

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřely

1. **Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň**
se sídlem: Jírova 2609/2, 628 00 Brno
IČO: 44992785
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

- dále jen "**pronajímatel**" na straně jedné-

a

2. **BILLA, spol. s r. o.**
se sídlem: č.p. 67, 251 01 Modletice
IČO: 00 68 59 76
zastoupená jednatelem Markem Doležalem a Vincentem van Schagenem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C61519

- dále jen "**nájemce**" na straně druhé-

tuto nájemní smlouvu (dále jen: smlouva):

ČLÁNEK I. PREAMBULE

Pronajímatel je dle výpisu z Katastru nemovitostí vydaného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, vlastníkem pozemků parc. č. 8364 o výměře 2765 m², jehož součástí je stavba občanského vybavení čp. 2163/7 o zastavěné ploše 1896 m², pozemku parc. č. 8366 o výměře 471 m², parc. č. 8365 o výměře 1381 m², parc. č. 8150/1 o výměře 53661 m², parc. č. 8367 o výměře 40 m², pozemku parc. č. 6211 o výměře 25 m², na němž je umístěna stavba trafostanice bez č.p. / č.e. ve vlastnictví provozovatele elektrické sítě, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Líšeň, které jsou ke dni uzavření této smlouvy vedeny na LV č. 10001 (dále jen: nemovitosti nebo nákupní areál nebo areál).

Výpis z katastru (dále jen: výpis z katastru) tvoří **přílohu č. 1** této nájemní smlouvy.

II. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy jsou veškeré vzájemné vztahy mezi oběma smluvními stranami vzniklé v souvislosti s pronajmutím předmětu nájmu nájemci a jeho užíváním.

III. Předmět a účel nájmu

Předmětem nájmu je nebytový prostor sloužící k podnikání o **výměře 1.527,8 m²** v objektu čp. 2163/7, který je součástí pozemku parc. č. 8364 v k. ú. Líšeň, obec Brno (dále jen předmět nájmu). **Přílohu č. 2** tvoří plán, kde je předmět nájmu graficky vyznačen.

Příslušenstvím předmětu nájmu je zásobovací dvůr umístěný na pozemku parc. č. 8366 v k. ú. Líšeň dále přestřešená zásobovací rampa a zásobovací klec, které jsou součástí objektu čp. 2163/7. Tento zásobovací dvůr, přestřešenou zásobovací rampu a zásobovací klec je oprávněn užívat výlučně nájemce s tím, že úplata za toto užívání je již zahrnuta v nájemném dle čl. V. této nájemní smlouvy. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí vzájemné dohodě přístup přes zásobovací rampu do prostor pronajímatele v objektu č.p. 2163/7, které nejsou předmětem nájmu a využívá je výhradně pronajímatel pro svoji potřebu.

Příslušenstvím předmětu nájmu je dále **parkoviště s kapacitou min. 50 parkovacích míst o šířce min. 2,5 m** umístěné na pozemku parc. č. 8365, parc. č. 8150/1 a parc. č. 8362/15 v k. ú. Líšeň. Toto parkoviště je oprávněn užívat nájemce nevýlučně s tím, že úplata za toto užívání je již zahrnuta v nájemném dle čl. V. této nájemní smlouvy.

Nájemce je oprávněn v případě potřeby požádat pronajímatele o úpravu režimu parkoviště s kapacitou min. 50 parkovacích míst značkami a/nebo příslušným zařízením. Pronajímatel se zavazuje v případě oprávněného požadavku nájemce realizovat úpravu režimu parkoviště, která bude v souladu s veřejným zájmem a bude co nejméně omezovat podnikatelskou činnost nájemce v předmětu nájmu. Smluvní strany se zavazují v dobré víře dohodnout vhodnou úpravu režimu parkoviště nejpozději 30 dní před jejím zahájením s tím, že tato bude zvolena tak, aby zohledňovala, že parkoviště užívají/mohou užívat i ostatní nájemci obchodního centra a mimo otevírací dobu nájemce ji mohou k parkování užívat rezidenti Městské části Brno – Líšeň. V případě placeného parkoviště, bude minimálně prvních 90 minut zdarma pro zákazníky nájemce. Nájemce bere na vědomí, že regulace parkoviště je možná v době od 8:00 do 18:00 hodin a parkování mimo tuto dobu musí být bez omezení.

Pronajímatel se zavazuje nájemci na jeho výzvu umožnit bez nároku na zvláštní úplatu instalaci a provozování výkupního automatu na prázdné zálohované nápojové obaly (PET lahve a plechovky) (dále jen „automat“) na vhodné místo v prostoru venkovních ploch vč. parkoviště s tím, že náklady na umístění a provozování takového automatu nese nájemce, který je také povinen obstarat si pro tyto účely veškerá nezbytná povolení či souhlasy orgánů veřejné moci. Dle dohody smluvních stran bude automat po jeho instalaci ve vlastnictví nájemce či se v případě, kdy se stane součástí věci hlavní, automaticky stane výlučným příslušenstvím předmětu nájmu, přičemž úplata za využití místa k jeho instalaci a provozování je v každém případě již zahrnuta v nájemném. Smluvní strany se zavazují v dobré víře sjednat umístění automatu, jakož i podmínky pro jeho instalaci a provozování. V případě, že bude pro instalaci a provozování automatu nezbytné zrušit parkovací místa na parkovišti, bere nájemce na vědomí a souhlasí s tím, že minimální kapacita parkoviště vymezená v této smlouvě se o příslušný počet parkovacích míst sníží.

Nájemce má dále právo užívat (spolu s ostatními nájemci prostor v areálu) pozemky, stavby, které se na nich nachází, chodníky, veřejné i obslužné komunikace, přičemž úplata je již zahrnuta v nájemném.

Pronajímatel tímto předmět nájmu nájemci pronajímá a nájemce jej do nájmu přijímá.

Součástí objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odvody odpadních vod apod.) v rozsahu ke dni předání předmětu nájmu. Objekt, v němž se nachází předmět nájmu, disponuje přípojkami k veškerým potřebným inženýrským sítím.

Účelem nájmu je provozování supermarketu potravin v rozsahu zejména řeznictví, uzenářství, mléčných výrobků, ovoce, zeleniny, výroby lahůdek, parfumerie, 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, velkoobchod a maloobchod, řeznictví a uzenářství, hostinská činnost, činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence a pekařství, cukrářství případně jakákoli jiná obchodní činnost.

Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakoukoliv změnu využití prostor je povinen předem projednat s pronajímatelem a získat jeho písemný souhlas.

Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě (podnájem, výpůjčka) je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce poruší toto ujednání, je toto považováno za hrubé porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Písemný souhlas pronajímatele není zapotřebí v případě podnájmu předmětu nájmu či jeho části osobám ze skupiny REWE, zůstane-li současně zachován účel nájmu.

Přílohou č. 3 je seznam investic nájemce, provedený před uzavřením této smlouvy do předmětu nájmu, resp. objektu pronajímatele. Smluvní strany shodně konstatují, že příloha č. 3 je vypracována ke stavu ke dni podpisu této nájemní smlouvy pouze formou kvalifikovaného odhadu, neboť některé z investic nájemce do objektu pronajímatele stále probíhají a nejsou účetně uzavřeny, přičemž smluvní strany výslovně sjednávají, že tato příloha bude upravena dle skutečného stavu po dokončení všech investic nájemce, které tento provádí na základě Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní uzavřené mezi stranami dne 05.06.2024 a po účetním uzavření těchto investic, které se nájemce zavazuje předložit pronajímateli k odsouhlasení bez zbytečného odkladu poté, co tyto investice dokončí a obdrží jejich vyúčtování, nejpozději však **do 31.12.2025**. Za účelem aktualizace přílohy a ujednání, která s obsahem této přílohy souvisí, se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této nájemní smlouvě bez zbytečného odkladu po vzájemném odsouhlasení finální přílohy č. 3. Pro odstranění pochybností smluvní strany sjednávají, že v dodatku dle předchozí věty budou dále výslovně upraveny částky, které budou za každý měsíc v prvních 10 letech trvání nájmu odečítány z nájemného (částka označená ve stávající příloze č. 3 jako **Y**), celková částka investic nájemce, kterou je tento oprávněn si uplatnit formou odečtu z nájemného, jak uvedeno výše (částka označená ve stávající příloze č. 3 jako **X** – dále také jen „odečitatelná investice nájemce“), dále pak vyčíslení částky, na kterou je nájemce povinen vystavit bankovní záruku dle čl. X. této smlouvy. S ohledem na skutečnost, že nájemce pronajímateli řádně doložil a v průběhu výstavby si s ním odsouhlasil, že maximální limit odečitatelné investice nájemce předpokládaný při uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní nebylo možné v důsledku objektivních okolností majících původ v objektu pronajímatele dodržet, sjednávají smluvní strany výslovně, že tento maximální limit se sjednává v částce 46,000.000,- Kč bez DPH.

IV.

Doba trvání nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu na dobu určitou, a to **10 let** ode dne uzavření této nájemní smlouvy s tím, že její platnost bude automaticky prodloužena o dalších **5 let**, pokud nájemce písemně neoznámí pronajímateli nejpozději **9 (devět) měsíců** před uplynutím doby nájmu, že si nepřeje, aby byl nájem dále prodloužen.

O předání a převzetí předmětu nájmu byl sepsán písemný protokol, v němž je definováno:

- v jakém technickém stavu nájemce předmět nájmu převzal včetně fotodokumentace
- odečet měřidel apod.

V.

Platby nájemného a nákladů

Nájemné za celý předmět nájmu včetně příslušenství činí **323.842,- Kč/měsíčně** bez DPH.

Nájemné bude nájemce platit v měsíčních platbách vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele. Pronajímatel vystaví vždy do 31.12. předchozího roku na rok následující splátkový kalendář na platby nájemného s tím, že v případě splnění podmínek pro valorizaci nájemného dle této smlouvy tento splátkový kalendář upraví a upravený zašle Nájemci do 6 měsíců od zveřejnění hodnoty indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem. V takto upraveném splátkovém kalendáři současně Pronajímatel vyčíslí případný nedoplatek/ přeplatek z titulu valorizace nájemného dle odstavce pátého až sedmého tohoto článku a zohlední jeho zúčtování v nejbližším platebním termínu po vystavení upraveného splátkového kalendáře.

Nájemné se nájemce zavazuje hradit na účet pronajímatele uvedený na splátkovém kalendáři, dle kterého bude účtováno nájemné.

V nájemném je zahrnuto i výlučné užívání zásobovacího dvora vč. zásobovací rampy a zásobovací klece, a nevýlučné užívání společných prostor areálu, veškerých komunikací, parkovacích ploch i ostatních společných ploch apod. K nájemnému bude účtována DPH ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.

Nájemné bude počínaje druhým kalendářním rokem trvání nájemního vztahu, předmětem každoroční úpravy, účinné vždy od 1. ledna, o 50 % hodnoty indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, k první úpravě výše nájemného dojde **v roce 2026 za rok 2025**.

V případě, že údaje o míře inflace budou zveřejněny v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném, resp. obdrží přeplatek za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění inflace za předchozí rok. V případě přeplatku sjednávají smluvní strany, že snižování Nájemného je možné pouze do výše nájmu stanoveného v prvním odstavci tohoto článku. Nárok na úhradu valorizovaného nájemného vzniká pronajímateli vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Výpočet valorizace bude vždy provádět pronajímatel.

Nájemné po dobu prvních 10 let trvání nájmu bude hrazeno vždy v aktuální výši s odečtením podílu na hodnotě investic nájemce do předmětu nájmu a objektu, v němž se předmět nájmu nachází, které jsou v příloze č. 3 k této smlouvě označeny jako „odečitatelné investice“. Smluvní strany shodně konstatují, že s ohledem na skutečnost, že ke dni uzavření této nájemní smlouvy nebylo objektivně možné finalizovat přílohu č. 3 k této nájemní smlouvě – viz též čl. III. poslední odstavec této smlouvy, a nelze tak objektivně stanovit výši měsíčních plateb nájemce, bude nájemné za období od zahájení provozu nájmu v předmětu nájmu do uzavření dodatku k této smlouvě, nejpozději však do 31.12.2025 uhrazeno nájemcem pronajímateli jednou kumulativní splátkou vypočtenou dle finální přílohy č. 3 odsouhlasené oběma stranami na základě faktury vystavené pronajímatelem s lhůtou splatnosti 30 dnů. Fakturu na tuto splátku nájemného je oprávněn vystavit pronajímatel jednorázově po uzavření dodatku ke smlouvě (dle čl. III. posledního odstavce této smlouvy).

V případě, kdy:

- i) nájemce nepředloží aktualizovanou přílohu č. 3 budoucímu pronajímateli k odsouhlasení dle čl. III. poslední odstavec této smlouvy nejpozději do **31.10.2025** a/nebo
- ii) pronajímatel neodsouhlasí přílohu č. 3 předloženou mu nájemcem řádně a včas ve lhůtě dle bodu i) výše či neposkytne nezbytnou součinnost k jejímu odsouhlasení nejpozději do 30 dnů od jejího předložení a/nebo
- iii) kterákoli ze smluvních stran neuzavře s druhou smluvní stranou dodatek k této smlouvě za účelem aktualizace přílohy č. 3 dle čl. III. poslední odstavec této smlouvy do 30 dnů od jejího odsouhlasení oběma smluvními stranami, nejpozději však do **31.12.2025**,

platí pro vzájemný smluvní vztah příloha č. 3 v podobě, v níž byla přiložena k této nájemní smlouvě ke dni jejího podpisu. Veškeré částky uvedené v příloze č. 3 se v takovém případě na základě vůle smluvních stran považují za nesporné a mezi stranami smluvně sjednané, nikoli za kvalifikovaný odhad.

Náklady za dodávku jednotlivých služeb (jako odvoz odpadků, úklid pronajatých prostor, telefon apod.) bude nájemce hradit přímo jednotlivým dodavatelům služeb na základě smluv uzavřených přímo s dodavateli, pronajímatel je na jeho žádost povinen poskytnout potřebnou součinnost. Pronajímatel není za znění smluv odpovědný, zajišťuje pouze možnost jejich uzavření pro nájemce.

Náklady za dodávku elektrické energie bude hradit nájemce přímo dodavatelům elektřiny na základě smluv uzavřených přímo s tímto dodavatelem/těmito dodavateli.

Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci na jeho vyžádání včas veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby tento mohl uzavřít s PDS Smlouvu o připojení k DS VN a Smlouvu o distribuci elektřiny VN ke dni zahájení provozu nájmu v předmětu nájmu, zejména schválit umístění trafostanice nájemce (schvaluje Rada ÚMČ) a poskytnout potřebné souhlasy či plné moci nezbytné pro realizaci záměru nájemce. Pronajímatel však v žádném případě neodpovídá za prodloužení zaviněné dodavatelem elektrické energie či provozovatelem distribuční soustavy.

Pokud by nebylo možno z objektivních důvodů přes veškerou snahu pronajímatele uzavřít smlouvy přímo s jednotlivými dodavateli, sjednávají smluvní strany, že dodávka elektrické energie, dodávka tepla, dodávka pitné vody a dodávka plynu bude hrazena na základě měsíčního vyúčtování v cenách primárního dodavatele bez jakýchkoliv obchodních přírážek v souladu se skutečnou spotřebou nájemce dle separátního měřidla osazeného pro předmět nájmu (tj. elektroměru, kalorimetru, vodoměru či plynoměru), přičemž ke každé faktuře pronajímatele musí být přiloženy následující doklady:

- faktura celkové spotřeby předmětu nájmu od primárního dodavatele, ze které jsou patrné jednotkové ceny;
- tabulka spotřeby dle měřidla (tj. elektroměru, kalorimetru, vodoměru či plynoměru) BILLA, s údaji: č. měřidla, záúčtovací období, počáteční a konečný stav měřidla.

V případě, že není objektivně možné zajistit ani měsíční vyúčtování shora uvedených služeb a pronajímatel tuto skutečnost nájemci věrohodně prokáže, zavazuje se nájemce platit pronajímateli měsíční zálohu na vodné a stočné ve výši **4.000,- Kč**, splatnou stejně jako nájemné.

Konečné vyúčtování případných záloh provede pronajímatel vždy do 30.6. následujícího kalendářního roku za rok předcházející nebo do třiceti (30) dnů ode dne obdržení vyúčtování ze strany dodavatelů médií a služeb, pokud toto nastane později, případně do 30 dnů od ukončení nájemní smlouvy s tím, že na případný nedoplatek vystaví nájemci fakturu se splatností 15 dnů. Případný přeplatek se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci ve stejné lhůtě 15 dnů. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce je auditovanou společností a z toho důvodu se strany dohodly, že pokud by pronajímatel neprovedl konečné vyúčtování nejpozději do konce následujícího roku za rok předcházející, jeho právo na případný doplatek zaniká.

Veškeré faktury vystavované pronajímatelem dle této nájemní smlouvy musí vedle obecných náležitostí stanovených platnými právními předpisy obsahovat i trojmístný číselný kód, který je **664**.

Povinnost platit nájem a platby za služby začíná u nájemce zahájením provozu v předmětu nájmu a/nebo uzavřením této nájemní smlouvy, podle toho, co nastane dříve. Pro odstranění pochybností smluvní strany sjednávají, že nájemce je oprávněn zahájit provoz v předmětu nájmu po vydání kolaudačního souhlasu či jiného správního aktu, kterým bude umožněno užívání předmětu nájmu k účelům v souladu s touto smlouvou.

Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou jakékoli platby pronajímateli podle této smlouvy po dobu déle, než 15 dnů, bude povinen mu zaplatit úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy. Úroky z prodlení budou splatné do deseti dnů ode dne, kdy bude nájemce vyzván k jejich zaplacení, a to i průběžně.

VI.

Práva a povinnosti stran

Nájemce je povinen s předmětem nájmu včetně jakýchkoli jeho stavebních úprav nebo vnitřních úprav zacházet řádně a s náležitou péčí.

Běžnou údržbu a opravy vnitřních prostor předmětu nájmu, jakož i jeho udržování ve stavu odpovídajícím hygienickým předpisům bude na své náklady po celou dobu nájmu zajišťovat nájemce.

Aniž by bylo dotčeno ujednání předchozího odstavce, pro jinou než běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu sjednávají smluvní strany tato pravidla:

Opravy a údržbu hlavních stavebních částí, rozvodů jednotlivých médií do připojovacích bodů, jakož i generální opravy předmětu nájmu a údržbu a opravy svých dalších dodávek do předmětu nájmu, odečitatelné investice dle přílohy č. 3 po uplynutí záruky, jakož i příjezdové a přístupové komunikace, obvodové stěny, konstrukci střechy a střešní krytinu atd. zajišťuje na své náklady pronajímatel s tím, že nájemce je povinen včas oznámit pronajímateli potřebu provedení opravy anebo údržby přesahující běžné opravy a údržbu. Pronajímatel zajišťuje na své náklady zimní údržbu příjezdových a přístupových komunikací a parkoviště vč. úklidu sněhu a ledu.

Nájemce zajišťuje po celou dobu nájmu opravy a údržbu těch částí, které byly jeho dodávkou do předmětu nájmu a jsou v příloze č. 3 označeny jako neodečitatelné investice.

U těch částí, které byly dodávkou nájemce do předmětu nájmu a jsou v příloze č. 3 označeny jako odečitatelné investice, zajišťuje nájemce jejich záruční opravy a údržbu po dobu záruky na konkrétní dodávku, po uplynutí záruky zajišťuje pozáruční opravy a údržby těchto částí pronajímatel, a to s výjimkou následujících položek: Vytápění/ventilace/sanitární zařízení, Elektroinstalace kompletní, Distribuční deska - rozvodné skříň, kompenzační rozvaděč, Osvětlení - systém základní instalace osvětlení prodejna, zázemí, nouzové, EPS - Systém požární ochrany, PZTS - Alarm systém a Klimatizace, jejichž pozáruční opravy a údržbu zajišťuje nájemce.

Revize zařízení instalovaného pronajímatelem provádí na své náklady pronajímatel. Revize zařízení instalovaného nájemcem provádí na své náklady nájemce s výjimkou zařízení spadajících pod „odečitatelné investice“ dle přílohy č. 3 a s výjimkou investic (položek) specifikovaných v předchozím odstavci. Každá

smluvní strana má právo vyžadovat od druhé smluvní strany kopie takových revizí, a to do 14 dnů od písemného vyžádání.

Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu provádět na vlastní náklady a nebezpečí kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska stavební a protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a v souladu s tím plnit povinnosti vyplývající i ve vztahu k orgánům státní správy. Zejména je nájemce povinen osadit pronajaté prostory potřebným počtem hasících přístrojů a provádět jejich revize na svůj náklad.

Nájemce je povinen dodržovat nosnost jednotlivých podlaží objektu a (event.) výtahů.

Nájemce je povinen na požádání umožnit pronajímateli vstup do objektu předmětu nájmu v běžnou pracovní dobu nájemce za účelem zjištění stavu předmětu nájmu nebo plnění této smlouvy. Během výpovědní doby a/nebo během devíti (9) měsíců před uplynutím doby nájmu je pronajímatel anebo jím pověřená osoba oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem umožnění jeho prohlídky třetím osobám, které mají zájem o nájem předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit doprovod vstupujících osob zástupcem nájemce.

Pronajímatel je povinen pojistit objekt předmětu nájmu proti živelným pohromám a zničení či poškození třetí stranou a udržovat toto pojištění na své náklady po celou dobu trvání nájmu. Tato povinnost je splněna přihlášením objektu do Fondu krytí škod zřízeného statutárním městem Brnem za účelem úhrad škod vzniklých na majetku města. Statut fondu krytí škod je definován v příloze č. 5.

Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřeno komerční pojištění odpovědnosti pronajímatele dle zák. č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění za škody způsobené třetím osobám. V případě, že by kdykoli za trvání této nájemní smlouvy došlo ke vzniku škody z titulu odpovědnosti pronajímatele, která by nebyla kryta uvedeným pojištěním, zavazuje se pronajímatel takovou škodu včetně ušlého zisku uhradit nájemci v plné výši.

Nájemce je povinen pojistit na své náklady movité zařízení jím instalované či vnesené do předmětu nájmu včetně zboží. Nájemce se zavazuje uzavřít i pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v minimální výši 5.000.000 EUR. Nájemce je povinen udržovat tato pojištění po celou dobu trvání této smlouvy v takové výši, aby nedošlo k podpojištění.

Smluvní strany jsou na požádání druhé smluvní strany povinny uzavření příslušných pojistných smluv nejpozději do 10 dnů od obdržení výzvy prokázat.

V případě, že dojde k rozsáhlému poškození nebo zničení budovy Kotlanova 2163/7 (s výjimkou případů, kdy by k tomuto došlo z důvodů zaviněných nájemcem), zavazuje se pronajímatel budovu bez zbytečného odkladu uvést do původního stavu a umožnit nájemci její užívání v rozsahu dle této nájemní smlouvy.

Pronajímatel se dále zavazuje vložit do smlouvy se společností, která bude provádět rekonstrukci pronajímatele v budově ustanovení, na základě kterého bude společnost provádějící rekonstrukci pronajímatele povinna sjednat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou její stavebně montážní činností, škodu vzniklou na podzemních kabelech, potrubí, podzemních vedení, škodu způsobenou vibracemi, čistých finančních škod a rizika související s jejich obchodními činnostmi, a to po celou dobu trvání rekonstrukce pronajímatele v budově s limitem v celkové minimální výši 5.000.000,- EUR a krytím čistých finančních škod ve výši minimálně 2.000.000,- Kč. (=1.000.000,- Kč pro nájemce a druhý pro vlastníka budovy).

Pronajímatel je povinen předložit Nájemci doklad o sjednaném pojištění společnosti, která bude provádět rekonstrukci pronajímatele před jejím započatím. V případě nesplnění této povinnosti se pronajímatel zavazuje, že v případě vzniku škody nájemci, která přesahuje stavebně montážní pojištění dodavatele pronajímatele, nahradit nájemci škodu včetně případného ušlého zisku ve skutečné výši.

V případě, že pronajímatel objekt předmětu nájmu kdykoli za trvání této nájemní smlouvy zcizí a novým vlastníkem se stane soukromý subjekt, pak platí automaticky ode dne změny v osobě pronajímatele tyto podmínky pojištění (uvedené níže v hranatých závorkách) a pronajímatel (Statutární město Brno) je povinen nabyvatele ke sjednání takového pojištění zavázat, jinak odpovídá za škody, které nedodržením pojistných podmínek nájemci případně vzniknou:

[Pronajímatel je povinen na vlastní náklady zajistit obvyklá pojištění objektu, ve kterém je umístěn předmět nájmu, zejména proti živelným pohromám a zničení či poškození třetí stranou a graffiti, přičemž pojistná částka musí odpovídat nové pořizovací hodnotě objektu, ve kterém je umístěn předmět nájmu. Pronajímatel

se dále zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti pronajímatele za škody způsobené třetím osobám s limitem ve výši 5.000.000,- EUR, se sublimitem na čisté finanční škody ve výši 1.000.000 Kč. Pronajímatel je povinen udržovat tato pojištění po celou dobu trvání této smlouvy v takové výši, aby nedošlo k podpojištění. Nájemce je povinen pojistit na své náklady movité zařízení jím instalované či vnesené do předmětu nájmu včetně zboží. Nájemce se zavazuje uzavřít i pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v minimální výši 5.000.000 EUR. Nájemce je povinen udržovat tato pojištění po celou dobu trvání této smlouvy v takové výši, aby nedošlo k podpojištění. Smluvní strany jsou na požádání druhé smluvní strany povinny uzavření příslušných pojistných smluv nejpozději do 10 dnů od obdržení výzvy prokázat. Pronajímatel a v případě odpovědnosti nájemce za způsobenou škodu, tak nájemce, se zavazují zajistit vydání příslušné části pojistného plnění druhé smluvní straně na úhradu jí vzniklé škody.

Pronajímatel se dále zavazuje vložit do smlouvy se společností, která bude provádět rekonstrukci pronajímatele v budově ustanovení, na základě kterého bude společnost provádějící rekonstrukci pronajímatele povinna sjednat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou její stavebně montážní činností, škodu vzniklou na podzemních kabelech, potrubí, podzemních vedení, škodu způsobenou vibracemi, čistých finančních škod a rizika související s jejich obchodními činnostmi, a to po celou dobu trvání rekonstrukce pronajímatele v budově s limitem v celkové minimální výši 125.000.000,- Kč a krytím čistých finančních škod ve výši minimálně 2.000.000,- Kč. (=1.000.000,- Kč pro nájemce a druhý pro vlastníka budovy)

Pronajímatel je povinen předložit Nájemci doklad o sjednaném pojištění společnosti, která bude provádět rekonstrukci pronajímatele před jejím započatím. V případě nesplnění této povinnosti společnost provádějící rekonstrukci pronajímatele není oprávněna zahájit žádné práce a Nájemci vzniká právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každý týden prodlení s předložením dokladu o sjednaném pojištění.]

Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za škody způsobené na movitých věcech nájemce a na technickém zhodnocení předmětu nájmu provedeném nájemcem, pokud tyto škody nevznikly jeho konáním nebo opomenutím.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škody jím způsobené na objektu.

Smluvní strany se rovněž zavazují na žádost druhé smluvní strany poskytnout do 14 dnů od obdržení výzvy doklady prokazující uskutečnění oprav, stavebních úprav, revizí nebo jiné dokumenty, týkající se předmětu nájmu, které lze na základě této smlouvy od druhé smluvní strany rozumně požadovat.

Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Písemný souhlas pronajímatele není zapotřebí v případě podnájmu předmětu nájmu či jeho části osobám ze skupiny REWE, zůstane-li současně zachován účel nájmu.

Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu instalovat zařízení nezbytná k zajištění jeho činnosti a pronajímatel umožní nájemci připojení linky CETIN, na které je možné provozovat datové služby O2, pokud to bude ze strany poskytovatele telekomunikačních služeb technicky proveditelné anebo jeho alternativu ve formě bezdrátového vedení. Pronajímatel k tomuto Nájemci poskytne nezbytnou součinnost.

Nájemce je oprávněn instalovat uvnitř předmětu nájmu i vně na objektu předmětu nájmu na své náklady své 3 reklamní nápisy (světelnou reklamu), dále min. 3 billboardy na fasádě objektu dle **přílohy č. 2 a přílohy č. 4** a v případě ukončení smlouvy je povinen tyto odstranit a vše uvést do původního stavu.

Nájemce si zajistí na svůj náklad předmět nájmu svým zabezpečovacím systémem.

Nájemce odpovídá pronajímateli za každé poškození předmětu nájmu a je povinen uhradit škodu, pokud za poškození odpovídá.

Nájemce je oprávněn umístit a provozovat na svůj náklad a riziko v předmětu nájmu bankomat, pokud nebude do 1 roku od uzavření této smlouvy bankomat v nákupním areálu umístěn pronajímatelem.

Předmět nájmu bude celý uzamykatelný s tím, že nájemce bude mít právo na nikým a ničím nerušené užívání předmětu nájmu po dobu 24 hodin denně.

VII.
Prohlášení a závazky smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav nemovitostí znám a že si tyto prohlédl.
2. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že:
 - předmět nájmu je prost všech právních vad, že není zatížen věcnými břemeny, služebnostmi, zástavami s dalšími věcnými i jinými právy třetích osob, které by omezovaly užívání předmětu nájmu nájemcem, s výjimkou věcných břemen pro správce sítě a dodavatele služeb (např. kabely O2, elektro, plyn apod.),
 - předmět nájmu není chráněn zvláštními právními předpisy (např. památkově);
 - že předmět nájmu není zatížen ekologickými odpady (tzn. zejména jakýmkoli životnímu prostředí nebo zdraví škodlivými látkami); pronajímatel se zavazuje zbavit nájemce případných nároků na náhradu škody nebo žalob vznesených z výše uvedených důvodů třetími osobami; v případě, že by bylo zjištěno znečištění, zavazuje se pronajímatel k odstranění znečištění, a to na své náklady. Výše uvedené neplatí, pakliže je znečištění prokazatelně způsobeno nájemcem;
 - je zajištěn příjezd k předmětu nájmu i v dostatečné kapacitě pro zásobování vozy typu SOLO a není nebo nemůže být vyloučen majiteli přilehlých pozemků, přičemž pronajímatel neodpovídá za skutečnosti mimo jeho sféru vlivu, které nastanou po uzavření této nájemní smlouvy; pokud by kdokoli na nájemci uplatňoval v této souvislosti jakékoli náklady, nese tyto pronajímatel;
 - neexistují žádná úřední nařízení nebo rozhodnutí, týkající se předmětu nájmu, ze kterých by pro nájemce mohly vyplynout finanční nebo jiné závazky;
 - neexistují žádné nájemní ani jiné smlouvy k předmětu nájmu, které by kolidovaly s touto smlouvou;
 - používané přístupy a příjezdy k předmětu nájmu nejsou ani právně ani fakticky zpochybňovány třetími osobami;
 - předmět nájmu byl postaven v souladu s veškerými právními, technickými a hygienickými předpisy České republiky a úředně schválenou technickou stavební dokumentací;
 - předmět nájmu je napojen na veškerá potřebná média a inženýrské sítě (jako např. vodovod, kanalizace, elektrická energie atd.);
 - mu není známo, že by na majetek pronajímatele byl podán návrh na zahájení insolvenčního nebo obdobného řízení;
 - pronajímatel řádně zaplatil veškeré daně a poplatky a že vůči němu nebylo zahájeno ani nehrozí žádné exekuční řízení nebo řízení k uplatnění zákonného zástavního práva.
3. Pokud by došlo k uzavření této nájemní smlouvy jen na základě povolení zkušebního provozu, zavazuje se pronajímatel poskytnout nájemci součinnost k získání kolaudačního souhlasu nebo prodloužení rozhodnutí o zkušebním provozu tak, aby provoz nájemce v předmětu nájmu nebyl jakkoli přerušen nebo omezen.
4. Pronajímatel nesmí bez předchozího písemného souhlasu nájemce po dobu platnosti a účinnosti této nájemní smlouvy pronajmout jakoukoli část objektu a/nebo jiných objektů v areálu a ani jakoukoli plochu v areálu v jeho okolí za účelem provozování pultového, samoobslužného nebo stánkového prodeje potravinářského zboží, zejména masa, uzenin, mléčných výrobků, ovoce, zeleniny, lahůdek, chleba a pečiva, alkoholických i nealkoholických nápojů, chlazených a mražených potravin apod. ani takový prodej svým jménem či jménem třetí osoby v objektu provozovat s výjimkou specializovaného obchodu na jeden určitý výše výslovně neuvedený druh zboží do maximální celkové výměry **50 m²**, přičemž takové obchody spolu nesmí být propojeny a s výjimkou provozu drogerie (DM/Rossmann/Teta případně jiný řetězec drogerie).

Konkurenční klauzule se týká i těch případů, kdy pronajímatel pronajímá jakoukoli část nemovitosti v souladu s touto konkurenční klauzulí, ale jeho konkrétní nájemce v rozporu se svojí nájemní smlouvou provozuje v nemovitosti činnost neslučitelnou s touto konkurenční klauzulí.

V případě porušení této povinnosti je pronajímatel povinen závadný stav odstranit do 45 dnů od doručení výzvy nájemce k ukončení takového provozu. V případě porušení této povinnosti ze strany pronajímatele je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500.000,- Kč**, a to i opakovaně při porušení této povinnosti za každých započatých 30 dnů, pokud závadný stav přesáhne níže uvedených 45 dnů. Nárok na náhradu škody a ušlý zisk není zaplacením smluvní pokuty dotčen.

V případě porušení výše uvedeného je nájemce povinen upozornit pronajímatele na závadný stav a poskytnout mu lhůtu v délce 45 dnů na jeho odstranění.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dalšími nájemci prostor v objektu, kde je předmět nájmu nájemce, jsou či budou živnostníci ze segmentu drogerie, lékárny, restaurace, kavárny, tabáku, tiskovin, květinářství, elektro, textil, obuv, chovatelské potřeby, optika či jiných služeb či subjekty z neziskového sektoru zajišťující služby pro vzdělávací a kulturní potřeby obyvatelstva.

Pronajímatel má v úmyslu provést rekonstrukci druhého nadzemního podlaží objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Pronajímatel je při provádění rekonstrukce povinen zajistit, aby provoz nájemce v předmětu nájmu nebyl probíhajícími rekonstrukčními pracemi omezen či přerušen, v opačném případě je povinen poskytnout nájemci přiměřenou slevu z nájmu a náhradu prokazatelně vzniklé škody a ušlého zisku. Pokud z důvodu probíhajících prací při rekonstrukci druhého nadzemního podlaží objektu, v němž se nachází předmět nájmu, prováděné pronajímatelem, dojde k nikoliv zanedbatelnému omezení provozu nájemce v předmětu nájmu, má nájemce nárok na 20 % slevu z nájemného za dobu trvání tohoto závadného stavu.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci bezplatné užívání parkoviště s kapacitou min. 50 parkovacích míst po celou dobu nájmu. V případě, že tento závazek pronajímatele nebude splněn, má nájemce nárok na slevu z nájemného, která bude určena dle snížení požadované kapacity parkoviště. Tzn. v případě, kdy by dostupná kapacita parkoviště činila 25 parkovacích míst, vzniká nájemci nárok na 50% slevu z nájemného, v případě úplné nemožnosti užívání parkoviště by pak tato sleva činila 100% z nájemného. V případě, kdy je kapacita parkoviště snížena pod 50% sjednaných parkovacích míst po dobu delší 90 dnů, je takový stav považován za hrubé porušení povinností pronajímatele a nájemce je oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět.

Přílohou č. 6 jsou půdorysy s vymezením ostatních prostor v objektu určených k pronájmu včetně jejich výměry.

VIII. Stavební úpravy

Nájemce je oprávněn provádět v nebo na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele takové stavební změny nebo úpravy, které jsou nutné k zajištění účelu nájmu, a které nepodléhají stavebnímu řízení nebo ohlášení a/nebo které neomezí nad nezbytně nutnou mírou ostatní nájemce nebo uživatele objektu s tím, že je povinen o nich pronajímatele informovat. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn měnit konstrukční stránku objektu či jinak podstatně do objektu zasahovat. Nájemce je povinen o svém úmyslu provádět jakékoliv stavební změny nebo úpravy v nebo na předmětu nájmu písemně informovat pronajímatele, a to minimálně s předstihem 10 pracovních dnů. Součástí informace bude i popis zamýšlených stavebních změn nebo úprav.

V případě takových změn či úprav je nájemce povinen obstarat si veškerá nutná povolení a postupovat tak, aby nedošlo k poškození nebo znehodnocení předmětu nájmu.

Veškeré investice, které provedl nájemce před uzavřením této smlouvy a které provede za jejího trvání na své náklady zůstávají po dobu trvání nájemní smlouvy jeho majetkem, pokud se nestanou součástí věci hlavní, je však oprávněn je v obou případech daňově odepisovat s výjimkou investic, které budou odečítány z nájemného dle čl. V. této smlouvy, tedy investic v souhrnné částce odpovídající položce X dle přílohy č. 3 k této smlouvě. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost a v případě potřeby blíže definovat jednotlivé odečitatelné investice, které si dle tohoto ujednání bude odepisovat pronajímatel. Smluvní strany dále sjednávají, že konkrétní částka odpovídající položce X bude vyčíslena dodatkem, který

se spolu zavazují uzavřít poté, co si navzájem odsouhlasí finální obsah přílohy č. 3 k této smlouvě dle čl. III. poslední odstavec této smlouvy.

Při ukončení nájemní smlouvy zaplatí pronajímatel za investice nájemce, které nemohou být bez poškození předmětu nájmu odstraněny 500,-Kč, ledaže by došlo k předčasnému ukončení smlouvy z důvodu na straně pronajímatele. V takovém případě zaplatí pronajímatel za výše uvedené zůstatkovou hodnotu.

IX. Exkluzivita

Pronajímatel, jakož i jejich právní nástupci zajišťují nájemci, že nepronajmou, nezcizí ani jinak jakkoli neumožní využití nemovitostí, nacházejících se případně k okamžiku uzavření této smlouvy v jejich vlastnictví, nájmu nebo jiném právu užívání nebo k nimž taková práva nabydou po uzavření této smlouvy v sousedství předmětu nájmu za účelem zřízení jakéhokoli jiného obchodu s potravinami (např. Tesco, Albert, Lidl, Kaufland, Coop, Hypernova, Hruška, Globus apod.) a ani takové nebudou sami provozovat a nebudou ani podporovat, podílet se na realizaci ani sami realizovat nebo podporovat umístění takových obchodů v okolí 1 km od předmětu nájmu. Porušení této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši **500.000,- Kč** (pětset tisíc korun českých) za každý započatý měsíc trvání závadného stavu. Nárok na náhradu škody tím zůstává nedotčen.

X. Bankovní záruka

Nájemce nejpozději **do 30 dnů** od uzavření dodatku k této nájemní smlouvě dle čl. III. posledního odstavce této smlouvy předá pronajímateli originál neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky vystavené ve prospěch pronajímatele na období jednoho roku na částku odpovídající součtu dvou měsíčních plateb nájemného bez DPH. Tato částka bude dle dohody stran vyčíslena v dodatku (při odečtení podílu na hodnotě investic nájemce do předmětu nájmu a objektu, v němž se předmět nájmu nachází dle čl. V. odstavce sedmého této smlouvy).

Vždy nejméně **třicet (30) dnů** před uplynutím platnosti bankovní záruky uvedené v odstavci výše, doručí nájemce pronajímateli novou bankovní záruku ve stejné formě jako v té době stávající bankovní záruka na období dalších let minimálně jednoho roku či dodatek k příslušné stávající bankovní záruce prodlužující její platnost o takové minimálně jednorocní období vystavenou/vystavený ve výši odpovídající součtu v té době aktuálních dvou měsíčních plateb nájemného bez DPH. Na povinnost výměny bankovní záruky je pronajímatel povinen nájemce nejpozději 30 dnů předem písemně upozornit, přičemž nájemce je povinen doručit novou bankovní záruku nejdříve ke dni uplynutí platnosti původní záruky, jinak do 20 dnů od obdržení výzvy pronajímatele. Případné prodloužení nájemce s vystavením takové záruky je sankcionováno smluvní pokutou **1.000,- Kč** za každý započatý den. Během doby trvání a/nebo na základě ukončení této nájemní smlouvy může být částka z bankovní záruky uvedené výše pronajímatelem použita výlučně na úhradu případně dlužných částek na nájemném a úhradách služeb, splatných ze strany nájemce pronajímateli podle této nájemní smlouvy, pokud proti nim nájemce neuplatnil u pronajímatele svou pohledávku a neprovedl zápočet; ustanovení předchozí části této věty zůstane v platnosti i po uplynutí této nájemní smlouvy.

Nájemce je v případě oprávněného čerpání bankovní záruky pronajímatelem povinen doručit pronajímateli na výzvu novou bankovní záruku vystavenou ve výši odpovídající součtu dvou měsíčních plateb nájemného bez DPH.

Na základě ukončení této nájemní smlouvy pronajímatel vrátí nájemci originál příslušné bankovní záruky, a to nejpozději **do 10 dnů** po takovém ukončení, při porušení této povinnosti má nájemce vedle nároku na náhradu škody právo na smluvní pokutu **1000,- Kč** za každý započatý den prodloužení.

XI. Ukončení nájemního vztahu

Tato nájemní smlouva může být ukončena mimo případy v ní uvedené v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů, tedy zákonem č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu v řádném stavu v němž se nachází ke dni ukončení této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení pronajímateli. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není povinen uvádět předmět nájmu do původního stavu. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán zápis.

Nájemce je dále oprávněn smlouvu vypovědět

- v případě, že některé, pronajímatelem v čl. VII. této smlouvy uvedené prohlášení se ukáže jako nepravdivé a pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě v délce 30 dnů na odstranění, a to po písemném upozornění nájemce na závažný stav.

V takovém případě je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli. V takovém případě je pronajímatel rovněž povinen vrátit do **10 dnů** nájemci nespotřebovanou část nájemného.

Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu:

- v případě, že nájemce bez vážných důvodů přeruší provoz prodejny pro veřejnost na dobu delší než 30 dnů a ani po písemné výzvě pronajímatele provoz v dodatečné lhůtě 30 dnů neobnoví. Za vážné důvody přerušení provozu se považují technický stav předmětu nájmu či objektu, v němž se předmět nájmu nachází nebo jiné důvody prokazatelně znemožňující nájemci provoz prodejny, např. pronajímatelem odsouhlasené či mu v souladu s touto smlouvou nájemcem oznámené stavební úpravy, vykradení provozovny, živelná pohroma, požár, jiný zásah vyšší moci apod.
- v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, po dobu delší než 30 dní po splatnosti, jestliže nelze tyto splatné částky v plné výši čerpat z bankovní záruky dle čl. X. této smlouvy a nezjednali současně nájemce nápravu ani v dodatečné lhůtě v délce 30 dnů po doručení písemného upozornění pronajímatele na existenci takového prodlení.

V takovém případě je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory do deseti dnů po skončení nájemního vztahu a v témže termínu je protokolárně předat zpět pronajímateli. Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v uvedeném termínu se sjednává smluvní pokuta, kterou uhradí nájemce pronajímateli, a to ve výši dvojnásobku ekvivalentu nájemného za každý započatý den prodlení s vrácením nebytových prostor. Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

XII. Závěrečná ustanovení

Pronajímatel se zavazuje, že bude nájemce písemně informovat o svém záměru předmět nájmu zcizit, a to nejpozději ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu nájmu do katastru nemovitostí. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši **20.000,- Kč** (dvacet tisíc korun českých). Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

V případě zcizení předmětu nájmu a změny v osobě pronajímatele se pronajímatel zavazuje informovat nabyvatele předmětu nájmu o podmínkách této nájemní smlouvy, včetně jejích případných dodatků, a prokazatelně tak seznámit nabyvatele s povinnostmi pronajímatele, které nevyplyvají přímo ze zákona, ale i zavázat nabyvatele k plnění vůči nájemci ve stejném rozsahu, jako byl on sám dle této nájemní smlouvy.

V případě porušení této povinnosti je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši **200.000,- Kč** (dvěstě tisíc korun českých) a ručí za splnění povinností z této smlouvy novým pronajímatelem. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

Pronajímatel je oprávněn nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu a/nebo předmět nájmu prodat, zatižít nebo s ním jinak disponovat pouze takovým způsobem, aby v žádném případě nebyla ohrožena, omezena a/nebo oslabena práva nájemce vyplývající z této smlouvy a aby nedošlo ke změně charakteru právního

vztahu např. z nájmu na podnájem. Porušení této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši **1.mil. Kč** (jeden milion korun českých), a navíc je nájemce oprávněn v takovém případě smlouvu s okamžitou platností vypovědět.

Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.

Pronajímatel potvrzuje, že dodržuje veškeré platné evropské a mezinárodní právní předpisy, pokud jde o předpisy o kontrole vývozu, o sankcích nebo o embargu, pokud to není v rozporu s kogentními vnitrostátními nebo evropskými právními předpisy, zejména s nařízením Rady (ES) č. 2271/96 ze dne 22. listopadu 1996, naposledy pozměněným nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2018/1100 ze dne 6. června 2018 (blokovací nařízení EU).

Pronajímatel zaručuje, že sám není uveden na žádném českém, německém, evropském, čínském, japonském sankčním seznamu nebo sankčním seznamu USA či britském sankčním seznamu (v jejich vždy aktuálně platném znění). Pokud bude pronajímatel kdykoli v průběhu obchodního vztahu zařazen na některý z výše uvedených sankčních seznamů, je nájemce oprávněn bez výpovědní lhůty vypovědět stávající smlouvu s pronajímatelem nebo odstoupit od všech smluv uzavřených s pronajímatelem.

Změny a dodatky k této smlouvě mohou být učiněny pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Stane-li se některé z těchto ustanovení této smlouvy zcela nebo částečně právně neúčinné, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit takové neplatné nebo neúčinné ustanovením takovým, které svým obsahem nejvíce odpovídá hospodářskému účelu této smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tisni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují smluvní strany svými podpisy.

Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

Tato smlouva je vyhotovená ve třech výtiscích, přičemž dva obdrží nájemce a jeden pronajímatel.

Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv s výjimkou datových zpráv doručených prostřednictvím datových schránek smluvních stran.

Nájemce je však oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti z této smlouvy na jakýkoli třetí subjekt v rámci koncernu REWE Group a pronajímatel podpisem této smlouvy vyjadřuje s takovým postoupením svůj souhlas. Postoupení práv a povinností nájemce na třetí osoby mimo koncern REWE Group je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozována z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.

Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této smlouvy se ustanovení § 1765 až 1766, přičemž strany na sebe berou riziko změny okolností, 1977 až 1979, 2000, 2002 až 2004, 2210 odst. 3 přičemž právo nájemce na výpověď zůstává zachováno, 2222 odst. 2, 2223, 2232, 2249, 2285, 2288, 2289, 2312 a 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, nepoužijí.

Tato smlouva je vyhotovena v české a anglické verzi, přičemž rozhodující je česká verze.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem uveřejnění smlouvy v Registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. o registru smluv. Tuto povinnost zajistí pronajímatel.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň na IX/57A. schůzi konané dne 03.06.2025. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 10.-31.10.2023.

Přílohy:

Přílohy NS:

- č.1. Výpis z LV
- č.2. Situační výkres, pohledy, billboardy, reklamní označení
- č.3. Seznam investic včetně členění na odečitatelné a neodečitatelné včetně výpočtů
- č.4. Nájemní jednotka BILLA
- č.5. Statut fondu krytí škod
- č.6. Půdorys 2.NP objektu
- č.7A. Výpis z RES (registr ekonomických subjektů) pro pronajímatele
- č.7B. Výpis z OR pro nájemce

Brno, dne 4.6.2025

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
628 00 Brno

.....
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

Modletice, dne 12.06.2025

.....
Marek Doležal a Vincent van Schagen – jednatelé

PŘÍLOHA 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: -- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6211	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 4437				
8150/1	53661	ostatní plocha	ostatní komunikace	
8364	2765	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Líšeň, č.p. 2163, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 8364				
8365	1381	ostatní plocha	ostatní komunikace	
8366	471	ostatní plocha	jiná plocha	
8367	40	ostatní plocha	ostatní komunikace	
8368	1090	ostatní plocha	zeleň	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu za účelem údržby a oprav optického kabelu v rozsahu geom. plánu č. 4009-117/2013

Oprávnění pro

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 46347534

Povinnost k

Parcela: 8150/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná smlouva č. 5713063251 ze dne 21.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2013.

V-16088/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu za účelem údržby a oprav optického kabelu v rozsahu geom. plánu č. 4010-117/2013

Oprávnění pro

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 46347534

Povinnost k

Parcela: 8150/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Lišeň

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná smlouva č. 5713063251 ze dne 21.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2013.

V-16088/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu za účelem údržby a oprav optického kabelu v rozsahu geom. plánu č. 4011-117/2013

Oprávnění pro

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: 46347534

Povinnost k

Parcela: 8150/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná smlouva č. 5713063251 ze dne 21.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2013.

V-16088/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle Čl. 3. smlouvy-právo mít na pozemcích podzemní telekomunikační kabelové vedení a právo vstupovat na pozemky za účelem provozu, údržby a oprav, v rozsahu GP č.: 4509-551/2016;

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 8150/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5616064379 ze dne 15.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2018 13:34:05. Zápis proveden dne 05.09.2018.

V-17956/2018-702

Pořadí k 14.08.2018 13:34

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

sítě elektronických komunikací v rozsahu geom.plánu č. 4983-469/2019

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 8368

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 5621061968, TMCZ č. 60088/VB1/FTTH-000/2021 ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 09:35:39. Zápis proveden dne 09.11.2021.

V-23966/2021-702

Pořadí k 04.10.2021 09:35

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

- přípojky elektřiny NN v rozsahu geom.plánu č. 5275-29/2022

Oprávnění pro

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: 46347534

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 8150/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5622062551 (Teplárny: K/22/360) ze dne 20.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 18.08.2022.

V-14891/2022-702

Pořadí k 27.07.2022 08:00

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

inženýrské sítě - STL plynovod dle smlouvy v rozsahu GP 6330-9998/2022

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad

Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 8150/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5623063258 (GasNet: 7700102509 1/VB) ze dne 08.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2023 10:02:14. Zápis proveden dne 08.11.2023.

V-18974/2023-702

Pořadí k 17.10.2023 10:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Poznámka spornosti

Oprávnění pro

Karen Thomas, [redacted]
Spojené království Velké Británie a Severního Irska,

[redacted]
Kohn Mary Anderson Eirich, [redacted]
Manasquan, New Jersey 08736, Spojené státy americké,

[redacted]
Kohn Michael Paul, [redacted]
Hockessin, Spojené státy americké, [redacted]

Povinnost k

Parcela: 8150/1

Listina Oznámení o podané žalobě proti rozhodnutí správního orgánu 94 C-170/2017 Městský soud v Brně ze dne 12.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2020 12:29:06. Zápis proveden dne 29.09.2020.

Z-9496/2020-702

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 6211, Parcela: 8150/1, Parcela: 8364, Parcela: 8366, Parcela: 8368

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-138/2023-702

Parcela: 8150/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne Dohoda o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1995 ze dne 01.07.1995.

POLVZ:178/1996

Z-1700178/1996-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:1908/1997

Z-1701908/1997-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:89/1998

Z-1700089/1998-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:282/2001

Z-1700223/1994-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

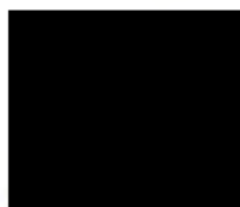
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.06.2025 07:48:34

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

PŘÍLOHA 2



**Příloha č.2A - Osazovací výkres
úroveň prodejny BILLA - 1.NP**

Floor area BILLA **ca 1.527,8 m²** (VKF ca 1118,2 m²)
PP total retail **= 56+** (wide min. 2,5 m)

BILLA si vyhrazuje právo na umístění vratného automatu na PET lahve v rámci parkoviště RP, v případě, že nutnost umístění takového zařízení bude nařízeno platnou legislativou

Uzavíratelný zásobovací dvůr – v nevýlučném užívání BILLA

Zásobování prodejny BILLA přestřešená zásobovací rampa – zásobování min. vozidlo SOLO 12,5m, výška max. 4,2 obalové křivky vyhovují - v nevýlučném užívání BILLA

Vstupy do jednotek č.1-č.4 úroveň 2.NP
předpokládané vstupy

VN TS objekt Kotlanova 7 dvoukomorová BILLA & ÚMČ – v nevýlučném užívání BILLA

Příjezd zásobovací dvůr

Přestřešený hlavní vstup BILLA

Košíky BILLA - ve výlučném užívání BILLA

Příloha č.2A - Osazovací výkres úroveň prodejny BILLA - 1.NP



Příloha č.2B - Pohledy

Zásobování prodejny BILLA
- vozidlo SOLO 12,5m,
výška max. 4,2 - ve
výlučném užívání BILLA

Pohled jižní

min. 2x billboard BILLA (5.100 mm x
2.400 mm). Umístění na fasádě

1x nápis BILLA umístění:
na střeše objektu v. písmen 1500 mm
- ve výlučném užívání BILLA

Pohled západní

1x nápis BILLA umístění:
na střeše objektu v. písmen 1500 mm
- ve výlučném užívání BILLA

Pohled východní

Zásobování prodejny BILLA
- vozidlo SOLO 12,5m,
výška max. 4,2 - ve
výlučném užívání BILLA

1x nápis BILLA umístění:
Nad hl. vchodem v. písmen min. 1000 mm
- ve výlučném užívání BILLA

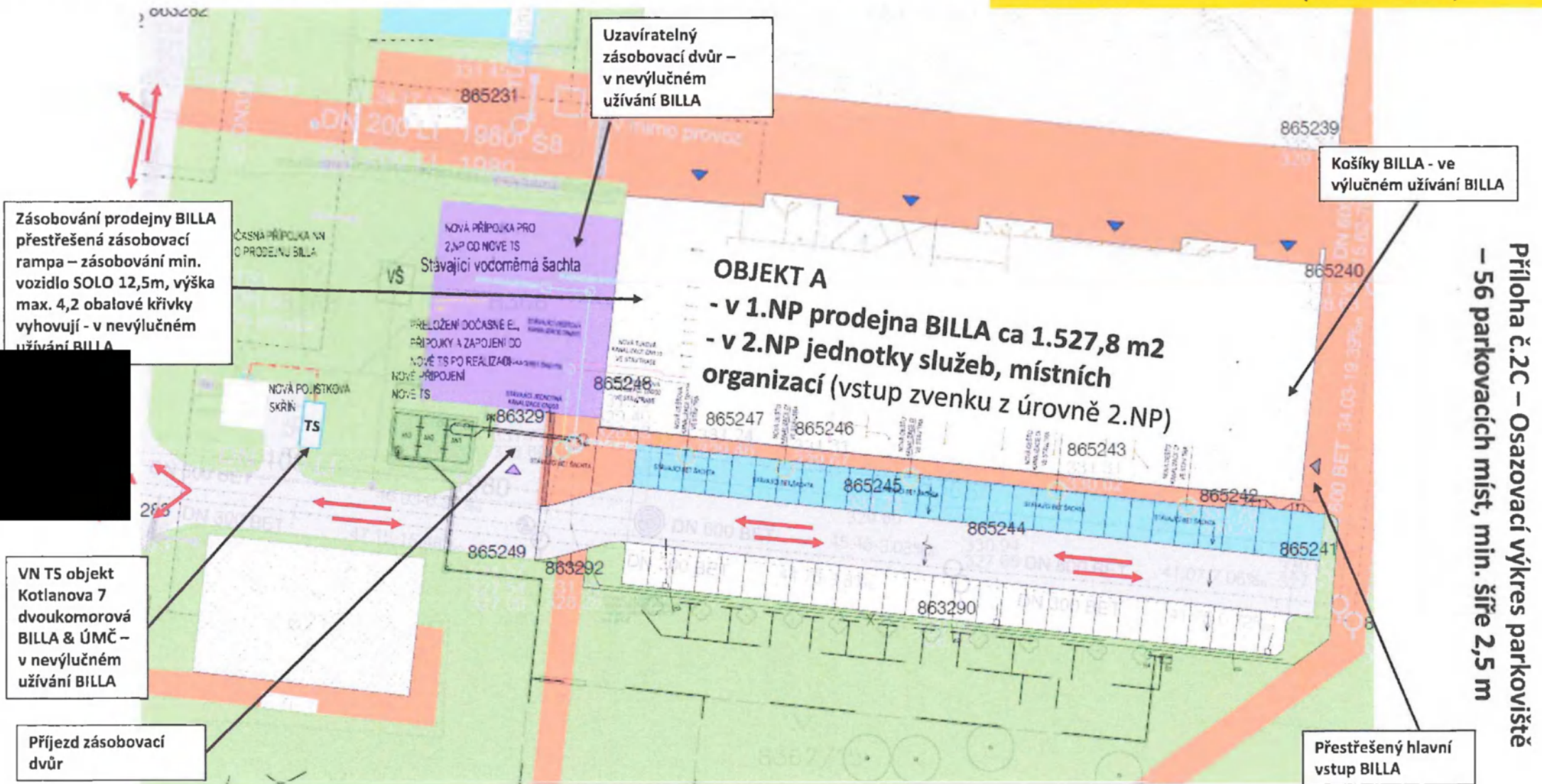
Košíky BILLA - ve
výlučném užívání BILLA

Příloha č.2B - Pohledy

Příloha č.2C – Osazovací výkres parkoviště – 56 parkovacích míst, min. šíře 2,5 m

Floor area BILLA
PP total retail

ca 1.527,8 m² (VKF ca 1116,2 m²)
= 56+ (wide min. 2,5 m)



Příloha č.2C – Osazovací výkres parkoviště – 56 parkovacích míst, min. šíře 2,5 m

PŘÍLOHA 3



Fil. 664 Brno Kotlanova 7 Seznam investic včetně členění na odečitatelné a neodečitatelné položky včetně výpočtu
data jsou aktuální ke dni 03.06.2025 na základě vzájemně schválené cenové nabídky a změnových listů

Příloha č. 3

Investice do hodnoty budovy/ objektu a okolí obecné	Odhad k BNS	UPDATE k NS	Typ investice
Hlavní stavební práce Svislé konstrukce – nosné a příčky Předpokládané úpravy podlahy plochy prodejny - nosnost Vodorovné konstrukce Stavební práce pro NN, ZTI, VZT, ÚT a technologie SLP Demontáž obvodové stěny – výkladce, zadržní Truhlářské výplně – dveře Vedlejší rozpočtové náklady	8 470 000 Kč	6 480 154,92 Kč	odečitatelná
Venkovní zařízení/investice Úprava prostoru pro vstup do prodejny Úprava prostoru pro příjezd a zásobování (rampa) Nátěr/barevná fasáda ze tří stran Zajištění připojení a přepojení do 2. patra	3 400 000 Kč	233 333,95 Kč	odečitatelná
Podzemní stavby [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	0 Kč	5 258 401,06 Kč	odečitatelná
Demoliční práce vnitřní i venkovní	3 850 000 Kč	6 851 648,15 Kč	odečitatelná
Ocelové stavební konstrukce	680 000 Kč	867 119,25 Kč	odečitatelná
Fasády/omítky vnitřní	240 000 Kč	4 780 967,78 Kč	odečitatelná
Malování vnitřní i venkovní(např. rampa, vstupní prostor)	1 460 000 Kč	460 112,91 Kč	odečitatelná
Obklady/dlažby	2 130 000 Kč	2 047 080,49 Kč	odečitatelná
Plastové stěny/ kryty podlahy	140 000 Kč	140 000,00 Kč	odečitatelná
Sádkartonové konstrukce a variabilní příčky	640 000 Kč	359 909,51 Kč	odečitatelná
Požární ochrana - konstrukce	200 000 Kč	1 395 290,10 Kč	odečitatelná
Ohnivzdorné přepážky	80 000 Kč	0,00 Kč	odečitatelná
Zámečnictví	960 000 Kč	4 740 762,47 Kč	odečitatelná
Vytápění/Ventilace/Sanitární zařízení	4 560 000 Kč	3 461 306,08 Kč	odečitatelná
Elektroinstalace kompletní	3 950 000 Kč	4 715 958,60 Kč	odečitatelná

Distribuční deska - rozvodné skříň(předpoklad 4ks), kompenzační rozvaděč	600 000 Kč	600 000,00 Kč	odečitatelná
Osvětlení - systém základní instalace osvětlení prodejna, zázemí, nouzové	450 000 Kč	450 000,00 Kč	odečitatelná
Poplatek navýšení kapacity připojení el. energie (rezervovaný příkon 180 kW / HLI 3x	130 000 Kč	130 000,00 Kč	odečitatelná
EPS - Systém požární ochrany (připojení PCO HZS pronajímatel)	720 000 Kč	720 000,00 Kč	odečitatelná
PZTS - Alarm systém	220 000 Kč	220 000,00 Kč	odečitatelná
Klimatizace (použití bude dle rozsahu PD)	1 200 000 Kč	650 000,00 Kč	odečitatelná
Celková předpokládaná/skutečná výše investice - odečitatelné investice	34 080 000 Kč	44 562 045,27 Kč	

Změnový list č.1 - Stavební práce - příprava splaškové kanalizace pro 2.NP	0 Kč	315 314,50 Kč	odečitatelná
Změnový list č.2 - Stavební práce - změna povrchvé úpravy stěny kanceláře	0 Kč	19 654,70 Kč	odečitatelná
Změnový list č.3 - Zemnění pod chodníkem	0 Kč	56 902,00 Kč	odečitatelná
Změnový list č.4 - Dočasná oprava chodníku proti zatékání	0 Kč	0,00 Kč	nebude realizováno
Změnový list č.5 - Elektropřívod pro vsakovací technologii 220V	0 Kč	22 234,00 Kč	odečitatelná
Změnový list č.6 - Stavební část základy pro gascooler	0 Kč	30 641,19 Kč	odečitatelná
Změnový list č.7 - Stavební práce - příprava pro klimatizační vedení	0 Kč	18 300,00 Kč	odečitatelná
Změnový list č.8 - Stavební část - dobetonávka drážky po výkopu vodovod. přípoj.	0 Kč	17 400,75 Kč	odečitatelná
Změnový list č.9 - Stavební část - demontáž exteriérového podhledu, doplnění XPS	0 Kč	266 073,28 Kč	odečitatelná
Změnový list č.10 - Elektropráce	0 Kč	73 888,45 Kč	odečitatelná
Změnový list č.11 - Generální úklid	0 Kč	0,00 Kč	odečitatelná
Změnový list č.12 - Zámečnické konstrukce	0 Kč	0,00 Kč	odečitatelná
Změnový list č.13 - Dokončovací práce - předpoklad	0 Kč	42 480,00 Kč	odečitatelná
výše investice změnové listy - odečitatelné investice	0 Kč	862 888,87 Kč	

Celková výše investic včetně změn listů - odečitatelné investice **34 080 000 Kč 45 424 934,14 Kč**

Investice do hodnoty budovy spojené přímo s činností potravináře	Odhad k BNS	UPDATE k NS	Typ investice
Chladicí skříň - Remote plus	5 150 000 Kč	5 150 000 Kč	neodečitatelná
Chladicí skříň - Remote minus	523 000 Kč	523 000 Kč	neodečitatelná
Chladicí skříň - zásuvný modul	503 000 Kč	503 000 Kč	neodečitatelná
Chladicí systém	5 450 000 Kč	5 450 000 Kč	neodečitatelná
Chladicí a mrazící boxy	850 000 Kč	850 000 Kč	neodečitatelná
Trafostanice	1 290 000 Kč	2 103 700 Kč	neodečitatelná
CCTV - Monitorovací kamerový systém (včetně EAS brány 4 ks)	1 370 000 Kč	1 370 000 Kč	neodečitatelná

Odměna architekt, odměna stavební dozor	1 930 000 Kč	1 930 000 Kč	neodečitatelná
Právní náklady související z výstavbou	60 000 Kč	60 000 Kč	neodečitatelná
Pojištění vestavby	0 Kč	25 000 Kč	neodečitatelná
	17 126 000 Kč	17 964 700 Kč	

Investice do vybavení prodejny BILLA	Odhad k BNS	UPDATE k NS	Typ investice
Reklamní nápisy/ Neonová písmena	570 000 Kč	570 000,00 Kč	neodečitatelná
Reklama - taška BILLA	270 000 Kč	270 000,00 Kč	neodečitatelná
Propagační vybavení	260 000 Kč	260 000,00 Kč	neodečitatelná
Zámkový systém	70 000 Kč	70 000,00 Kč	neodečitatelná
OZV - Sound systém	210 000 Kč	210 000,00 Kč	neodečitatelná
Obecné vybavení prodejny potravin	25 000 Kč	25 000,00 Kč	neodečitatelná
Pergoly - vnitřní	400 000 Kč	400 000,00 Kč	neodečitatelná
Dřevěný nábytek	850 000 Kč	850 000,00 Kč	neodečitatelná
Nákupní vozíky - velké	180 000 Kč	180 000,00 Kč	neodečitatelná
Nákupní vozíky - malé/ruční	0 Kč	160 000,00 Kč	neodečitatelná
Leading pipes/ Vodící trubky	150 000 Kč	150 000,00 Kč	neodečitatelná
Nábytek nerezový, opláštění stěn nerezem	450 000 Kč	450 000,00 Kč	neodečitatelná
Váhy, nářezové stroje a kráječ chleba	960 000 Kč	960 000,00 Kč	neodečitatelná
Pokladny ITAB	280 000 Kč	280 000,00 Kč	neodečitatelná
Samoobslužné pokladny	1 116 000 Kč	2 154 000,00 Kč	neodečitatelná
Stroj na čištění podlah	126 000 Kč	126 000,00 Kč	neodečitatelná
Vysokozdvizný vozík	160 000 Kč	160 000,00 Kč	neodečitatelná
Paletové vozíky+ ostatní položky logistika	95 000 Kč	95 000,00 Kč	neodečitatelná
Vybavení lahůdek, pekárny a regáloviny	480 000 Kč	480 000,00 Kč	neodečitatelná
Pečicí pece	580 000 Kč	580 000,00 Kč	neodečitatelná
Nápojové láhve/ vratné automaty	540 000 Kč	540 000,00 Kč	neodečitatelná
Lisy na odpad	230 000 Kč	230 000,00 Kč	neodečitatelná
Police/regály	2 100 000 Kč	2 100 000,00 Kč	neodečitatelná
Osvětlení - systém rozšířené instalace osvětlení prodejny, zázemí a prostoru související s prodejnou (např. vstupní prostor, vozíkové stání, rampa, zásobovací dvůr)	1 030 000 Kč	1 030 000,00 Kč	neodečitatelná
LED bodová světla	120 000 Kč	120 000,00 Kč	neodečitatelná

Nouzové osvětlení - rozsvítí se při výpadku osvětlení a úniku osob	350 000 Kč	350 000,00 Kč	neodečitatelná
Skladové regály	170 000 Kč	170 000,00 Kč	neodečitatelná
Trezor	70 000 Kč	70 000,00 Kč	neodečitatelná
Drobné vybavení: židle, vyb. den. Místn., stojan kola, apod	290 000 Kč	290 000,00 Kč	neodečitatelná
El. cenovky regáloviny, IT vybavení kanceláře, prodejny, zázemí a pokladen	3 377 000 Kč	3 023 000,00 Kč	neodečitatelná
Vaukovací zařízení	0 Kč	28 000,00 Kč	neodečitatelná
Slaboproud - datové rozvody	0 Kč	300 000,00 Kč	neodečitatelná
Závěrečný úklid BILLA	0 Kč	80 000,00 Kč	neodečitatelná
Bezpečnostní služba/ dohled po dobu vestavby	0 Kč	320 000,00 Kč	neodečitatelná
Doprava	0 Kč	65 000,00 Kč	neodečitatelná
Etapa 2 - Zemní práce - neodečitatelné položky	0 Kč	47 275,00 Kč	neodečitatelná
Etapa 3 - Vestavba - GD Tanex - neodečitatelné položky	0 Kč	201 897,18 Kč	neodečitatelná
	15 509 000 Kč	17 395 172,18 Kč	

pokládaná/skutečná výše investice - neodečitatelné investice

32 635 000 Kč 35 359 872,18 Kč

Význam barevného označení	Typ investice	Před. výše investice v rámci BNS	UPDATE invest. k NS na základě CN
Investice do hodnoty objektu a okolí nesouvisející s činností potravináře	odečitatelná	34 080 000 Kč	45 424 934 Kč
Investice do hodnoty budovy spojené přímo s činností potravináře	neodečitatelná	32 635 000 Kč	35 359 872 Kč

Specifikace investice	Typ investice	Před. výše investice v rámci BNS	UPDATE invest. k NS na základě CN
Investice do hodnoty objektu a okolí nesouvisející s činností potravináře	odečitatelná	34 080 000 Kč	45 424 934 Kč
Investice do hodnoty budovy spojené přímo s činností potravináře	neodečitatelná	32 635 000 Kč	35 359 872 Kč

Způsob výpočtu odečitatelné částky z nájmu částky v rámci slevy z nájemného:

Definice hodnot

- I = Investice do hodnoty objektu a okolí nesouvisející s činností potravináře v Kč
- M = Min. požadovaná výše investice na m2 dle vydaného záměru ÚMČ Brno-Líšeň v Kč - PEVNÁ HODNOTA
- V = Výměra prodejny potravin v m2
- P = Počet měsíců po které bude nájemné poníženo - PEVNÁ HODNOTA
- N = Nabídnutý nájem za celkový předmět nájmu přepočtenou na 1 měsíc spol BILLA* - PEVNÁ HODNOTA

* celkovou užžitnou plochou je myšlena předpokládaná vnitřní plocha prodejny včetně zázemí ±1513 m2 a celková užžitná plocha zásobovacího dvora včetně venkovní rampy o celkové výměře ±518 m2

Nájemné bude indexováno dle článku V. nájemní smlouvy

UPDATE hodnot pro účely výpočtu k NS	Předpokládané hodnoty pro účely výpočtu k BNS
45 424 934 Kč	34 080 000 Kč
14 000 Kč	14 000 Kč
1527,8	1513
120	120
323 842 Kč	323 842 Kč

X = Celková částka o kterou bude nájemné poníženo

Vzorec

Popis výpočtu: celková nvestice do hodnoty objektu a okolí nesouvisející s činností potravináře "I" ponížena o minimální požadovanou investici dle vydaného záměru ÚMČ Brno-Líšeň "M x V"

$X = I - (M \times V)$

Výsledek výpočtu po UPDATE invest. k NS

Původní hodnoty předpokládané v BNS

24 035 734 Kč

12 898 000 Kč

Y = Měsíční částka o kterou je nájemné poníženo

Vzorec

Popis výpočtu: Celková částka o kterou bude nájemné poníženo "X" vydělena počtem měsíců po které bude nájemné ponížováno "P"

$Y = X / P$

Výsledek výpočtu po UPDATE invest. k NS

Původní hodnoty předpokládané v BNS

200 298 Kč

107 483 Kč

Z = Výsledná výše nájemného po ponížení o investiční položku

Vzorec

Popis výpočtu: Nabídnutý nájem přepočtený na 1 měsíc ze strany společnosti BILLA - celá výměra "N" ponížený o měsíční částku o která má být nájemné poníženo "Y"

$Z = N - Y$

Výsledek výpočtu po UPDATE invest. k NS

Původní hodnoty předpokládané v BNS

123 544 Kč

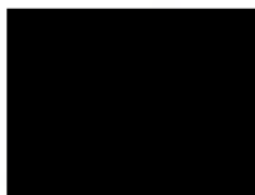
216 358 Kč

I) Smluvní strany dohodly minimální a maximální limit předpokládané výše investice

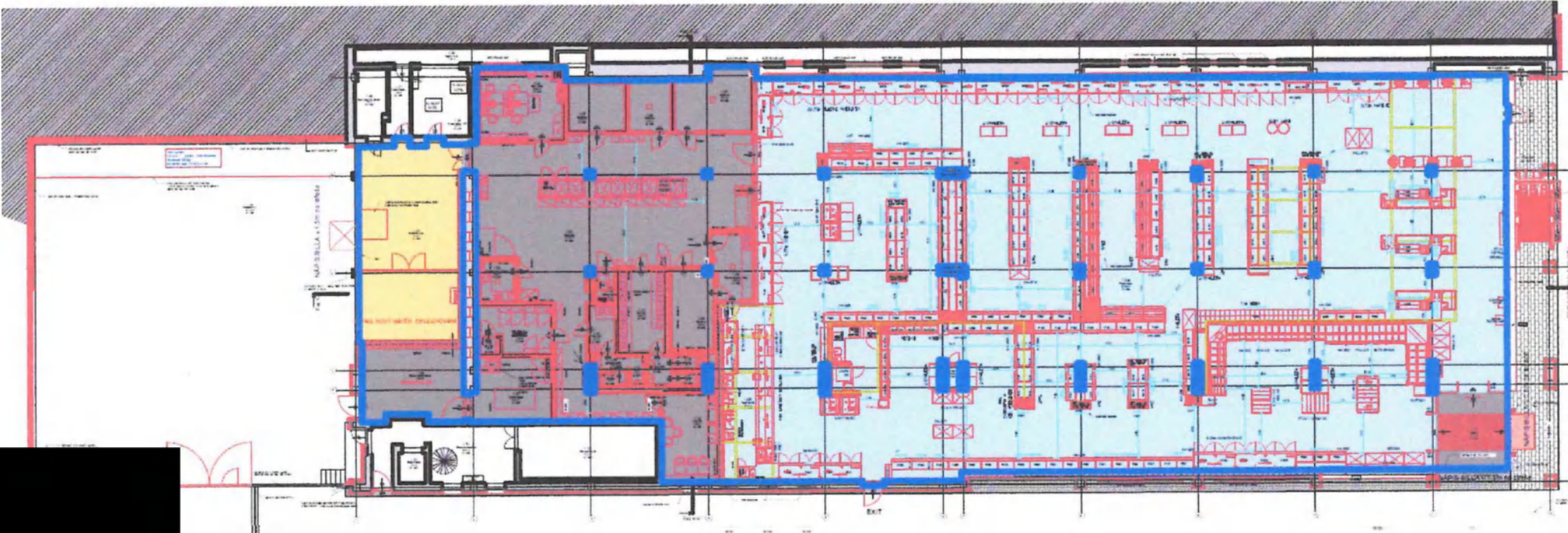
Minimální limit: 21.389.200 Kč bez DPH Maximální limit: Po dohodě smluvních stran byla stanovena částka 46.000.000 Kč bez DPH

II) Pro výpočet výše zmíněných hodnot byl předložen a schválen položkový rozpočet (viz článek II. SoSB). Cena stavebních prací v rámci předloženého položkového rozpočtu nepřesáhne 100% aktuální cenové soustavy RTS/URS ke dni podpisu smlouvy.

PŘÍLOHA 4



Příloha č.4 – Nájemní jednotka BILLA



BRNO Kotlanova		
	PRODEJNÍ PLOCHA	1116,2m ²
	ZÁZEMÍ	411,6m ²
	CELKEM	1527,8m ²
	RAMPA	75,7m ²
	HRANICE NÁJEMNÍ JEDNOTKY BILLA	

73,1%

Příloha č.4 – Nájemní jednotka BILLA



Statut Fondu krytí škod

1. Úvodní ustanovení

1. Statutární město Brno zřizuje Fond krytí škod (dále jen „Fond“)
2. Fond se zřizuje za účelem úhrad škod vzniklých na majetku statutárního města Brna
3. Fond je zřízen v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění, a v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, jako účelový peněžní fond

2. Zdroje Fondu

1. Zdroje Fondu tvoří:
 - a. zůstatek Fondu k 31.12 předchozího roku
 - b. pravidelný roční převod prostředků ze schváleného rozpočtu města ve výši 10 mil Kč v případě, že zůstatek Fondu k 30.6 předchozího roku bude nižší než 200 mil. Kč
 - c. jednorázové převody do Fondu dle rozhodnutí Zastupitelstva města Brna
 - d. úroky z prostředků Fondu
2. V případě, že objem finančních prostředků Fondu poklesne pod 30 mil Kč, bude informováno Zastupitelstvo města a bude předložen návrh opatření k doplnění zdrojů Fondu.

3. Použití Fondu

1. Prostředky Fondu budou využity na úhrady škod způsobených nahodilou neodvratitelnou událostí, nezávislou na vůli správce majetku (vyšší moc) na majetku statutárního města Brna přihlášeném do Fondu
2. Fond nehradí zejména
 - a. odpovědnostní škody
 - b. škody způsobené zanedbáním řádné údržby a ochrany majetku
 - c. škody způsobené opotřebením a zastaráním majetku
 - d. škody způsobené úmyslně nebo nedbalostí
 - e. komerčně pojištěné škody
3. Výše škody bude stanovena jako částka, kterou je třeba vynaložit na uvedení poškozeného majetku do stavu zajišťujícího původní funkci. Výše škody nezahrnuje výdaje spojené s rozšířením funkčnosti nebo modernizací poškozeného majetku
4. Pokud majetek nelze opravit (uvést do původního stavu), hradí se:
 - a. výdaje potřebné pro odstranění nebo likvidaci poškozeného majetku, jestliže správce majetku rozhodne, že poškozený majetek nebude nahrazován
 - b. výdaje potřebné pro obstarání majetku srovnatelné funkce a kvality (reprodukce majetku), jestliže správce majetku rozhodne, že poškozený majetek bude nahrazen; náhrada se poměrně sníží v závislosti na stáří poškozeného majetku (zohlednění amortizace); případné rozšíření funkčnosti nebo modernizace majetku se nehradí
5. Škody jsou hrazeny pouze do výše zůstatku prostředků Fondu

4. Správci majetku

1. Správci majetku se rozumí
 - a. útvary magistrátu města Brna
 - b. městské části
 - c. příspěvkové organizace zřízené městem a městskými částmi
2. Majetek ve správě útvarů magistrátu města Brna je do Fondu zařazen automaticky na základě údajů získaných z účetní evidence
3. Správci uvedení v 4.1 b) a c) mají právo do Fondu přihlašovat a odhlašovat jimi spravovaný majetek.
4. Majetek je přihlašován a odhlašován písemně správci Fondu. Přihlášení a odhlášení musí obsahovat
 - a. identifikaci majetku
 - b. účetní hodnotu majetku
5. Správci majetku mají povinnost

-
- a. o majetek přihlášený do Fondu řádně pečovat
 - b. informovat správce Fondu o komerčním pojištění majetku zařazeného do Fondu
 - c. informovat správce Fondu o změnách přihlášeného majetku
 - d. bezodkladně písemnou formou hlásit škody na majetku přihlášeném do Fondu komisi Fondu
 - e. umožnit činnost komise Fondu
 - f. podílet se do výše spoluúčasti na úhradě škody. Spoluúčast je stanovena ve výši 10% škody, minimálně však 10 000 Kč

5. Správce Fondu

1. Funkci správce Fondu vykonává Odbor rozpočtu a financování magistrátu města Brna
2. Správce Fondu
 - a. spravuje prostředky Fondu s využitím bankovních účtů a produktů finančního trhu
 - b. předkládá každoročně orgánům města informace o hospodaření Fondu
 - c. vede evidenci škod a čerpání prostředků Fondu
 - d. informuje správce majetku o finančním zůstatku Fondu
 - e. organizuje činnost Fondu a vydává metodické pokyny
 - f. bezodkladně po schválení výše odškodnění v Radě města Brna zajišťuje úhrady škod
 - g. vede seznam majetku přihlášeného do Fondu

6. Komise Fondu

1. Tříčlenná komise Fondu je tvořena zaměstnanci Magistrátu města Brna.
2. Komise Fondu
 - a. prošetřuje okolnosti vzniku škody a zjišťuje výši škody
 - b. po konečném vyčíslení škody zpracovává zprávu o škodní události uvádějící příčiny, výši a způsob odstranění škody
 - c. předkládá Radě města Brna zprávu o škodní události a návrh na odškodnění z Fondu

7. Rada města Brna

1. Ustavuje komisi Fondu a jmenuje její členy
2. Schvaluje konečnou výši odškodnění z Fondu u jednotlivých škod
3. Schvaluje rozpočtová opatření související s vyplácením odškodnění z Fondu

8. Zvláštní ustanovení

pro projekty realizované z Fondu kofinancování evropských projektů (FKEP)

1. Škody na výstupech projektů realizovaných z FKEP jsou po dobu udržitelnosti hrazeny v plné výši a bez ohledu na jejich původ. Omezení ustanovení 3.1, 3.2 a 3.5 se neaplikují.
2. V případě, že nastane událost popsaná v ustanovení 2.2 a zdroje fondu nebudou rozhodnutím Zastupitelstva doplněny, budou výstupy projektů realizovaných z FKEP podobu udržitelnosti pojištěny komerčně.

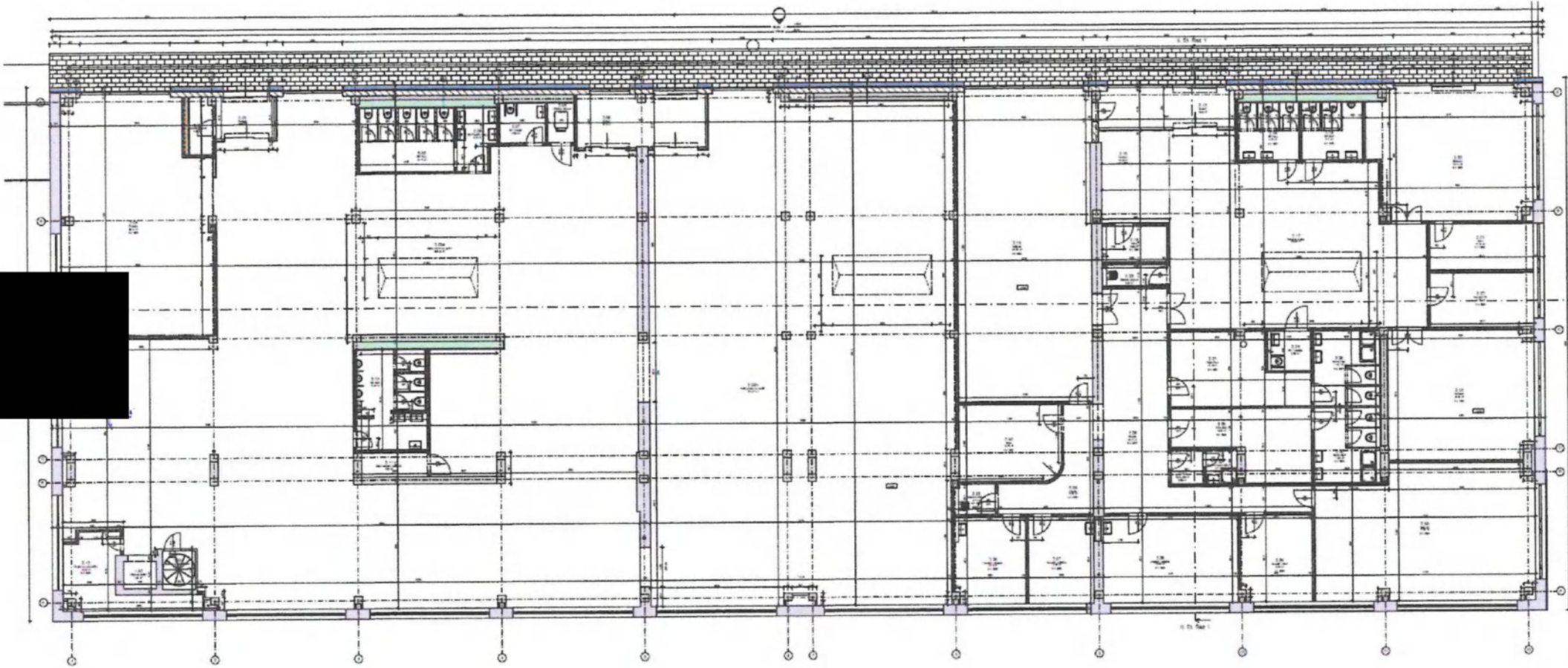
9. Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Na Fond přechází veškerá agenda Fondu krytí škod na nemovitém majetku a souboru movitých věcí ve vlastnictví města Brna
2. Změny statutu podléhají schválení v Zastupitelstvu města Brna.
3. Statut byl schválen na Zastupitelstvu města Brna Z6/018 dne 9.10.2012
4. Statut nabývá účinnosti k 1.1.2013

PŘÍLOHA 6

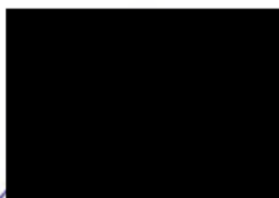


Příloha č.6 – Půdorys 2.NP objektu



Příloha č.6 – Půdorys 2.NP objektu

PŘÍLOHA 7 A-B



Statutární město Brno

[🖨️](#) Tisk

IČO	44992785
Obchodní název	Statutární město Brno
Právní forma ROS	801 - Obec
Právní forma	801 - Obec nebo městská část hlavního města Prahy
Datum vzniku	1. 7. 1992
Poslední změna údajů u subjektu	4. 12. 2024
Převažující CZ-NACE	84110 - Všeobecné činnosti veřejné správy
Sídlo	Domínkánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno 📍
Finanční úřad	288 - Územní pracoviště Brno I
ZÚJ	550973 - Brno-střed
Okres	CZ0642 - Brno-město

Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE ^

84110 Všeobecné činnosti veřejné správy

Statistické údaje ^

Institucionální sektor: podle ESA2010	13130 - Místní vládní instituce (kromě fondů sociálního zabezpečení)
Kategorie počtu pracovníků	5000 - 9999 zaměstnanců

Odkazy: Výpis ze statistického RES ČSÚ (www.czso.cz).

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne: 1. 6. 2025 v 19:43:31



Výpis

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

Datum vzniku a zápisu:	9. listopadu 1990
Spisová značka:	C 61519 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	BILLA, spol. s r. o.
Sídlo:	č.p. 67, 251 01 Modletice
Identifikační číslo:	006 85 976
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Předmět podnikání:	Výroba, obchod aslužby neuvedené vpřílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti: Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě Ubytovací služby Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení Fotografické služby Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu Řeznictví a uzenářství Hostinská činnost Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Pekařství, cukrářství Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin Výroba elektřiny
Statutární orgán:	
Jednatel:	ANDREAS JÜTERBOCK Den vzniku funkce: 1. ledna 2023
jednatel:	VINCENT VAN SCHAGEN Den vzniku funkce: 1. března 2023
Jednatel:	MAREK DOLEŽAL Den vzniku funkce: 1. května 2024
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně.
Společníci:	

Společník: REWE International AG
Wiener Neudorf, Objekt 16, Industriezentrum NÖ - Süd 3, 23355, Rakouská republika
EUID: ATBRA.082769-000
Registrační číslo: 82769-000
Právní forma: veřejná akciová společnost

Podíl: Vklad: 1 308 500 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: základní

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 6.11.1990, č. N 146/90, NZ 133/90 podle § 106a ods. 1,3 a § 106n ods.1 zák. č. 103/90 Sb., kterým se mění a doplňuje Hospodářský zákoník a § 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., IČ: 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., IČ: 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. Zbývající 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.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.