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových prostor), a to na náklady nájemce, kdy současná podoba (resp. její výměna obdobným stylem) již dalšího souhlasu nevyžaduje.
4. Veškeré stavební úpravy budou provedeny výhradně na náklady nájemce a podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele s tím, že před provedením stavebních úprav bude písemně dohodnuto jejich provedení.
5. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu po celou dobu nájmu a nese veškeré náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou předmětu nájmu.
6. Dojde-li v předmětu nájmu jednáním nájemce ke vzniku škody, je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody uvedením do předešlého stavu, bude-li to možné, jinak zaplatí nájemce pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu v pracovní dny za účelem ověření, zda nájemce užívá předmět nájmu řádně a v souladu s ujednáními v této smlouvě.
8. V případě, že se nebytový prostor nachází v bytovém domě, který je spravován společenstvím vlastníků jednotek (SVJ), je nájemce povinen postupovat v souladu se stanovami SVJ.
9. Nájemce je povinen zajistit na základě plné moci vydané pronajímatelem případnou změnu užívání předmětu nájmu u příslušného stavebního úřadu v souladu s účelem užívání předmětu nájmu.
10. Nájemce zodpovídá v předmětu nájmu za zabezpečení požární ochrany, hygienických předpisů a bezpečnosti osob podle právních předpisů vztahujících se k požární ochraně, hygieně a bezpečnosti práce. Tuto činnost bude zabezpečovat nájemce na své náklady.
11. Nájemce je povinen zajišťovat periodické kontroly a revize elektrických, plynových případně jiných zařízení, umístěných v předmětu nájmu, odstranit na své náklady zjištěné závady a o provedené periodické kontrole či revizi a odstranění závad předat pronajímateli revizní zprávu na email: [REDACTED] Náklady revizí a oprav se stavbou pevně spojených součástí budovy – kupř. odpadní potrubí, skrytá elektrická vedení, požární systém – nese pronajímatel.
12. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností a aktuálně platné obecně závazné vyhlášky.

13. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, není-li výše uvedeno jinak.
14. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva (vyjma finančních pohledávek) a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
15. Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti nájemce (pověřené osoby nájemce) v případech nebezpečí prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události, a to za předpokladu, že se pokusil předem o tomto kroku informovat nájemce (odpovědnou osobu nájemce).
16. Součástí nájemních oprávnění je i bezplatné právo nonstop přístupu a příjezdu k předmětu nájmu, zejména za účelem zásobování a přístupu nájemce, zákazníků a dodavatelů atp. do předmětu nájmu.

Článek VII.

Práva a povinnosti nájemce na úseku PO a BOZP

1. Při zabezpečování své podnikatelské nebo jiné činnosti je nájemce povinen dodržovat veškeré obecně platné právní předpisy o požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy hygienické, dále se nájemce řídí bezpečnostními a požárními předpisy platnými pro činnost, kterou provozuje. Podpisem této smlouvy nájemce prohlašuje, že mu jsou tyto povinnosti, vyplývající z těchto předpisů, známy. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance nájemce
2. Při plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů a ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, se nájemce, mimo jiné, zavazuje plnit a zabezpečovat v předmětu nájmu tyto činnosti:
 - dodržovat bezpečnostní předpisy a návody na obsluhu, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, dále při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a materiálů a při manipulaci s otevřeným ohněm,
 - udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením el. energie a uzávěrům vody a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
 - oznamovat bez odkladu hasičskému záchrannému sboru a pronajímateli každý požár vzniklý v předmětu nájmu,
 - označit pracoviště, kde se vykonávají činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, vydávat příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požárem a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o PO a BOZP a odstraňovat zjištěné závady,
 - vypracovat, vyžaduje-li si to předmět podnikání nebo činnosti, pro předmět nájmu, požární poplachové směrnice a požární evakuační plány a vést příslušnou dokumentaci o PO v souladu s vyhláškou č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci, v platném znění, dle zatřídění (členění) provozované činnosti podle požárního nebezpečí,
 - zajišťovat pravidelné revize el. náradí, PC a el. kancelářské techniky, popř. strojního zařízení dle platných obecně závazných právních předpisů, ČSN a podmínek stanovených výrobcí jednotlivých el. zařízení popř. náradí, které jsou ve vlastnictví nájemce a které používá ke své podnikatelské a jiné činnosti.
3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí nedodržením nebo porušením bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a povinností, které z těchto předpisů vyplývají.

4. Nájemce je dále povinen na základě této smlouvy umožnit pronajímateli, správci a jiným pověřeným osobám (např. příslušnému technikovi statutárního města Zlína, technikovi PO / OZO v PO apod.) vstup a provedení kontrol předmětu nájmu, a to v pracovní dny (a primárně v otevírací dobu nájemce). Zejména ve vztahu k dodržování platných ustanovení, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti zdraví při práci a požární ochraně, a zda jsou plněny povinnosti nájemce. Tyto kontroly jsou prováděny zpravidla 1krát ročně, a to vždy po předchozím oznámení nájemci, o zjištěných závadách, popř. neplnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany ze strany nájemce bude po provedené kontrole sepsán zápis podepsaný jmenovanými zástupci obou smluvních stran, ve kterém budou stanoveny i termíny pro odstranění zjištěných závad. Za zjištěné závady, které nebudou v dohodnutém termínu odstraněny, se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit smluvní pokutu za každý i započatý den prodlení ve výši 1.000,- Kč, max. však 10.000,- Kč/závada, přičemž touto smluvní pokutou není dotčena náhrada škody pronajímatele, smluvní pokutu převyšující.

Článek VIII. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel uděluje souhlas s níže uvedenými podnájemy pro:
 - Miroslava Okála, Lešetín VI 682, 760 01 Zlín, IČO 61412597 (usn. č. 2/10R/2012 ze dne 21. 5. 2012) za účelem prodeje stáčeného vína a vína ve skle (výměra 27 m²).
 - Janu Pechalovou, Těchlovská 941, 763 12 Vizovice, IČO 69742472 (usn. č. 55/15R/2023 ze dne 7. 8. 2023) za účelem prodeje zmrzliny a doplňkového sortimentu (výměra 67 m²). V rámci schváleného podnájmu byla s podnájemcem sepsána dne 11. 9. 2020 třístranná dohoda o provedení stavebních úprav, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že výše podnájemného nepřekročí výši sjednaného nájemného ve smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání.
3. Pronajímatel byl informován o tom, že nájemce má zaveden Criminal compliance program a zavazuje se jej dodržovat. Pronajímatel se zavazuje jednat tak a přijmout taková opatření, aby nevzniklo jakékoliv důvodné podezření na spáchání či nedošlo k samotnému spáchání trestného činu (včetně formy účastenství), který by mohl být nájemci přičten podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně vedení a zaměstnanců nájemce) podle trestního zákoníku, případně nebylo zahájeno trestní stíhání proti nájemci. Smluvní strany se v této souvislosti zavazují si navzájem neprodleně a důvěrně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty některého z trestných činů jednou ze smluvních stran v rámci plnění této smlouvy, především však trestného činu přijetí úplatku, nepřímého úplatkářství či podplacení, a to bez ohledu a nad rámec splnění případně zákonné oznamovací povinnosti. Pronajímatel prohlašuje, že v rámci plnění této smlouvy neposkytne, nenabídne ani neslíbí úplatek jinému nebo pro jiného v souvislosti s obstaráváním věcí obecného zájmu ani neposkytne, nenabídne ani neslíbí úplatek jinému nebo pro jiného v souvislosti s podnikáním svým nebo jiného, a že neposkytne, nenabídne ani neslíbí neoprávněné výhody třetím stranám, ani je nepřijímá a nevyžaduje.

Článek IX. Závěrečná ujednání

1. Veškeré právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími právními předpisy České republiky.

2. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ustanoveními zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
3. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.
4. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
5. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
6. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, které zajistí pronajímatel.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv.
8. 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 k této smlouvě zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 – notářský zápis ze dne 2. 10. 2023

č. 2 – výpočtový list

č. 3 – dohoda o provedení stavebních úprav ze dne 11. 9. 2020

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení: 8. 1. 2024, č. usnesení 40/1R/2024

Ve Zlíně dne 14. 02. 2024

Ve Zlíně dne

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Zlín

náměstek primátora

COOP družstvo HB

předseda představenstva



STEJNOPIS

NZ 534/2023

strana první

2AMMWNV

Notářský zápis

sepsaný mnou, [REDACTED], notářkou se sídlem v Praze, (dále též jen „Notář“), a to na místě samém v sídle společnosti Konečná & Zacha, s.r.o., advokátní kancelář, na adrese Praha 1, Nové Město, Lazarská 1718/3, dne druhého října roku dva tisíce dvacet tři (2. října 2023). -----

Přítomni jsou účastníci: -----

1. společnost **ROSA market s.r.o.**, se sídlem Jožky Silného 2683/14, 767 01 Kroměříž, IČO 255 06 641, spisová značka C 28699 vedená u Krajského soudu v Brně, **na straně jedné jako prodávající**, (dále v notářském zápisu též jen „ROSA market s.r.o.“ nebo jen „Prodávající“), v jejímž zastoupení právně jedná člen statutárního orgánu – jednatel [REDACTED] pobyť Praha 1, Nové Město, Klimentská 2061/21, který prohlašuje, že společnost ROSA market s.r.o. existuje a je zapsána do veřejného rejstříku, což prokazuje předložením výpisu z obchodního rejstříku. Zástupce dále prohlašuje, že on i Prodávající jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je notářský zápis. Zástupce svoji totožnost notáři prokázal platným úředním průkazem a své oprávnění právně jednat za Prodávajícího doložil výpisem z obchodního rejstříku. -----

Prodávající výslovně prohlašuje, že k právnímu jednání obsaženému v tomto notářském zápisu má veškeré souhlasy, bylo-li takových souhlasů dle platných právních předpisů zapotřebí. -----

2. družstvo **COOP družstvo HB**, se sídlem U Rajske zahrady 1912/3, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO 000 32 115, spisová značka Dr 8053 vedená u Městského soudu v Praze, **na straně druhé jako kupující**, (dále v notářském zápisu též jen „COOP družstvo HB“ nebo jen „Kupující“), v jehož zastoupení právně jedná člen statutárního orgánu – místopředseda představenstva [REDACTED] který prohlašuje, že družstvo COOP družstvo HB existuje a je zapsáno do veřejného rejstříku, což prokazuje předložením výpisu z obchodního rejstříku. Zástupce dále prohlašuje, že on i Kupující jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je notářský zápis. Zástupce svoji totožnost notáři prokázal platným úředním průkazem a své oprávnění právně jednat za Kupujícího doložil výpisem z obchodního rejstříku. -----

Kupující výslovně prohlašuje, že k právnímu jednání obsaženému v tomto notářském zápisu má veškeré souhlasy, bylo-li takových souhlasů dle platných právních předpisů zapotřebí. -----

Přítomní účastníci činí toto právní jednání, jehož obsahem je:-----

-----**doklad o koupi části závodu**-----

ve smyslu § 2180 odstavce 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále v notářském zápisu také jen „občanský zákoník“), (dále v notářském zápisu také jen „Prohlášení“) -----

Za prvé: Úvodní ustanovení-----

Prodávající a Kupující souhlasně prohlašují a prokazují následující rozhodné skutečnosti: -----

- 1) Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 26. června 2023, č.j. KSBR 40 INS 9864/2023-A-12, které nabylo právní moci dne 12. července 2023, byl mimo jiné zjištěn úpadek společnosti ROSA market s.r.o. a insolvenčním správcem společnosti ROSA market s.r.o. byla ustanovena společnost Hart & Partners, v.o.s., se sídlem Kořenského 1107/15, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 046 80 294, spisová značka A 77305 vedená u Městského soudu v Praze. -----
- 2) Prodávající je ve smyslu ustanovení § 229, odstavce 3, písmene b) zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění, (dále v notářském zápisu také „Insolvenční zákon“), oprávněn nakládat s majetkem společnosti ROSA market s.r.o.
- 3) Prodávající je vlastníkem obchodního závodu s názvem ROSA market s.r.o., tj. organizovaného souboru jmění, který podnikatel vytvořil a který slouží k provozování činnosti podnikatele – společnosti ROSA market s.r.o., ve smyslu § 502 občanského zákoníku, (dále v notářském zápisu také jen „Závod“). -----

Za druhé: Prohlášení o prodeji části Závodu-----

Prodávající a Kupující dále souhlasně prohlašují, že dne 12. září 2023 uzavřeli **smlouvu o koupi části závodu a zboží**, (dále v notářském zápisu také „Smlouva“), na základě které se Prodávající zavázal prodat a převést vlastnické právo k části Závodu spočívající v šedesáti maloobchodních provozovnách, jejichž seznam tvoří *přílohu tohoto notářského zápisu*, (dále též jen „Část Závodu“), spolu se souvisejícími zásobami zboží, za podmínek tam stanovených a Kupující se zavázal vlastnické právo k Části Závodu a zásobám zboží přijmout a zaplatit za ně sjednané kupní ceny, a to vše v souladu a za podmínek stanovených Smlouvou. -----

Prodávající prohlašuje a prokazuje, že usnesením Krajského soudu v Brně č. j. KSBR 40 INS 9864/2023-B-43 ze dne 26. září 2023, které bylo zveřejněno dne 27. září 2023, udělil insolvenční soud souhlas k prodeji Části Závodu z majtkové podstaty společnosti ROSA market s.r.o. mimo dražbu. -----

Prodávající a Kupující tímto ve smyslu článku 2 odstavce 2.3 Smlouvy souhlasně prohlašují, že ke dni 27. září 2023 došlo k udělení souhlasu insolvenčního soudu s převodem Části Závodu v rámci insolvenčního řízení a ke dni 29. září 2023 došlo k úhradě celé kupní ceny Části Závodu, čímž došlo ke splnění všech odkládacích podmínek převodu, jak jsou definovány ve Smlouvě, a k nabytí účinnosti odstavce 2.1 Smlouvy. -----

Za třetí: Nabytí vlastnického práva k Části Závodu -----

Kupující a Prodávající berou na vědomí, že vlastnické právo k Části Závodu přejde na Kupujícího okamžikem zveřejnění tohoto Prohlášení jako dokladu o koupi části závodu dle § 2180 odstavce 1 občanského zákoníku ve sbírce listin vedené příslušným rejstříkovým soudem ve vztahu ke Kupujícímu. Smluvní strany se dohodly, že toto souhlasné prohlášení bude založeno do sbírky listin obchodního rejstříku vedené pro Kupujícího ke dni 2. října 2023.-

Kupující a Prodávající dále souhlasně prohlašují, že veškeré podmínky stanovené právními předpisy a Smlouvou pro převod Části Závodu byly splněny, přičemž poslední podmínkou pro nabytí vlastnického práva k Části Závodu Kupujícím je zveřejnění tohoto Prohlášení ve sbírce listin obchodního rejstříku. -----

Toto souhlasné prohlášení se řídí právním řádem České republiky. -----

K úhradě odměny Notáře za sepis notářského zápisu se zavazuje Kupující. -----

Notář se v souladu s ustanovením § 70 a následujících zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění, vyjadřuje ke splnění předpokladů pro sepsání notářského zápisu takto: -----

- a) právní jednání je v souladu s právními předpisy a případně s dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis, a -----
- b) právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku, nebo -----
- c) byly splněny formality, stanoví-li je pro právní jednání nebo pro zápis do veřejného rejstříku zvláštní právní předpis, případně bylo Notáři splnění těchto formalit doloženo. -

Stejnopis tohoto notářského zápisu se vydává Prodávajícímu a Kupujícímu. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten a schválen. -----

ROSA market s.r.o.



COOP družstvo HB



L.S.



malý státní znak

4

notářka v Praze

Notářka:




Seznam provozoven tvořících Část Závodu


Adresa provozovny
Potraviny ENAPO č.130, Sídliště u Vodojemu 1281, 697 01 Kyjov
Potraviny ENAPO č.133, Brandlova 92, 695 01 Hodonín
Potraviny ENAPO č.139, Slunečná 30, 695 01 Hodonín
Potraviny ENAPO č.140, Městečko 759, 696 32 Ždánice
Potraviny ENAPO č.153, Sudoměřice 32, 696 66 Sudoměřice
Potraviny ENAPO č.158, Na Pískách 1236, 696 03 Dubňany
Potraviny ENAPO č.199, Pekařská 36/20, 696 18 Lužice
Potraviny ENAPO č.206, Wilsonova 3921/8, 695 01 Hodonín
Potraviny ENAPO č.267, Hlavní 406, 696 17 Dolní Bojanovice
Potraviny ENAPO č.144, Juliánovské náměstí 2, 636 00 Brno
Potraviny ENAPO č.204, Nádražní 2/16, 691 06 Velké Pavlovice
Potraviny ENAPO č.209, Novosedly č.p. 10, 691 82 Novosedly
Potraviny ENAPO č.211, Na Lázních č.p. 497, 664 56 Blučina
Potraviny ENAPO č.121, Sadová 1368, 686 05 Uherské Hradiště
Potraviny ENAPO č.190, Boršice u Blatnice 95, 687 63 Boršice u Blatnice
Potraviny ENAPO č.219, nám. Em. Zahna 536, 687 66 Strání - Květná
Potraviny ENAPO č.241, Sadová 1050, 687 51 Nivnice
Potraviny ENAPO č.259, náměstí Komenského 147, 687 25 Hluk
Potraviny ENAPO č.181, Svornosti 1534, Luh 3, 755 01 Vsetín
Potraviny ENAPO č.251, Zašovská 770, 757 01 Valašské Meziříčí
Potraviny ENAPO č.263, Hrachovec č.p. 125, 757 01 Valašské Meziříčí

Potraviny ENAPO č.264, Horní Lideč č.p. 114, 756 12 Horní Lideč
Potraviny ENAPO č.405, Nový Borek č.p. 591, 739 61 Třinec
Potraviny ENAPO č.501, Pražská 230, 251 62 Mukařov
Potraviny ENAPO č.510, Hennigsdorfská 1037, 278 01 Kralupy nad Vltavou
Potraviny ENAPO č.516, Československé armády 315, 250 70 Odolena Voda
Potraviny ENAPO č.521, Ringhofferova 3, 251 69 Velké Popovice
Potraviny ENAPO č.523, nám. Arnošta z Pardubic 7, 282 01 Český Brod
Potraviny ENAPO č.530, Pražská 175, 281 66 Jevany
Potraviny ENAPO č.710, Mánesova 2035/8, 466 01 Jablonec nad Nisou
Potraviny ENAPO č.752, Komenského 2024/6, 412 01 Litoměřice
Potraviny ENAPO č.813, Skořická 82, 338 43 Mirošov
Potraviny ENAPO č.821, Benešova 193, 349 01 Stříbro
Potraviny ENAPO č.853, Okružní 1190, 362 22 Nejdek
Potraviny ENAPO č.857, Krušnohorské nám. 39, 362 33 Hroznětín
Potraviny ENAPO č.203, Sušilovo nám. 20, 683 01 Rousínov
Potraviny ENAPO č.125, Masarykova 1054, 763 02 Zlín-Malenovice
Potraviny ENAPO č.127, Štefánikova 143, 760 01 Zlín
Potraviny ENAPO č.124, Kúty 4345, 760 01 Zlín
Potraviny ENAPO č.302, 1. máje 35, 798 26 Nezamyslice
Potraviny ENAPO č.245, Slovanské náměstí 2790, 767 01 Kroměříž
Potraviny ENAPO č.118, Školní 1301, 768 61 Bystřice pod Hostýnem
Potraviny ENAPO č.248, náměstí Republiky 976/3, 664 12 Oslavany
Potraviny ENAPO č.143, Komenského 621, 679 02 Rájec-Jestřebí
Potraviny ENAPO č.192, U pivovaru 300, 763 17 Lukov u Zlína
Potraviny ENAPO č.505, Suchdol č.p. 26, 285 02 Suchdol
Potraviny ENAPO č.114, Dřevnická 4009, 760 01 Zlín


Potraviny ENAPO č.305, Družstevní 1363, 752 01 Kojetín
Potraviny ENAPO č.196, Švábenice č.p. 49, 683 23 Švábenice
Potraviny ENAPO č.115, Za Dvorem 407, 763 14 Zlín
Potraviny ENAPO č.183, Všemina 259, 763 15 Všemina
Potraviny ENAPO č.214, Březina č.p. 122, 679 05 Březina
Potraviny ENAPO č.112, Březnice 26, 760 01 Zlín
Potraviny ENAPO č.303, Brodecká 1, 783 75 Dub nad Moravou
Potraviny ENAPO č.308, Víceměřice č.p. 10, 798 29 Nezamyslice
Potraviny ENAPO č.113, L. Váchy 517, 760 01 Zlín
Potraviny ENAPO č.142, Nádražní 368/10, 682 01 Vyškov
Potraviny ENAPO č.508, Masarykova 337/37, 284 01 Kutná Hora
Potraviny ENAPO č.528, Na Návsi 15, 281 63 Vyžlovka
Potraviny ENAPO č.626, Dukelská třída 629, 504 01 Nový Bydžov

COOP družstvo HB



ROSA market s.r.o.



VÝPOČTOVÝ LIST

platný od 02.10.2023

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne:

adresa nebytového prostoru: Zlín, Dřevnická 4009/14, 76001, prostor č. 91

Pronajímatel: Statutární město Zlín
Zlín, náměstí Míru 12, 76001

IČO: 00283924

DIČ: CZ00283924

Číslo účtu: XXXXXXXXXX

Nájemce: COOP družstvo HB
Praha, Žižkov, U Rajske zahrady 1912/3, 13000

IČO: 00032115

DIČ: CZ00032115

Variabilní symbol: 0740096475

Místnosti

Název místnosti	Plocha v m ² pro			Výška	Koefficient	
	Nájemné	TV	Otop		TV	Otop
chodba	10.00	0.00	14.61	3.81	0.00	1.00
kancelář	11.00	0.00	19.33	3.81	0.00	1.20
prodejna	160.00	100.00	304.80	3.81	0.63	1.30
prodejna	53.00	0.00	7.77	3.81	0.00	0.10
prodejna	27.00	0.00	51.44	3.81	0.00	1.30
sklad	14.00	0.00	20.52	3.81	0.00	1.00
sklad	39.00	0.00	57.15	3.81	0.00	1.00
šatna	7.00	0.00	3.58	3.81	0.00	0.35
WC	5.00	0.00	3.66	3.81	0.00	0.50
	326.00	100.00	482.86	výška místností v domě: 2.60		

Výpočet roční úhrady nájemného a ceny za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájemné	21 %	457758.05 Kč	96129.19 Kč	553887.24 Kč
topení	0 %	200580.00 Kč	0.00 Kč	200580.00 Kč
studená voda	0 %	12000.00 Kč	0.00 Kč	12000.00 Kč
Celkem ročně za nájemné a za služby		670338.05 Kč	96129.19 Kč	766467.24 Kč

Rozpis DPH - za rok

	Základ	DPH	Částka s DPH	
0 %	212580.00	0.00	212580.00	
Základní sazba	21 %	457758.05	96129.19	553887.24
První snížená sazba	15 %	0.00	0.00	0.00
Druhá snížená sazba	10 %	0.00	0.00	0.00
Součet	670338.05	96129.19	766467.24	

Měsíční úhrada nájemného a měsíční úhrada služeb za užívání nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájemné	21 %	38146.50 Kč	8010.77 Kč	46157.27 Kč
topení	0 %	16715.00 Kč	0.00 Kč	16715.00 Kč
studená voda	0 %	1000.00 Kč	0.00 Kč	1000.00 Kč
Celkem měsíční úhrada nájemného a měsíční úhrada služeb		55861.50 Kč	8010.77 Kč	63872.27 Kč

Ve Zlíně dne 25. 10. 2023

Nájemce:

[Redacted signature of tenant]

předseda představenstva

IČ

[Redacted identification number]

Pronajímatel

[Redacted signature of landlord]

náměstek primátora

Za správnost vyhotovení výpočtového listu zodpovídá:

[Redacted signature]



S00JP016U07A

Statutární město Zlín

sídlo:

náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

IČO:

00283924

DIČ:

CZ00283924

jehož jménem jedná:
zástupce ve věcech smluvních:
odpovědný útvar:
bankovní spojení:

Ing. et Ing. Jiří Korec, primátor
Mgr. Pavel Brada, náměstek primátora
odbor majetkové správy

- dále jen pronajímatel

a

ROSA market s.r.o.

se sídlem:

J. Silného 2683, 767 01 Kroměříž

IČO:

25506641

jejímž jménem jedná:
zapsaná:

██████████ jednatel
v obchodním rejstříku u Krajského soudu
v Brně, oddíl C, vložka 28699

bankovní spojení:

- dále jen nájemce

a

Josef Pechal

bytem:

Těchlovská 941, 763 12 Vizovice,

IČO

12745529

- dále jen podnájemce

uzavírají

Dohoda o provedení stavebních úprav

č. 4000 20 4462**Čl. I.**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 4009 na ul. Dřevnická ve Zlíně, která stojí na pozemku p. č. st. 4861 zapsané na LV č. 23218 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně, Katastrální pracoviště Zlín (dále jen „Předmět nájmu“).
2. Smluvní strany uzavírají na základě projevu své svobodné a vážné vůle v souladu se smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 23.01.2007 ve znění dodatků č. 1 ze dne 23.03.2007, č. 2 ze dne 18.04.2008, č. 3 ze dne 02.06.2008, č. 4 ze dne 10.03.2009, č. 5 ze dne 06.04.2011, č. 6/11 ze dne 22.08.2011, č. 7/12 ze dne 31.05.2012 (dále jen „dohoda o nájmu nebytových prostor“) tuto dohodu, kterou statutární město Zlín, jakožto pronajímatel, uděluje nájemci, společnosti ROSA market s.r.o., souhlas s provedením stavebních úprav na Předmětu nájmu, a to na náklady podnájemce Josefa Pechala,

bytem Těchlovská 941, 763 12 Vizovice, IČO 12745529, jež má daný nebytový prostor podnajat za účelem prodeje zmrzliny a doplňkového sortimentu.

Čl. II.

1. Pronajímatel souhlasí s provedením stavebních úprav na předmětu nájmu, spočívajících v úpravě elektroinstalace s navýšením vstupního jističe, elektrorozvodů dle projektu, úpravě vodovodních odpadů, vodovodních přípojek k technologickému vybavení, položení dlažby, obkladů, sádkartonů a omítek, to vše na náklady podnájemce, jakožto stavebníka, v předpokládané výši 350 000 Kč bez DPH, v souladu s předloženou zjednodušenou projektovou dokumentací, která je přílohou č. 1 této dohody, dle následujících podmínek:
 - práce provede podnájemce **na vlastní náklady**, v souladu s předloženou zjednodušenou dokumentací, která bude odsouhlasená oddělením správy nebytových domů,
 - práce provede odborně způsobilá firma dle platných technických a kvalitativních norem za dodržení bezpečnostních předpisů,
 - práce budou prováděny v souladu s ustanovením domovního řádu a podnájemce bude volit takové technologie prováděných oprav, aby docházelo k co nejmenšímu obtěžování ostatních nájemníků a vlastníků bytů a nebytových prostor hlukem, prašností, příp. omezení užívání společných rozvodů elektro, vodoinstalace, kanalizace, plynu a apod.,
 - vybouraný materiál bude podnájemcem neprodleně odvezen na vlastní náklady na skládku,
 - po dokončení veškerých prací přizve podnájemce technika oddělení správy nebytových domů ke kontrole a převzetí provedených stavebních prací (kontakt [REDACTED])
2. Podnájemce prohlašuje, že výše uvedené technické zhodnocení (změnu) na předmětu nájmu provede na své náklady.
3. Při skončení nájmu **nebude podnájemce či nájemce po pronajímateli požadovat úhradu zhodnocení předmětu nájmu**, tj. změna na předmětu nájmu bude provedena na náklady podnájemce a dojde-li touto změnou na předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se nebude při skončení nájmu ohledně tohoto zhodnocení předmětu nájmu s nájemcem či podnájemcem vyrovnávat.
4. Nájemce je povinen zajistit na základě plné moci vydané pronajímatelem změnu užívání předmětu nájmu u příslušného stavebního úřadu v souladu s účelem užívání předmětu nájmu dle čl. I. smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 23.01.2007 ve znění pozdějších dodatků.
5. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci nebude dána bezdůvodná výpověď nájemní smlouvy po dobu 3 let ode dne podpisu této dohody a v případě odůvodněné výpovědi smlouvy ze strany pronajímatele či nájemce bude podnájemníkovi garantováno přednostní právo na nájem těchto nebytových prostor po dobu 3 let, což by bylo realizováno formou oslovení podnájemníka k dorovnání nejvyšší nabídky na pronájem nebytového prostoru a v případě jeho akceptace jeho následné upřednostnění.

Čl. III.

1. Veškeré změny této dohody mohou být provedeny výhradně po dohodě smluvních stran formou písemného číslovaného dodatku odsouhlaseného smluvními stranami.

2. Veškeré právní vztahy neupravené v této dohodě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími právními předpisy České republiky.
3. Pokud se některá ustanovení této dohody stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé dohody.
4. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této dohody v souladu s ust. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
5. Podnájemce bere na vědomí, že statutární město Zlín zpracovává osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Zákonnost zpracování v tomto případě vychází z čl. 6 odst. 1 písm. b); zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy. Kontakty na pověřence, práva a povinnosti správce a subjektů osobních údajů a další informace ke zpracování osobních údajů jsou uvedeny na www stránkách statutárního města Zlína.
6. Tato dohoda podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, které zajistí pronajímatel.
7. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
8. Tato dohoda je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce s podnájemcem obdrží po jednom vyhotovení.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato dohoda byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, určité, vážné a srozumitelné, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, obsahu porozuměly a souhlasí s ním, což stvrzují níže uvedenými vlastnoručními podpisy.

Příloha č. 1: Zjednodušená projektová dokumentace

Doložka ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích	
Schváleno orgánem obce:	Rada města Zlína
Datum a číslo jednací:	27.07.2020, č.j. 40/15R/2020

Ve Zlíně dne 11. 09. 2020

Pronajímatel

Statutární město Zlín

náměstek primátora

Podnájemce

Josef Pechal

Nájemce

ROSA market s.r.o.

jednatel

