

48 NP

Smluvní strany:

Městská část Praha - Dubeč

se sídlem: Starodubečská 401/36, 107 00 Praha 10

IČ: 00240184

DIČ: CZ000240184

Zastoupená starostou MČ [REDACTED]

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

Tesco Stores ČR a.s.

se sídlem: Praha 10, Vršovická 1527/68b, PSČ 100 00

IČ: 45308314

DIČ: CZ699000759

zastoupená panem [REDACTED] na základě plné moci tvořící Přílohu č. 2 této smlouvy společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1377

dále jen „nájemce“ na straně druhé

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Hlavní město Praha je vlastníkem následujících nemovitostí:

- (a) budovy č. p. 400 postavené na pozemku č. parc. 758/1 o výměře 809 m², v katastrálním území Dubeč, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1138 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Budova“) na adrese Starodubečská 16/400, Praha – Dubeč, PSČ 107 00, a
- (b) pozemku parc. č. 758/1 o výměře 809 m² (dále jen „Pozemek 1“) a pozemku parc. č. 758/2, o výměře 831 m², (dále jen „Pozemek 2“; Pozemek 1 a Pozemek 2 dále společně také jako „Pozemek“) včetně všech jejich součástí a příslušenství, drobných staveb, oplocení a zpevněných ploch na nich umístěných, to vše v katastrálním území Dubeč, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1138 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

V rámci Budovy se nacházejí nebytové prostory, jež jsou rovněž ve vlastnictví hlavního města Prahy, blíže specifikované v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „Nebytové prostory“). Nebytové prostory a Pozemek 2 dále společně jako „předmět nájmu“.

Na základě Statutu hlavního města Prahy byla Budova a Pozemek svěřena ve smyslu § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hlavním městě Praze“), do správy pronajímateli.

2. Pronajímatel v souladu s ustanovením § 34 odst. 3 zákona o hlavním městě Praze vykonává při nakládání se svěřeným majetkem práva a povinnosti vlastníka.
3. Záměr pronájmu Nebytových prostor a Pozemku 2 byl ve smyslu ustanovení § 36 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze zveřejněn na úřední desce Městské části Praha – Dubeč pod ev. č. 18/2010.
4. Pronájem části Budovy dle této smlouvy byl schválen usnesením Zastupitelstva Městské části Praha Dubeč ze dne 15.11.2010, č. usnesení UZ/16/2.
5. Předmětem nájmu založeného touto smlouvou jsou Nebytové prostory a Pozemek 2.
6. Nájemce má zájem pronajmout si Nebytové prostory a Pozemek 2 specifikované v této smlouvě a její Příloze č. 1 k užívání za účelem využití Nebytových prostor a Pozemku 2 pro přípravu a následné provozování prodejny supermarketu a činností souvisejících jak je uvedeno v čl. VI a VIII této smlouvy a v dalších podmínkách stanovených v této smlouvě. Před započítím provozování prodejny supermarketu v předmětu nájmu nájemce uvede předmět nájmu na vlastní náklady do stavu odpovídajícímu standardům nájemce stanoveným pro provoz supermarketů TESCO. V rámci stavebních a jiných dokončovacích prací nájemce budou provedeny stavební úpravy předmětu nájmu a jeho příprava pro provozování supermarketu, zejména pak instalace vnitřního vybavení předmětu nájmu, vybavení zařízením a instalacemi nezbytnými k řádnému a stálému provozování supermarketu v rámci předmětu nájmu, upraven vnější vzhled fasády Budovy, jakož i další potřebné práce. Situační plán zamýšlených úprav předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.

Část I.

Článek II.

Stavební povolení

1. Nájemce obstará na vlastní náklady zpracování projektové dokumentace pro provedení stavebních úprav a dokončovacích prací v předmětu nájmu dle této smlouvy (dále „Úpravy předmětu nájmu“), a to do čtyř (4) měsíců od podpisu této smlouvy a předloží ji ve stejné lhůtě pronajímateli; situační plán zamýšlených Úprav předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy. Souhlas pronajímatele se vyžaduje pouze k takovým Úpravám předmětu nájmu, které zasahují do nosných konstrukcí Budovy nebo mají podstatný vliv na stávající kapacitu inženýrských sítí. K ostatním změnám (zejména k vnitřnímu uspořádání prostor, vybudování vnitřních příček, ke kvalitě a designu použitých materiálů apod.) se předchozí souhlas pronajímatele nevyžaduje. Nájemce je však povinen veškeré prováděné Úpravy předmětu nájmu, k jejichž provedení není požadován předchozí souhlas pronajímatele, pronajímateli předem písemně oznámit. V případě, že je souhlas pronajímatele s Úpravami předmětu nájmu dle této smlouvy požadován, zavazuje se pronajímatel jej bezdůvodně neodepřít. Pokud se pronajímatel nevyjádří k předložené dokumentaci ve lhůtě 60 dnů ode dne jejího prokazatelného předložení (s tím, že dokumentace bude považována za prokazatelně předloženou, pokud se tak stane na

základě předávacího protokolu, jenž je pronajímatel povinen po předložení dokumentace podepsat), má se za to, že souhlas pronajímatele s Úpravami předmětu nájmu byl udělen. V případě nedodržení lhůty pro předložení projektové dokumentace pronajímateli k odsouhlasení má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy nemá nájemce nárok na jakoukoli smluvní pokutu ani náhradu škody vzniklou v souvislosti s odstoupením pronajímatele od této smlouvy.

2. Nájemce obstará na vlastní náklady vydání stavebního povolení bez zbytečného odkladu poté, co bude pronajímatelem odsouhlasena projektová dokumentace pro stavební povolení (resp. ty části, u nichž je souhlas pronajímatele dle této smlouvy vyžadován). Nájemce bez zbytečného odkladu poté, co bude vydáno stavební povolení, písemně oznámí tuto skutečnost pronajímateli.
3. Pronajímatel i nájemce si navzájem poskytnou účinnou pomoc a součinnost při zajišťování podkladů pro stavební povolení a pro vydání stavebního povolení, zejména tím, že pronajímatel poskytne nájemci dokumenty nutné pro vydání stavebního povolení, které má ve svém držení, plnou moc pro získání kopií projektové dokumentace týkající se prostor v Budově a Budovy za účelem vyžádání si nájemcem těchto kopií dokumentů od příslušných orgánů státní správy, zejména stavební části s veškerými připojovacími body. Pronajímatel dále umožní přede Dnem předání, resp. Náhradním dnem předání, zástupci nájemce nebo nájemcem pověřeným třetím osobám vstup do prostor a Budovy a předá nájemci veškerá vyjádření, souhlasy a kladná stanoviska vlastníka potřebná pro vydání stavebního povolení, předem vypracovaná nájemcem a předložená k podpisu pronajímateli, v souladu s projektovou dokumentací vypracovanou nájemcem ve smyslu čl. II odst. 1 této smlouvy.
4. V případě, že nebude stavební povolení vydáno ani do šesti (6) měsíců ode dne podání úplné žádosti o vydání stavebního povolení u příslušného stavebního úřadu, je nájemce i pronajímatel oprávněn odstoupit od této nájemní smlouvy. V případě odstoupení od této smlouvy dle tohoto článku nemá pronajímatel ani nájemce nárok na jakoukoli smluvní pokutu ani náhradu škody, která by druhé smluvní straně případně vznikla v důsledku takového odstoupení nájemce, respektive pronajímatele. V případě, že stavební povolení není vydáno výlučně v důsledku zaviněného jednání nájemce, odpovídá nájemce pronajímateli za způsobenou škodu.
5. S ohledem na skutečnost, že Úpravy předmětu nájmu budou prováděny na výslovnou žádost nájemce, si nyní smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není za žádných okolností oprávněn uplatňovat vůči pronajímateli žádné pohledávky, nároky či práva související s nemožností či omezenou možností užívat předmět nájmu po dobu provádění Úprav předmětu nájmu (zejména, nikoli však výlučně, snížení nájemného či provozních nákladů nájemce), to vše s výjimkou práva nájemce na odstoupení od této smlouvy dle předchozího odstavce 4. a dále s výjimkou práva nájemce uplatňovat vůči pronajímateli pohledávky, nároky či práva související s nemožností či omezenou možností užívat předmět nájmu po dobu provádění Úprav předmětu nájmu, pokud je tato nemožnost způsobena (ne)jednáním pronajímatelem. Přístup do předmětu nájmu a další pracovní podmínky si s jednotlivými dodavateli bude po dobu provádění Úprav předmětu nájmu koordinovat a zajišťovat nájemce samostatně. Aniž by tím byla dotčena ujednání smluvních stran v tomto čl. II odst. 5 této smlouvy, si smluvní strany sjednávají právo pro pronajímatele ustanovit si vlastní stavební dohled za účelem provádění kontroly provádění Úprav předmětu nájmu po celou dobu jejich provádění (čl. IV smlouvy).

Stavební dohled pronajímatele je oprávněn vstupovat na místo provádění Úprav předmětu nájmu a vznášet připomínky k prováděným Úpravám předmětu nájmu vůči nájemci, pokud by jimi mělo dojít či došlo k narušení Budovy zejm. její statiky apod.

Článek III. Předání nebytových prostor

1. Pronajímatel je povinen nejpozději do tří (3) měsíců od podpisu této smlouvy (dále jen „**Den předání**“) předat předmět nájmu definovaný v článku I. a VII. této smlouvy nájemci ve vyklizeném stavu, který dovoluje okamžité zahájení a plynulé, bezpečné a nerušené provádění Úprav předmětu nájmu, a nájemce je povinen předmět nájmu nejpozději do tří (3) měsíců od podpisu této smlouvy od pronajímatele převzít. V Den předání musí být do předmětu nájmu přivedeny plně funkční přívody následujících médií – tj. vody, kanalizace a elektrické energie.
2. Pokud stav předávaného předmětu nájmu neodpovídá požadavkům nájemce (tj. že pronajímatel nezajistil v souladu s odstavcem 1 tohoto článku III. výše funkčnost přívodu jednotlivých médií), nebo že stav předmětu nájmu nedovoluje nájemci okamžité zahájení nebo plynulé, bezpečné a nerušené provádění dokončovacích prací, předá nájemce pronajímateli seznam těch prací, které je pronajímatel povinen učinit a lhůtu, ve které je musí provést s tím, že tato lhůta musí být technicky možná, a určí náhradní předávací den (dále je „**Náhradní den předání**“), který však musí nastat nejpozději do dvou (2) týdnů ode Dne předání. V Náhradní den předání proběhne předání předmětu nájmu.
3. O předání sepiší strany předávací protokol (dále jen „**Předávací protokol**“) o stavu předmětu nájmu v den jeho předání, který bude obsahovat seznam všech vad či nedostatků existujících ke Dni předání, resp. k Náhradnímu dni předání na předmětu nájmu včetně stavu jednotlivých měřidel médií dodávaných do předmětu nájmu. Podpis předávacího protokolu ze strany nájemce bude považován za výlučný důkaz toho, že nájemce zkontroloval předmět nájmu a převzal jej ve stavu, v jakém byl v daném okamžiku, a dále důkazem toho, že je ve stavu požadovaném podle této smlouvy a že pronajímatel není povinen provádět žádné další práce za účelem přípravy předmětu nájmu k jeho užívání nájemcem, vyjma případných vad či existujících nedostatků uvedených v okamžiku podpisu předávacího protokolu nájemcem v Den předání, resp. Náhradním dni předání a vyjma skrytých vad, které nemohly být nájemcem zjištěny při obvyklé prohlídce předmětu nájmu i přes zachování běžné pozornosti nájemce.
4. V případě, že pronajímatel poruší svoji povinnost (i) předat nájemci předmět nájmu v Den předání v souladu s článkem III. odst. 1. a/nebo (ii) provést práce určené nájemcem tak, aby předmět nájmu byl způsobilý k provádění Úprav předmětu nájmu, to vše do Náhradního dne a jak je blíže uvedeno v odst. 2 článku III. a/nebo (iii) podepsat Předávací protokol v souladu s odst. 3 článku III. a nesplní příslušnou povinnost ani v dodatečně lhůtě deseti (10) dnů stanovené v písemné výzvě nájemce doručené pronajímateli, je nájemce oprávněn odstoupit od této smlouvy.

Článek IV. Úpravy předmětu nájmu

1. Po předání předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu pro provádění Úprav předmětu nájmu v souladu s projektovou dokumentací, která byla předložena pronajímateli dle článku II. odst. 1. Po předání předmětu nájmu nebude pronajímatel bez předchozího souhlasu nájemce oprávněn: (i) vstupovat do předmětu nájmu s výjimkou havarijních situací, kdy je povinen informovat nájemce o takovém vstupu nejpozději druhý den po vstupu, či v případě kontroly užívání předmětu nájmu, která bude učiněna po předchozím upozornění, a (ii) provádět jakékoli stavební práce či jiné změny. Nájemce se však zavazuje vždy udělit souhlas pronajímateli s jeho vstupem do předmětu nájmu v doprovodu nájemce za účelem kontroly stavu předmětu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy pouze v souladu s projektovou dokumentací předloženou pronajímateli dle článku II. odst. 1 a pravomocným stavebním povolením (bude-li pro účely provedení Úprav předmětu nájmu vydáno), resp. v souladu s ohlášením učiněným postupem dle zákona č. 183/2006 Sb. (postačí-li pro provedení Úprav předmětu nájmu ohlášení). Změny stavebních úprav oproti stavu odpovídajícímu projektové dokumentaci předložené pronajímateli dle článku II. odst. 1, které zasahují do vnější fasády Budovy, zasahují do nosných konstrukcí Budovy nebo mají podstatný vliv na stávající kapacitu inženýrských sítí, je nájemce oprávněn činit pouze po předchozím písemném odsouhlasení ze strany pronajímatele a na základě pravomocného stavebního povolení, resp. ohlášení. K ostatním změnám (zejména k vnitřnímu uspořádání prostor, vybudování vnitřních přiček, ke kvalitě a designu použitých materiálů apod.) se předchozí souhlas pronajímatele nevyžaduje. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změny stavebních úprav, k jejichž provedení se nevyžaduje souhlas pronajímatele, a to před jejich provedením.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost potřebnou k provádění Úprav předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provést Úpravu předmětu nájmu před zahájením provozu tak, aby byly dodrženy veškeré předpisy, zejm. hygienické, stanovené právními předpisy pro provoz supermarketu. Nájemce výlučně na své náklady obstará veškerá nezbytná povolení, souhlasy a rozhodnutí potřebná k provedení Úprav předmětu nájmu před zahájením provozu a pro účel užívání předmětu nájmu jako supermarketu v souladu s čl. I. a VIII. této smlouvy a/nebo jakékoli další dokumenty, souhlasy a prohlášení nezbytná pro účely vydání těchto rozhodnutí, zejména souhlas Inspektorátu požární ochrany a Inspektorátu bezpečnosti práce. V případě potřeby poskytne pronajímatel nájemci potřebnou součinnost. Pro vyloučení všech pochybností se zde uvádí, že tímto ustanovením není za žádných okolností dotčeno právo nájemce od této smlouvy odstoupit dle příslušných ustanovení této smlouvy v případě, že nedojde k vydání stavebního povolení a/nebo zajištění kolaudačního souhlasu či jiných potřebných dokumentů.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uzavře ve spolupráci s pronajímatelem smlouvy o dodávkách médií (tj. zejména o dodávkách studené a teplé vody vč. stočného, elektřiny, plynu, tepla) a o poskytování jiných služeb vztahujících se přímo k provozování Nebytových prostor (např. pevná telefonní linka, odvoz odpadu) přímo s poskytovateli těchto služeb. Nájemce bude hradit veškeré platby spojené s poskytováním těchto služeb přímo jejich poskytovatelům, a proto není povinen hradit pronajímateli jakékoli jiné úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje poskytnout nájemci bezodkladně veškerou součinnost

potřebnou pro zajištění přímých dodávek příslušných médií do Nebytových prostor v dostatečné kapacitě, zejména tím, že umožní nájemci instalaci samostatn(-ého/-ých) měřič(-e/-ů) pro účely měření spotřeby médií, poskytne nájemci součinnost k zabezpečení veškerých nezbytných souhlasů příslušných orgánů a učiní další potřebné úkony tak, aby bylo možné zajistit řádné přímé dodávky potřebných médií do Nebytových prostor. Nájemce se zavazuje v rámci Úprav předmětu nájmu provést opravu nebo výměnu kotle, zajistit si přívod topení a provádět na vlastní náklady jeho následnou údržbu, běžné opravy a revize.

5. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady běžné opravy, úklid a údržbu předmětu nájmu a opravy, revize a údržbu vnitřního vybavení a zařízení předmětu nájmu, technologií a inženýrských sítí instalovaných nájemcem dle této smlouvy a dále revizi a údržbu protipožárního zařízení v Nebytových prostorách. Údržbou se rozumí úkony dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce je povinen dodržovat zákon o odpadech, jakož i další právní předpisy vážící se k provozování předmětu nájmu dle této smlouvy. Povinnost nájemce provádět výše uvedené běžné opravy, údržbu a úklid zahrnuje povinnost provádět na své náklady: (i) údržbu veškerého zařízení instalovaného nájemcem v předmětu nájmu a odepisovaného jako technické zhodnocení pronajatého majetku dle této nájemní smlouvy; (ii) malířské a lakýrnické práce v předmětu nájmu; (iii) opravy podlah a podlahových krytin, včetně kobereců v rámci předmětu nájmu, pokud nejde o vady na stavbě Budovy, za které odpovídá pronajímatel; (iv) čištění a opravy odtoků a vodních sifonů v rámci předmětu nájmu; (v) ostatní drobné opravy vnitřních částí Nebytových prostor, včetně zámků, klíčů a kování; (vi) opravy sanitárního zařízení (tj. např. kohoutků, vodovodních baterií, pisoárů, záchodových mís a sedátek, umyvadel, výlevek) v rámci Nebytových prostor; (vii) čištění a běžnou údržbu dveří, oken a výkladců v Budově, (viii) kontrolu chodu čerpadla umístěného ve sklepě Budovy v souvislosti s výskytem spodní vody (tj. nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat spínání čerpadla v případě potřeby a jeho vypínání); (ix) údržbu zeleně na Pozemku 2 a v rámci Nebytových prostor. Nájemce je dále povinen na vlastní náklady provést běžná opatření na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce ohledně předmětu nájmu.
6. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady veškeré opravy a údržbu (i) vnějších částí Budovy (tj. zejména opravy a údržbu pláště Budovy, střechy), (ii) základů Budovy a nosných částí Budovy, (iii) izolací a veškerých inženýrských sítí, které nebyly instalovány nájemcem dle této smlouvy, (iv) veškerých vnějších výplní v rámci Budovy (tj. výkladců, dveří (avšak s výjimkou čištění a běžné údržby výplní prováděných nájemcem v souladu s odst. 5 tohoto článku IV.), (v) údržbu, opravy a výměnu čerpadla umístěného ve sklepě Budovy v souvislosti s výskytem spodní vody, (vi) odvádění srážkových vod. Dále je pronajímatel povinen zajistit na vlastní náklady úklid veškerých venkovních ploch včetně odklizení sněhu, jakož i odklizení sněhu ze střechy Budovy, to vše s výjimkou úklidu Pozemku 2. Nájemce umožní pronajímateli provádění výše uvedených oprav a údržby.
7. Nájemce provede a dokončí Úpravy předmětu nájmu nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne vydání stavebního povolení vztahujícího se k provádění Úprav předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn se účastnit kontrolních dnů organizovaných nájemcem. Nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu ukončení dokončovacích prací, a to ve lhůtě výše uvedené, a v této lhůtě podá nájemce žádost o vydání kolaudačního souhlasu. Lhůta pro provedení dokončovacích prací bude prodloužena v případě, že

nájemce nebude moci provádět dokončovací práce z důvodu vyšší moci, případně z jiných objektivních důvodů nezaviněných nájemcem nebo nezaviněných dodavatelem stavebních prací nájemce. Nájemce předá pronajímateli jedno vyhotovení dokumentace skutečného provedení stavby, a to nejpozději do dne vydání kolaudačního souhlasu vydaného v souvislosti s provedením dokončovacích prací.

8. Náklady spojené s Úpravou předmětu nájmu před zahájením provozu se zavazuje hradit výlučně nájemce. Nájemce ke dni podpisu této smlouvy odhaduje výši nákladů na částku přibližně 12.000.000,- Kč (slovy: dvanáct milionů korun českých). Nájemce je povinen skutečnou výši nákladů pronajímateli doložit na výzvu pronajímatele.
9. Pronajímatel souhlasí s tím, že podle příslušných daňových a účetních předpisů si může nájemce odepisovat všechna povolená technická zhodnocení provedená a zaplacená nájemcem, a to po celou dobu trvání této smlouvy s tím, že takové výdaje vynaložené nájemcem na technická zhodnocení nezvýší daňovou vstupní cenu Budovy ve vztahu k pronajímateli. Ty části úprav předmětu nájmu, které budou v poslední den nájmu dle této nájemní smlouvy pevně spojeny s předmětem nájmu a budou tak ve vlastnictví pronajímatele, je nájemce oprávněn v prostorách ponechat a pronajímatel se zavazuje je převzít a odkoupit od nájemce za kupní cenu 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká). Nebude-li písemně dohodnuto jinak mezi pronajímatelem a nájemcem, pak jakékoli úpravy, doplňky a zařízení, jež se budou ke dni ukončení této nájemní smlouvy nacházet v Nebytových prostorách a budou majetkem nájemce a jež mohou být odstraněny nebo rozebrány, aniž by došlo k znehodnocení funkce nebo účelu předmětu nájmu, nájemce ke dni skončení nájemní smlouvy z Nebytových prostor na vlastní náklady odstraní. V případě, že však dojde k ukončení této smlouvy výpovědí nebo odstoupením ze strany nájemce z důvodů porušení této smlouvy ze strany pronajímatele a/nebo z důvodů dle § 9 odst. 3 b) a 3 c) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, má nájemce vůči pronajímateli nárok na (i) úhradu nákladů vynaložených nájemcem v souvislosti s prováděním jakýchkoli úprav předmětu nájmu včetně příslušné DPH po odečtení příslušných daňových odpisů již uplatněných ke dni ukončení této smlouvy a (ii) veškeré výdaje vynaložené nájemcem na vyklizení předmětu nájmu včetně příslušné DPH.
10. Jakékoliv úpravy předmětu nájmu provedené nájemcem v souladu s touto smlouvou nebudou představovat zvýšení hodnoty Budovy a Pozemku s tím, že ty, které budou pevně spojeny s Nebytovým prostorem anebo s Budovou a Pozemkem a které nemohou být odstraněny nebo rozebrány, aniž by došlo ke znehodnocení funkce nebo účelu prostor anebo Budovy anebo Pozemku se stávají majetkem pronajímatele ke dni ukončení této nájemní smlouvy dle tohoto článku IV. odst. 9 výše.
11. Nájemce bude pronajímateli na požádání v přiměřených intervalech poskytovat informace o aktuální účetní hodnotě veškerých úprav předmětu nájmu před zahájením provozu a/nebo zhodnocení nájemce provedených kdykoliv během doby trvání nájmu.
12. Nájemce je povinen předat pronajímateli jedno vyhotovení veškeré dokumentace vztahující se k Úpravě předmětu nájmu před zahájením provozu a zhodnocení nájemce a instalacím provedeným nájemcem, pokud jejich vyhotovení či pravidelné obnovování je vyžadováno právními předpisy.

13. Při práci na Úpravě předmětu nájmu před zahájením provozu a/nebo zhodnocení nájemce přijme nájemce veškerá odpovídající a dostatečná opatření k tomu, aby:

- (a) co nejméně obtěžoval (ať již hlukem, prachem, chvěním či jinak) pronajímatele a ostatní nájemce či vlastníky nemovitosti; přičemž pronajímatel si je vědom skutečnosti, že Úprava předmětu nájmu před zahájením provozu se neobejde bez hluku a chvění Budovy; a
- (b) nikdy nepoškodil strukturu Budovy anebo jakýchkoliv přilehlých prostor či jakéhokoliv zařízení v nich, ani aby se tyto v důsledku výše uvedených prací nestaly nebezpečnými; a
- (c) neudělal ani neopomenul nic, co by podle odůvodněného názoru pronajímatele poškodilo nebo mohlo poškodit nebo fyzicky narušilo nebo mohlo narušit strukturu Budovy nebo jakékoliv přilehlé pozemky nebo budovy nebo jakoukoliv jejich část nebo jakékoliv servisní zařízení nebo média nacházející se v prostorách nebo obsluhující prostory s výjimkou fyzického narušení Budovy nutného pro provedení Úprav předmětu nájmu před zahájením provozu; nájemce bude zejména dodržovat veškerá omezení zatížení podlah prostor a Budovy.

14. Pokud nájemce nedodrží ustanovení článků IV odst. 3 a odst. 13 této smlouvy, pošle pronajímatel nájemci písemné oznámení s výzvou k jejich splnění, a pokud je nájemce nesplní do patnácti (15) pracovních dnů od obdržení tohoto oznámení, může pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu a odstranit veškeré pronajímatelem neschválené dodatečné zhodnocení nájemce a napravit veškerou způsobenou škodu; tyto náklady budou pronajímateli uhrazeny okamžitě, jakmile o to nájemce požádá s tím, že se však musí jednat o účelně vynaložené náklady, které odpovídají tržním cenám běžným v daném místě a čase. Pokud nájemce porušením svých povinností způsobí potenciálně nebezpečnou situaci, může pronajímatel uplatnit své právo na vstup, aniž by nájemce předem upozornil.

15. Pronajímatel tímto prohlašuje, že Budova, resp. výdaje vynaložené nájemcem na jakékoli a veškeré stavební úpravy, včetně Úprav předmětu nájmu, které se považují za technické zhodnocení pronajatého majetku, nebudou pouze v roce 2011 odepisovány nájemcem, a to v souladu s pravidly pro vedení účetnictví územně samosprávných celků. Pro rok 2012 a následující roky trvání nájmu budou výdaje nájemce, které jsou technickým zhodnocením pronajatého majetku, odepisovány nájemcem s tím, že Budova bude pro rok 2012 začleněna do 5. odpisové skupiny. Pokud dojde v budoucnu ke změně odpisové skupiny podle předcházející věty, je pronajímatel povinen nájemce o této změně bezodkladně písemně informovat.

Článek V.

Další závazky stran v souvislosti s realizací Úprav předmětu nájmu

1. Nájemce obstará na vlastní náklady vydání kolaudačního souhlasu bez zbytečného odkladu poté, co dokončí Úpravy předmětu nájmu. Smluvní strany sjednávají, že nebude-li kolaudační souhlas vydán nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne podání úplné žádosti o vydání kolaudačního souhlasu u příslušného stavebního úřadu (dále také jako „Rozhodný den“), je nájemce i pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy, s tím, že pronajímatel je oprávněn vykonat právo odstoupit od této nájemní smlouvy dle této věty jen ve lhůtě tří (3) měsíců od Rozhodného dne. V případě, že nedojde k vydání

- kolaudačního souhlasu do šesti (6) měsíců ode dne podání úplné žádosti o jeho vydání u příslušného stavebního úřadu z důvodů stojících výlučně na straně nájemce, má rovněž pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení dle tohoto odstavce 1. není ani jedna ze smluvních stran oprávněna požadovat jakoukoli smluvní pokutu nebo náhradu škody vzniklou v souvislosti s odstoupením dle tohoto odstavce. V případě, že důvod prodloužení s vydáním kolaudačního souhlasu nestojí na straně nájemce a nájemce a/nebo pronajímatel nevyužije svého práva na odstoupení, lhůta pro obstarání kolaudačního souhlasu se přiměřeně prodlužuje a právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy po dobu trvání těchto důvodů nevzniká.
2. Pronajímatel i nájemce jsou povinni poskytnout si navzájem účinnou pomoc a součinnost při zajišťování dokumentace pro kolaudační souhlas a pro vydání kolaudačního souhlasu, zejména tím, že předá nájemci veškerá vyjádření, souhlasy a kladná stanoviska vlastníka, která je povinen předem vypracovat nájemce a předat k podpisu pronajímateli, a která jsou potřebná pro vydání kolaudačního souhlasu.
 3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci umístit bezplatně reklamní nápisy, loga a jiná obchodní označení na místech zakreslených na plánech umístění obchodních označení v **Příloze č. 3** této smlouvy. Nájemce zajistí souhlas příslušných orgánů státní správy s umístěním těchto nápisů a obchodních označení (tj. včetně potřebných souhlasů orgánů památkové péče). Změny umístění obchodního označení oproti **Příloze č. 3** této smlouvy podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele a nájemce zajistí také souhlas příslušných orgánů státní správy se změnou umístění těchto obchodních označení.
 4. Nájemce bez zbytečného odkladu po vydání kolaudačního souhlasu písemně sdělí pronajímateli výši technického zhodnocení ke dni vydání kolaudačního souhlasu.

Část II.

Článek VI.

Dočasné užívání, snížené nájemné a poplatky za služby

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do výlučného užívání předmět nájmu specifikovaný v článku VII. této smlouvy za podmínek stanovených touto částí II. smlouvy a nájemce přijímá předmět nájmu do užívání.
2. Dočasné užívání dle této části II. smlouvy se sjednává na dobu určitou, která začne běžet Dnem předání, resp. Náhradním dnem předání, a skončí dnem, kdy bude vydán kolaudační souhlas (dále jen „**Doba dočasného užívání**“).
3. Smluvní strany jsou oprávněny Dočasné užívání ukončit výhradně za podmínek stanovených článkem XV. níže.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato část II. smlouvy se uplatní pouze ve vztahu k Dočasnému užívání pro účely provádění Úprav předmětu nájmu, a že po vydání kolaudačního souhlasu se tato část II. smlouvy na užívání předmětu nájmu nepoužije.

5. Za Doby dočasného užívání se nájemce tímto zavazuje zaplatit pronajímateli zvláštní snížené nájemné v následující výši:

(a) Nájemné za předmět nájmu první tři (3) měsíce od prvního dne běhu Doby dočasného užívání bude činit 1, - Kč za měsíc, navýšené o příslušnou DPH,

(b) Nájemné za předmět nájmu od čtvrtého (4.) kalendářního měsíce do dne vydání kolaudačního souhlasu (počítáno od prvního dne běhu Doby dočasného užívání) bude činit 14.000, - Kč za měsíc, navýšené o příslušnou DPH

(dále „**Snížené nájemné**“).

6. Snížené nájemné je splatné měsíčně vždy k 25. dni příslušného měsíce, za nějž je Snížení nájemné hrazeno. Smluvní strany sjednávají, že Snížené nájemné je splatné na základě daňového dokladu pronajímatele, který bude vystaven a doručen nájemci vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za nějž je Snížené nájemné hrazeno. K zaplacení dochází připsáním částky na účet pronajímatele vedený u PPF, a. s., [REDAKCE]. Daňové doklady budou doručovány nájemci na následující adresu nájemce:

Tesco Stores ČR a.s.

[REDAKCE]
CUP Brno, Supervisor závazků

P.O. BOX 345

659 45 Brno

Česká republika

[REDAKCE]

V případě prodlení pronajímatele s doručením příslušného daňového dokladu uhradí nájemce příslušné Snížené nájemné do třiceti (30) dnů ode dne doručení příslušného daňového dokladu nájemci.

7. Pro případ prodlení nájemce se zaplacením Sníženého nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

8. Snížené nájemné stanovené v tomto článku VI., odst. 5 je uvedeno bez DPH a bude k němu připočítána DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Pro účely správného uplatnění DPH pronajímatel poskytuje nájemci pronájem předmětu nájmu formou dílčích zdanitelných plnění. Dílčím obdobím je pro účely Sníženého nájemného období jednoho kalendářního měsíce. V případě prvního a posledního dílčího období je dílčím obdobím odpovídající část kalendářního měsíce. Poskytnutí předmětu nájmu v dílčích obdobích je považováno za dílčí zdanitelné plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

9. Smluvní strany se dohodly, že pro účely úhrady Sníženého nájemného za první tři měsíce Doby dočasného užívání uvedeného v odst. 5 písm. (a) tohoto článku VI. vystaví pronajímatel jeden daňový doklad na částku Sníženého nájemného ve výši 3,- Kč plus příslušnou DPH a jeho originál předá nájemci při podpisu této smlouvy. Nájemce částku Sníženého nájemného ve výši 3,- Kč plus příslušnou DPH uhradil ke dni podpisu této smlouvy a pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že částku Sníženého nájemného ve výši 3,- Kč včetně příslušné DPH přijal.

Část III.

Článek VII. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu (i) Nebytové prostory blíže specifikovanou v **Příloze č. 1**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy, a dále (ii) Pozemek 2 a nájemce uvedené Nebytové prostory a Pozemek 2 do nájmu přijímá a zavazuje se uhradit pronajímateli za užívání tohoto předmětu nájmu nájemné a dále platit za služby dle článku X. této smlouvy.

Článek VIII. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování prodejny supermarketu, a to zejména k následujícím činnostem: provozování maloobchodního prodeje potravinářského, spotřebního a dalších druhů zboží; skladování zboží; zásobování prostor zbožím a provozování jiné související činnosti včetně případného poskytování finančních a pojišťovacích služeb, a dále za účelem zřízení a provozování kanceláří.
2. Nájemce je oprávněn provozovat svou obchodní činnost v předmětu nájmu pod označením „Tesco“ či jiným označením dle svého výběru.
3. V mezích účelu nájmu je nájemce oprávněn provozovat svou podnikatelskou činnost dle svého předmětu podnikání uvedeného na výpise z obchodního rejstříku tvořícího **Přílohu č. 2** této smlouvy, s výjimkou výroby nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických přípravků a prodej chemických látek a chemických přípravků klasifikovaných jako vysoce toxické a toxické (pokud nejsou výrobky obsahující tyto látky standardně prodávány v maloobchodních prodejnách nájemce v České republice).
4. Užívání předmětu nájmu k jinému než v této smlouvě sjednanému účelu nebo v rozporu se stavebně technickým charakterem předmětu nájmu se považuje za hrubé porušení smlouvy.

Článek IX. Doba trvání smlouvy

1. Nájemní poměr se sjednává na dobu určitou patnácti (15) let s počátkem doby nájmu ode dne podpisu této smlouvy.
2. Bude-li nájemce plnit veškeré své povinnosti dle této smlouvy řádně a včas, zejména nedostane-li se do prodlení s platbou nájemného a dalších plateb dle této smlouvy, zavazuje se pronajímatel v případě zájmu nájemce projednat s nájemcem prodloužení nájemního vztahu po uplynutí sjednané doby nájmu dle článku IX. odst. 1 této smlouvy.

3. Během doby nájmu je nájemce oprávněn třikrát ukončit tuto smlouvu, a to ke dni, na který připadá 1., 5. nebo 10. výročí uzavření této smlouvy. V případě, že nájemce bude chtít využít tohoto svého práva na předčasné ukončení smlouvy, doručí pronajímateli písemné oznámení o ukončení nejpozději šest (6) měsíců před 1., 5., resp. 10. výročím uzavření této smlouvy (dále jen „Právo na předčasné ukončení“). Doručením tohoto oznámení ve výše uvedené lhůtě bude automaticky doba nájmu ukončena ke dni příslušného výročí.
4. Jestliže nájemce využije svého Práva na předčasné ukončení, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli odstupné ve výši 1.680.000,- Kč, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne ukončení této smlouvy a současně poté, co bude nájemci doručen daňový doklad vystavený pronajímatelem v souladu s příslušnými právními předpisy na výše uvedené odstupné.

Článek X.

Nájemné a úhrada za služby

1. Roční nájemné se sjednává dohodou ve výši 840.000,- Kč (slovy: osm set čtyřicet tisíc korun českých) bez DPH (dále jen „Nájemné“) s tím, že nájemné za Nebytové prostory činí 800.000,- Kč ročně a nájemné za Pozemek 2 činí 40.000,- Kč ročně. Pronajímatel se s odvoláním na platný zákon o dani z přidané hodnoty rozhodl, že Nájemné bude podléhat dani z přidané hodnoty (DPH), o kterou bude Nájemné navýšeno v sazbě ve výši platné ke dni vystavení příslušného daňového dokladu.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k 25. dni příslušného čtvrtletí, za nějž je Nájemné hrazeno. Smluvní strany sjednávají, že Nájemné je splatné na základě daňového dokladu pronajímatele, který bude vystaven a doručen nájemci vždy nejpozději do 1. dne příslušného čtvrtletí, za nějž je Nájemné hrazeno. K zaplacení dochází připsáním částky na účet pronajímatele vedený u PPF, a. s., [redacted]. Daňové doklady budou doručovány nájemci na následující adresu nájemce:

Tesco Stores ČR a.s.

[redacted]

CÚP Brno, Supervisor závazků

P.O. BOX 345

659 45 Brno

Česká republika

[redacted]

V případě prodlení pronajímatele s doručením příslušného daňového dokladu uhradí nájemce příslušné Nájemné do třiceti (30) dnů ode dne doručení příslušného daňového dokladu nájemci.

3. Pro případ prodlení nájemce se zaplacením nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

4. Nájemné stanovené v tomto článku X., odst. 1 je uvedeno bez DPH a bude k němu připočítána DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Pro účely správného uplatnění DPH pronajímatel poskytuje nájemci pronájem předmětu nájmu formou dílčích zdanitelných plnění. Dílčím obdobím je období jednoho kalendářního čtvrtletí. V případě prvního a posledního dílčího období je dílčím obdobím odpovídající část kalendářního čtvrtletí. Poskytnutí předmětu nájmu v dílčích obdobích je považováno za dílčí zdanitelné plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
5. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se pro potřeby této smlouvy rozumí první den daného kalendářního čtvrtletí. V případě prvního dílčího období se za datum uskutečnění zdanitelného plnění považuje den, kdy nabývá účinnosti tato část III. smlouvy.
6. Mezi stranami této smlouvy se výslovně sjednává tato valorizační doložka:

Nájemné se zvyšuje o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce, a to od druhého kalendářního čtvrtletí příslušného kalendářního roku, v němž Český statistický úřad oznámil míru inflace v předcházejícím kalendářním roce. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem.

Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel vyúčtuje zvýšení Nájemného o míru inflace dle předchozího odstavce za první kalendářní čtvrtletí daňovým dokladem vystaveným k úhradě Nájemného za druhé kalendářní čtvrtletí příslušného kalendářního roku, v němž byla míra inflace za předcházející kalendářní rok zveřejněna Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci oznámení a výpočet nové výše upraveného Nájemného, do doby zaslání tohoto vyúčtování hradí nájemce Nájemné v původní výši (případný doplatek na nájemném za daný kalendářní rok bude vypořádán následně po předložení vyúčtování výše inflace ze strany pronajímatele).

7. Smluvní strany se dohodly, že na zajištění dodávek médií a služeb nezbytných pro provoz supermarketu v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle části III. této nájemní smlouvy se bude aplikovat ujednání smluvních stran dle odstavce 4 článku IV. této nájemní smlouvy.
8. Nájemce nemá právo započíst (kromě případů daných kogentními ustanoveními zákona) proti Nájemnému nebo poplatku za služby ani od nich odečíst žádné částky jakéhokoliv typu, které jsou nebo budou splatné pronajímatelem.

Článek XII. Práva a povinnosti nájemce

1. Jen za účelem vyloučení všech pochybností, aniž by tím byla dotčena ostatní ustanovení této smlouvy, zejm. čl. IV odst. 9 a 10 této smlouvy, smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce nebude požadovat úhradu prací a služeb provedených v rámci investic vložených do předmětu nájmu, ať už přímou či nepřímou, peněžitou či ve formě jiného plnění ze strany pronajímatele, pokud tato smlouva výslovně nestanoví jinak. Smluvní strany prohlašují, že investice do majetku pronajímatele nebudou v tomto případě

považovat za bezdůvodné obohacení na straně pronajímatele a nájemce se nároku na vydání protihodnoty toho, o co se v důsledku investic zvýšila hodnota věci (technické zhodnocení), výslovně vzdává. Smluvní strany prohlašují, že vynaložení investic je zohledněno ve výši Nájemného. Investice, které se stanou součástí předmětu nájmu, přecházejí do vlastnictví pronajímatele bez dalšího.

2. Ke dni skončení účinnosti této smlouvy je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud tato smlouva výslovně nestanoví jinak. Pokud však nájemce provede se souhlasem pronajímatele v předmětu nájmu stavební úpravy či rekonstrukce na vlastní náklady, které se stanou součástí předmětu nájmu, bude předmět nájmu předán ve stavu, v jakém se nachází po odsouhlasených stavebních úpravách či po úpravách, které je nájemce v souladu s touto smlouvou oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele. Při ukončení nájmu je nájemce povinen jím instalovaná zařízení a vybavení pořízená na vlastní náklady, která jsou ke dni ukončení této nájemní smlouvy ve vlastnictví nájemce, odebrat nebo po dohodě s pronajímatelem tyto předměty ponechat v Budově a převést je bez nároku na dodatečnou odměnu nebo za úplatu do vlastnictví pronajímatele, podle toho, které z příslušných ustanovení této smlouvy bude aplikováno.
3. Nájemce se tímto zavazuje, že on anebo jiná společnost ze skupiny nájemce, která má sídlo v České republice (dále jen „Dárce“), poskytne peněžitý dar ve výši 300.000,- Kč (dále jen „Příspěvek“), a to buď přímo pronajímateli jako obci nebo neziskové organizaci založené pronajímatelem (dále jen společně jako „Příjemce“) s tím, že Příspěvek bude Příjemcem použit výlučně na takové účely neziskového sektoru, aby mohl být Příspěvek či jakákoli jeho část Dárce odečtena od základu daně z příjmů v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, případně v souladu s dalšími příslušnými právními předpisy. Smluvní strany se dohodly, že Dárce uhradí Příspěvek spolu s první platbou Nájemného dle této smlouvy s tím, že smluvní strany/Dárce spolu za účelem poskytnutí Příspěvku uzavřou darovací smlouvu.
4. Neprodleně po zaplacení Příspěvku obstará pronajímatel a předá Dárce originál potvrzení Příjemce o přijetí Příspěvku a o jeho použití výlučně na účely uvedené výše. Pokud o to Dárce požádá, bude pronajímatel povinen uzavřít či zajistit uzavření platné a účinné darovací smlouvy mezi Dárce a Příjemcem týkající se poskytnutí Příspěvku a to ještě před jeho poskytnutím. V případě porušení povinností uvedených v tomto článku ze strany pronajímatele, se pronajímatel zavazuje neprodleně vrátit Dárce zpět Příspěvek.
5. Na výzvu nájemce dále pronajímatel zajistí, aby byl Dárce uváděn jako dárce Příspěvku u konkrétních projektů, na které bude Příspěvek či jeho částí použity, s tím, že takové uvedení Dárce musí být vždy v každém jednotlivém případě předem odsouhlaseno ze strany nájemce.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též případné místní poplatky apod. Nájemce v předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí svým zaměstnancům a dodavatelům umístit, nebude používat, ani nedovolí svým zaměstnancům a dodavatelům používat, nebude spravovat ani nedovolí svým

zaměstnancům a dodavatelům spravovat a nevnese, ani nedovolí svým zaměstnancům a dodavatelům vnést do předmětu nájmu, žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů a s výjimkou shora uvedených látek, které patří k běžnému sortimentu maloobchodních prodejen) (společně „**nebezpečné materiály**“). Nájemce se zavazuje pronajímatele odškodnit za porušení své povinnosti dle tohoto odstavce.

7. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. zmocněným osobám. Nájemce předá pronajímateli v zapečetěné obálce klíč ke vstupním dveřím do nebytových prostor s tím, že pronajímatel je oprávněn takto předaný klíč použít jen v případě havárie, kdy bude nezbytné zajistit neprodleně přístup do Nebytových prostor.
8. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu v souladu s odst. 5 článku IV. této nájemní smlouvy.
9. Nájemce se výslovně vzdává nároku na vydání technického zhodnocení předmětu nájmu vůči pronajímateli při ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy v souvislosti s provedením oprav předmětu nájmu dle předchozího odstavce, pokud není uvedeno výslovně jinak.
10. Nájemce je povinen umožnit přístup veřejnosti do prodejny zřízené v předmětu nájmu.
11. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené na předmětu nájmu a za jakékoliv škody vzniklé v souvislosti s jeho užíváním pronajímateli nebo třetím osobám, a to ve výši pojistného plnění obvyklé pro tento typ a rozsah pojištění. Za tím účelem je nájemce povinen uzavřít příslušné pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti za škody způsobené na majetku a zdraví třetích osob nebo pronajímatele a udržovat je po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Nájemce je povinen do patnácti (15) dnů ode dne uzavření této smlouvy předložit pronajímateli příslušný pojistný certifikát osvědčující pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.

V případě jakékoli pojistné události (zejm. požáru, povodně, potopy, zemětřesení, apod.) či havárie, výbuchu anebo obdobné události, v jejímž důsledku vznikla (nastala) v předmětu nájmu jakákoli škoda, ať již v důsledku okolností vylučujících odpovědnost nebo ze zavinění nájemce či třetích osob, je nájemce okamžitě poté, co se o tom dozví, povinen o takovéto události podrobně a prokazatelně písemně informovat pronajímatele.

12. Způsobí-li nájemce, jeho zaměstnanci a zástupci, na předmětu nájmu jakoukoli škodu, včetně opotřebení jdoucího nad přiměřenou míru nebo nad rámec sjednaného rozsahu a způsobu užívání předmětu nájmu, je nájemce povinen tuto škodu pronajímateli bezodkladně nahradit. Za škodu se pro účely tohoto ujednání považují především jakékoli zvýšené udržovací náklady či náklady na opravy předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje a souhlasí s tím, že odškodní pronajímatele, jeho právní nástupce a postupníky, pokud by v důsledku toho, že pronajímatel samostatně (svým jménem a na svůj účet) odstranil škody na předmětu nájmu způsobené osobami ve smyslu předchozích ujednání tohoto bodu této smlouvy a takto utrpěl jakoukoli ztrátu, škodu nebo musel jinak nést jakékoli náklady s tímto související, avšak jen v rozsahu nákladů, které budou účelně vynaloženy a které budou odpovídat tržním cenám běžným v daném místě a čase.

13. Nájemce se dále zavazuje bezodkladně a v plném rozsahu odškodnit pronajímatele a krýt jej proti ztrátě ve vztahu k jakémukoli nároku, který jakákoli třetí osoba důvodně a úspěšně na pronajímateli uplatní a který by měl původ v jednání či opomenutí nájemce, jeho zaměstnance a zástupce, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.
14. Je ujednáno, že pronajímatel neodpovídá za věci vnesené do předmětu nájmu nájemcem anebo třetími osobami.
15. Nájemce není na předmětu nájmu oprávněn umísťovat reklamy a vývěsní štíty nad rámec běžný v obdobných zařízeních bez souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje neumísťovat v areálu reklamy politického či erotického charakteru.
16. Nájemce se zavazuje, že nepřeruší prodej potravin bez vážného důvodu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Vážným důvodem je např. provádění inventury, oprav a úprav předmětu nájmu apod. – v takových případech se předchozí písemný souhlas pronajímatele nevyžaduje. Případné přerušení nájemce zkrátí na dobu nezbytně nutnou.
17. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do pronajímaných prostor Budovy, v nichž je umístěno technické zázemí Budovy (strojovna, kotelna, rozvodna a další prostory, v nichž je umístěno technické zařízení pronajímatele), a to vždy na základě dohody s pronajímatelem nebo osobou jím pověřenou. V případě havárie je pronajímatel, respektive osoba jím pověřená, oprávněn vstoupit do pronajímaných prostor bez předchozí dohody s nájemcem, za účelem odvrácení a likvidace škody. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezodkladně nájemce o havárii a vstupu do předmětu nájmu informovat. Nájemce je povinen udržovat únikové cesty v rámci Budovy, ke kterým má přístup výlučně nájemce, vždy dobře přístupné.
18. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu, včetně oprav v souvislosti s provedenými Úpravami předmětu nájmu dle této smlouvy. Nájemce je dále povinen odstranit veškeré závady Úprav předmětu nájmu, udržovat práce na Úpravách předmětu nájmu v bezvadném stavu a odstranit veškeré vady vzniklé v souvislosti s provedenými Úpravami předmětu nájmu.
19. Po dobu trvání této smlouvy jsou smluvní strany povinny se vzájemně bezodkladně písemně informovat o jakémkoliv podstatné změně týkající se jejich osoby, která by měla podstatný vliv na ujednání této smlouvy nebo na dodržení závazků příslušné smluvní strany z této smlouvy.
20. Nájemce tímto ustanovuje kontaktní osobu: [REDAKCE] Oblastní manažer údržby, [REDAKCE] [REDAKCE], kterou je pronajímatel oprávněn kontaktovat v případě nutnosti, např. v případě havarijní situace, potřeby vstoupit do Nebytových prostor v nočních hodinách z důvodů uvedených v této smlouvě. Nájemce zajistí, aby byla tato osoba vždy k dispozici na výše uvedeném telefonu a emailové adrese.

Článek XIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu a účelu užívání předmětu nájmu.
2. Pronajímatel poskytne v rámci svých kompetencí součinnost v souvislosti s Úpravou předmětu nájmu či dalšími stavebními úpravami.
3. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas (i) s prováděním dalších stavebních úprav předmětu nájmu, které nevyžadují stavební povolení a které nesmí mít vliv na konstrukci Budovy (tj. zejména na konstrukci střech, základů, nosných stěn, nosníků a sloupů), (ii) s rozdělováním nebo spojováním nebytových prostor v rámci předmětu nájmu nebo (iii) s pozměňováním vytápění, klimatizace nebo ventilačních systémů v Budově (dále jen „Stavební úpravy“), a to za předpokladu, že: (a) se tak stane až po právní moci potřebných příslušných správních povolení a (b) že takové úpravy nebudou bránit a/nebo podstatným způsobem omezovat přístup do Budovy. Provádění uvedených Stavebních úprav je nájemce povinen oznámit pronajímateli. K ostatním stavebním úpravám je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele, který jej může odepřít pouze ze závažných důvodů, které písemně sdělí nájemci nejpozději do šedesáti (60) dnů po doručení žádosti nájemce o schválení úprav. Pokud se pronajímatel nevyjádří ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne předložení žádosti nájemce, má se za to, že souhlas pronajímatele byl udělen. Náklady na získání potřebných povolení pro Stavební úpravy ponese nájemce. Pronajímatel poskytne nájemci veškerou potřebnou součinnost. Po provedení stavebních úprav předá nájemce pronajímateli ve lhůtě patnácti (15) pracovních dnů dokumentaci skutečného provedení stavebních prací.
4. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady opravy a údržbu Budovy uvedenou v odst. 6 článku IV. této nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn provést v Budově jakékoli stavební úpravy, změny a jiné práce, které by omezovaly výkon práv nájemce dle této smlouvy pouze za předpokladu, že předem písemně oznámí nájemci provedení takových oprav, úprav či změn. Pronajímatel je vždy povinen zajistit, aby v případě provádění jakýchkoli stavebních prací přístup do Budovy a jejích jednotlivých částí a východ z ní nebyl v podstatné míře omezen a aby hluk, prach a jiné druhy rušení užívání a/nebo provozu předmětu nájmu nájemcem, jeho dodavateli a zákazníky, jež jsou způsobovány v důsledku těchto prací, byly pokud možno vyloučeny a v případě, že se jim nelze vyhnout, pak aby byly udržovány na minimální možné míře. Pronajímatel je povinen zajistit, aby po dobu provádění prací uvedených v tomto odstavci bylo reklamní označení nájemce vždy viditelné a nebylo ani částečně zakryto, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Pokud pronajímatel neoprávněně odmítne provést opravy a/nebo údržbu, jež je povinen podle této smlouvy provádět, a tyto opravy a/nebo údržbu pronajímatel neprovede ani po písemné výzvě nájemce doručené pronajímateli v náhradní přiměřené lhůtě, je nájemce oprávněn provést tyto práce sám nebo zajistit jejich provedení na náklady pronajímatele. V případě havarijních situací, kdy je nutné neprodleně provést opravu jakékoli části předmětu nájmu či Budovy za účelem odstranění havarijní situace, je nájemce oprávněn provést tyto práce na náklady pronajímatele i bez předchozího písemného upozornění pronajímatele. Poté je nájemce bezodkladně povinen pronajímatele písemně o těchto pracích informovat.

Článek XIV.
Podnájem, postoupení, poskytování informací

1. Smluvní strany sjednávají, že nájemce je oprávněn dát část předmětu nájmu o výměře odpovídající maximálně 49% z pronajaté plochy Nebytových prostor do podnájmu třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to za účelem provozování doplňkových činností souvisejících s provozováním supermarketu či maloobchodního prodeje zejména potravinářského zboží (jako je např. provozování prodejny řeznictví, tabáku, pekařství, prodejny květin, oblečení a obuvi).
Nájemce je dále oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu jakýmkoli třetím osobám s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že pronajímatel neodepře udělení tohoto souhlasu či nebude zdržovat jeho udělení bez vážného důvodu. Nájemce je vždy povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu či jeho část byla dána do podnájmu, spolu se specifikací prostor daných do podnájmu a specifikací podnájemce.
2. Za podnájem se nepovažuje a nájemce může bez souhlasu pronajímatele realizovat komisní prodej, krátkodobé akce při zavádění nových výrobků do prodeje nebo propagační akce, zejména ochutnávky nebo předvádění určitého druhu zboží.
3. V případě, že se nájemce rozhodne postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy v plném rozsahu třetí osobě se shodným nebo obdobným renomé jako má nájemce za účelem provozování supermarketu či maloobchodního prodeje zejména potravinářského zboží, zavazuje se pronajímatel poskytnout nájemci v této souvislosti veškerou rozumně požadovatelnou součinnost.
4. Pronajímatel se tímto zavazuje informovat nájemce o každé změně týkající se vlastnických práv k Budově včetně předmětu nájmu a neuskutečnit žádnou takovou změnu, jež by mohla ovlivnit provozování činností nájemce v předmětu nájmu na základě této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Nájemce je povinen udělit souhlas s prodejem Budovy nebo předmětu nájmu v případě, že (i) nabyvatelem nebude společnost přímo nebo nepřímo konkurující nájemci a (ii) půjde o převod na třetí osobu se shodným nebo obdobným renomé jako má pronajímatel.

Část IV.
Společná a závěrečná ustanovení

Článek XV.
Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva zaniká pouze v následujících případech:
 - i. uplynutím doby nájmu nebo využitím Práva na předčasné ukončení ze strany nájemce za podmínek dle této smlouvy; nebo
 - ii. písemnou dohodou smluvních stran; nebo
 - iii. výpovědí dle článku XV. odst. 2 níže; nebo
 - iv. odstoupením v souladu s touto smlouvou; nebo

- v. odstoupením od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran, bude-li druhá smluvní strana v úpadku, nebo na její majetek bude prohlášen konkurz, nebo proti ní bude důvodně zahájeno konkurzní (insolvenční) nebo vyrovnávací řízení, nebo bude návrh na prohlášení konkurzu na její majetek zamítnut pro nedostatek majetku.
2. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 b) a 3 c) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Bez ohledu na jakákoli ustanovení obsažená v uvedeném zákoně a jiných právních předpisech, je příslušná smluvní strana oprávněna vypovědět tuto smlouvu dle předchozí věty pouze, budou-li splněny následující podmínky:
- Smluvní strana, která hodlá vypovědět tuto smlouvu, upozornila druhou smluvní stranu na skutečnost, že tak chce učinit a vyzvala druhou smluvní stranu k odstranění příslušného důvodu uvedeného v § 9 odst. 2 nebo 3 b) a 3 c) zákona č. 116/1990 Sb., pro který hodlá vypovědět tuto smlouvu. Smluvní strana je povinna v příslušném oznámení tento důvod dostatečně specifikovat; a
 - Smluvní strana, které bylo zasláno oznámení dle předchozího odstavce, neodstranila důvod, pro který hodlá druhá smluvní strana vypovědět tuto smlouvu, ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy jí bylo doručeno oznámení dle předchozího odstavce.

Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena výpověď druhé smluvní straně.

3. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce prostory pronajímateli v provozuschopném stavu a spolu se všemi instalacemi, příslušenstvím a dalšími předměty, které nájemce v Nebytových prostorech instaloval dle této smlouvy a které nejsou ke dni ukončení této smlouvy ve vlastnictví nájemce s tím, že nájemce je oprávněn z Nebytových prostor odstranit takové instalace, příslušenství a další předměty (veškerá zařízení, zboží apod.), jež patří nájemci a jež lze z Nebytových prostor odstranit, bez jejich poškození. Pokud se na tom smluvní strany výslovně před skončením nájmu nedohodnou, není nájemce povinen uvést prostory do stavu, v jakém byly při předání nájemci podle předávacího protokolu. Nájemce dále napraví veškerou způsobenou škodu a odstraní zhodnocení nájemce prostor a další položky, pokud není v této smlouvě nebo jiné písemné dohodě mezi smluvními stranami výslovně uvedeno jinak. Nájemce nemá právo užívat prostory po platném a účinném skončení nájmu. V případě, že nájemce nevyklidí prostory nebo nesplní povinnosti podle tohoto článku, má pronajímatel vedle nároku na náhradu škody a jakýchkoliv dalších právních prostředků mu svěřených právo na smluvní pokutu ve výši pětidenního nájemného za každý den neoprávněného užívání, dokud nájemce skutečně prostory nevyklidí, nebo za každý den, kdy nájemce nebude plnit povinnosti podle tohoto článku smlouvy. Jakákoliv část smluvní pokuty nezaplacená ke dni vyklizení prostor nájemcem bude úročena sazbou odpovídající zákonné výši úroku z prodlení. Toto ustanovení zůstane v platnosti i po dni skončení nájmu. Nájemce není povinen platit smluvní pokutu ani náhradu škody dle tohoto odstavce v případě, že je oprávněnost ukončení nájmu dle této smlouvy zpochybňována u soudu.

Článek XVI. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené ÚMČ Praha - Dubeč, která je veřejně přístupná a obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že tyto skutečnosti nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
2. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při plnění závazků vyplývajících z této smlouvy a eventuální vzniklé spory řešit především smírnou cestou jednáním. Pokud nebude stranami dosaženo dohody jednáním, mohou se domáhat svého nároku cestou soudní.

Článek XVII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se vyhotovuje a podepisuje ve třech (3) stejnopisech, majících platnost originálu, z nichž nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení a pronajímatel dvě (2) vyhotovení.
2. Smluvní strany sjednávají, že veškerá písemná komunikace mezi smluvními stranami bude zasílána na následující adresy:

V případě pronajímatele: na adresu sídla pronajímatele.

V případě nájemce: na adresu sídla uvedenou v obchodním rejstříku.

Smluvní strany sjednávají, že písemnost se považuje za doručenu patnáctým (15.) dnem po jejím odeslání na výše uvedené adresy, a to i v případě, že si předmětnou písemnost smluvní strana, které je písemnost určena, nevyzvedne.

3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících, v platném znění.
6. Část III. této smlouvy nabývá účinnosti dnem vydání kolaudačního souhlasu.
7. Veškeré finanční částky, které mají být zaplacený dle této smlouvy, se považují za splatné a budou zaplacený pouze na základě příslušných daňových dokladů vystavených pronajímatelem v souladu s touto smlouvou a českými právními předpisy a doručených nájemci s výjimkou platby Příspěvků.

8. Jestliže se kterékoliv ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, platnost nebo účinnost ostatních ustanovení tím nebude dotčena. V takovém případě budou neplatná nebo neúčinná ustanovení nahrazena platnými a účinnými ustanoveními smlouvy nebo českého práva, která budou mít stejný účel a hospodářský dopad.

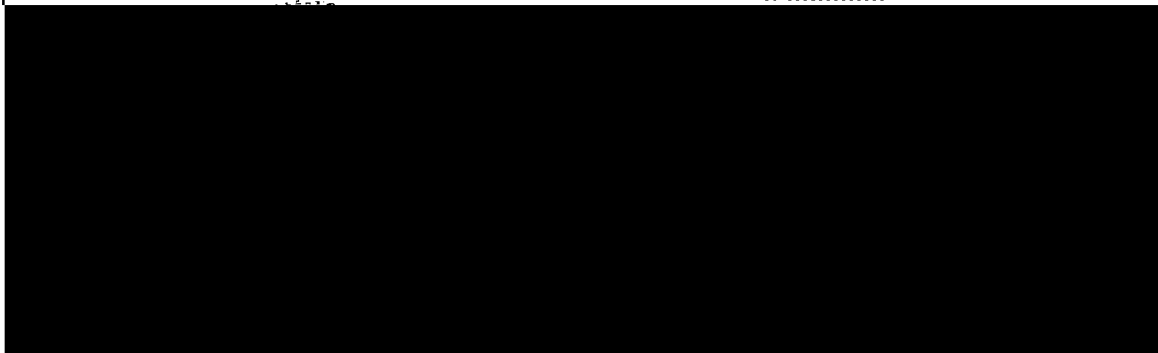
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- Příloha č. 1: Plán pronajatých prostor a Pozemku 2
- Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku nájemce a plná moc nájemce
- Příloha č. 3: Umístění obchodních označení nájemce
- Příloha č. 4: Situační plán zamýšlených úprav předmětu nájmu a rozpis jednotlivých položek zamýšlené investice do úprav pronajatých prostor

10. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy přečetly, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Praze dne 22. 6. 2011

V Praze dne 22. 6. 2011



OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy MČ Praha Dubeč
poř. č. legalizace 142

