

DODATEK č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

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-

tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě uzavřené dne 04.06.2025 (dále jen: dodatek č. 1):

I. Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 04.06.2025 Nájemní smlouvu (dále jen „nájemní smlouva“), jejímž předmětem jsou veškeré vzájemné vztahy mezi oběma smluvními stranami vzniklé v souvislosti s pronajmutím předmětu nájmu: 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, nájemci a jeho užíváním.

II. Změna nájemní smlouvy

Smluvní strany konstatují a činí nesporným, že nájemce předložil pronajímateli v souladu s čl. III. poslední nečíslovaný odstavec nájemní smlouvy řádně a včas podklady pro aktualizaci a finalizaci přílohy č. 3 k nájemní smlouvě, smluvně sjednaná lhůta tedy byla ze strany nájemce dodržena. Pronajímatel však nebyl ke dni podpisu tohoto dodatku č. 1 z administrativních důvodů schopen dokončit odsouhlasení těchto podkladů, které je nezbytné pro vypracování aktualizované přílohy č. 3 k nájemní smlouvě, z toho důvodu není možné dodržet smluvně sjednanou lhůtu pro uzavření dodatku k nájemní smlouvě, kterým bude tato příloha aktualizována tak, aby bylo možné přesně určit částku odpovídající podílu na hodnotě investic nájemce do předmětu nájmu a objektu, v němž se předmět nájmu nachází, jež bude po dobu prvních 10 let odečítána z nájemného (dále také jen „předplacené nájemné“).

Smluvní strany se proto dohodly na následujících změnách nájemní smlouvy, jak je dále uvedeno v tomto dodatku č. 1.

III.

Čl. III. nájemní smlouvy Předmět a účel nájmu – poslední nečíslovaný odstavec se mění a doplňuje tak, že zní:

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 byla vypracována ke stavu ke dni podpisu nájemní smlouvy pouze formou kvalifikovaného odhadu, neboť některé z investic nájemce do objektu pronajímatele stále probíhaly a nebyly účetně uzavřeny, přičemž smluvní strany výslovně sjednávají, že tato příloha bude upravena dle skutečného stavu po dokončení všech investic nájemce, které tento provedl na základě Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní uzavřené mezi stranami dne 05.06.2024 a po účetním uzavření těchto investic, které nájemce předložil pronajímateli k odsouhlasení bez zbytečného odkladu poté, co budou tyto investice odsouhlaseny pronajímatelem, nejpozději však **do 31.03.2026**. 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** – dále také jen „měsíční částka předplaceného nájemného“), 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.

Čl. V. nájemní smlouvy Platby nájemného a nákladů – sedmý a osmý nečíslovaný odstavec se mění a doplňuje tak, že zní:

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 (dále také jen „**předplacené nájemné**“), 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 nájemní smlouvy nebylo objektivně možné finalizovat přílohu č. 3 k této nájemní smlouvě – viz též čl. III. poslední odstavec této smlouvy, a nebylo tak možné objektivně stanovit výši měsíčních plateb nájemce, bude nájemné za období od zahájení provozu nájemce v předmětu nájmu do uzavření dodatku k této smlouvě, **nejpozději však do 31.03.2026**, 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), kterým strany přijmou aktualizaci přílohy č. 3 a ujednání, jež s obsahem této přílohy souvisí.

Pronajímatel se zavazuje odsouhlasit nájemci podklady pro aktualizaci přílohy č. 3, které nájemce pronajímateli v souladu se smlouvou řádně a včas předložil, **nejpozději do 15.12.2025**. V případě, kdy pronajímatel tento svůj závazek nesplní ve stanovené lhůtě, sjednávají smluvní strany, že marným uplynutím sjednané lhůty nastupuje nevyvratitelná právní domněnka, že podklady byly ze strany pronajímatele odsouhlaseny v podobě, v níž je nájemce předložil, tedy v podobě, která tvoří přílohu tohoto dodatku č. 1.

V případě, kdy:

- i) nájemce nepředloží pronajímateli k odsouhlasení aktualizovanou přílohu č. 3 zpracovanou na základě podkladů pro její aktualizaci nejpozději do **45 dnů** ode dne odsouhlasení pokladů pro její aktualizaci ze strany pronajímatele, a/nebo

- ii) pronajímatel neodsouhlasí přílohu č. 3 předloženou mu nájemcem řádně a včas 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 **31.03.2026**,

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.

V.

Čl. VIII. nájemní smlouvy Stavební úpravy – třetí nečíslovaný odstavec se mění a doplňuje tak, že zní:

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. V případě, že k uzavření dodatku ve smyslu předchozí věty nedojde, jsou pro odepisování investic nájemcem a pronajímatelem rozhodné podklady pro aktualizaci přílohy č. 3 odsouhlasené pronajímatelem a, jestliže k takovému odsouhlasení nedojde nejpozději do 15.12.2025, tytéž podklady ve znění přílohy k dodatku č. 1 k této nájemní smlouvě.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ustanovení nájemní smlouvy nedotčené tímto dodatkem zůstávají beze změn.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek č. 1 před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost tohoto dodatku potvrzují smluvní strany svými podpisy.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních o rovnocenné platnosti. Dvě vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
4. Tento dodatek č. 1 je vyhotoven v české a anglické verzi, přičemž rozhodující je česká verze.
5. Obsah přílohy k tomuto dodatku č. 1 tvoří obchodní tajemství nájemce.
6. Tento dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem jeho 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.
7. Uzavření tohoto dodatku č. 1 bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň na 67b schůzi konané dne 04.12. 2025.

Příloha:

Podklady pro aktualizaci přílohy č. 3 k nájemní smlouvě

Brno, dne 07.12.2025

.....
zast. starostou

.....
avem Štefanem

Modletice, dne 07.12.2025