

**SMLÓUVA O POSTOUPENÍ PRÁV A PŘEVZETÍ POVINNOSTÍ ZE  
SMLÓUVY O NÁJMU NEMOVITOSTI A SMLÓUVY O BUDOUCÍM  
NÁJMU NEMOVITOSTI**

**DODATEK Č. 7 KE SMLÓUVĚ O NÁJMU NEMOVITOSTI A  
DODATEK Č. 6 KE SMLÓUVĚ O BUDOUCÍM NÁJMU  
NEMOVITOSTI**

(společně dále také jen „tato smlouva“)

uzavřená mezi

**Město Votice**

se sídlem Komenského náměstí 700, Votice, PSČ 259 17

IČ: 002 32 963 \*

zastoupené paní Janou Kocurovou, starostkou

(dále jen „pronajímatel“)

a

**A+R s.r.o.**

se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73

IČ: 267 46 000

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 91111

jednající jednatelem panem Martinem Gottfriedem a panem Martinem Peffkem

(dále jen „stávající nájemce“)

a

**IMPULS-Leasing-Real-Estate s.r.o.**

se sídlem Praha 1, Dlouhá 26, PSČ 110 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 105883

IČ: 272 26 204

jednající panem Dr. Manfredem Herbsthoferem a panem Mag. Markusem Bodnerem, MBA, jednatelem

(dále jen „nový nájemce“)

(pronajímatel, stávající nájemce a nový nájemce dále společně jen jako „smluvní strany“)

## 1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Dne 12.01.2004 byla mezi pronajímatelem jako pronajímatelem a společností INDES INVEST s.r.o., se sídlem Třeboň, Svobody 80, PSČ 379 01, IČ: 254 31 552 (dále jen „**INDES INVEST**“) jako nájemcem uzavřena smlouva o nájmu nemovitosti, na základě níž si společnost INDES INVEST od pronajímatele pronajala pozemky (pozemkové parcely) parc. č. 16/2, 33/1, 33/3, 16/4 a 1114/7 a pozemek (stavební parcelu) parc. č. 300/1 (dále též jen „**pozemek pro umístění reklamního pylonu**“), vše v katastrálním území Votice, obec Votice (dále společně jen „**pozemky**“). Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 12.01.2004 byla později změněna dodatkem č. 1 ze dne 23.09.2008, dodatkem č. 2 ze dne 24.06.2009, dodatkem č. 3 ze dne 18.12.2009, dodatkem č. 4 ze dne 21.05.2010, dodatkem č. 5 ze dne 29.06.2010 a dodatkem č. 6 ze dne 29.10.2010 (jímž byl předmět nájmu rozšířen o část pozemek parc. č. 22/1) (smlouva o nájmu nemovitosti ve znění pozdějších dodatků dále jen „**nájemní smlouva**“).
- 1.2 Téhož dne, tj. 12.01.2004, byla mezi pronajímatelem jako budoucím pronajímatelem a společností INDES INVEST jako budoucím nájemcem uzavřena smlouva o budoucím nájmu nemovitosti, na základě níž se pronajímatel zavázal za podmínek tam uvedených uzavřít se společností INDES INVEST vlastní nájemní smlouvou a na základě této pronajmout společnosti INDES INVEST části pozemků (pozemkových parcel) parc. č. 16/3 a parc. č. 1114/3, oba v katastrálním území Votice, obec Votice (dále jen „**budoucí pozemky**“). Smlouva o budoucím nájmu nemovitosti byla později změněna dodatkem č. 1 ze dne 23.09.2008, dodatkem č. 2 ze dne 24.06.2009, dodatkem č. 3 ze dne 18.12.2009, dodatkem č. 4 ze dne 21.05.2010 a dodatkem č. 5 ze dne 29.06.2010 (smlouva o budoucím nájmu nemovitosti ve znění pozdějších dodatků dále jen „**budoucí nájemní smlouva**“).
- 1.3 Dne 03.10.2008 byla mezi společností INDES INVEST jako postupitelem, stávajícím nájemcem jako postupníkem a pronajímatelem jako vedlejším účastníkem uzavřena dohoda o postoupení práv a převodu povinností, na základě níž došlo k převodu práv a povinností nájemce z nájemní smlouvy a z budoucí nájemní smlouvy na stávajícího nájemce a došlo tak ke změně v osobě nájemce a budoucího nájemce ze společnosti INDES INVEST na stávajícího nájemce (dále jen „**postupní smlouva**“). Nájemní smlouva, budoucí nájemní smlouva a postupní smlouva jsou připojeny k této smlouvě jako **příloha**.
- 1.4 Předmětem této smlouvy je postoupení práv a převzetí povinností z nájemní smlouvy a budoucí nájemní smlouvy ze stávajícího nájemce na nového nájemce, tedy změna účastníka nájemní smlouvy na straně nájemce a změna účastníka budoucí nájemní smlouvy na straně budoucího nájemce.
- 1.5 Nový nájemce prohlašuje, že se s nájemní smlouvou a budoucí nájemní smlouvou seznámil a že mu je obsah nájemní smlouvy a budoucí nájemní smlouvy znám. Stávající nájemce tímto prohlašuje, že novému nájemci předal kopii nájemní smlouvy a budoucí nájemní smlouvy včetně všech jejich dodatků a příloh a že vedle výše uvedených dodatků a postupní smlouvy neexistují jakékoliv další dodatky či smlouvy, které by doplňovaly nebo měnily obsah nájemní smlouvy a/nebo budoucí nájemní smlouvy. Pronajímatel a stávající nájemce současně ujišťují a zaručují se novému nájemci, že nájemní smlouva, budoucí nájemní smlouva a postupní smlouva představují platné, účinné a vymahatelné smlouvy a právní dokumenty. Stávající nájemce je povinen bezprostředně po uzavření této smlouvy předat novému nájemci originální vyhotovení nájemní smlouvy, budoucí nájemní smlouvy a postupní smlouvy včetně všech jejich dodatků a příloh.
- 1.6 Na pozemcích je budována, resp. bude vybudována prodejna PENNY MARKET Votice, jejíž stavba byla povolena stavebním povolením vydaným dne 06.04.2010 Městským úřadem Votice, odbor výstavby a územního plánování, pod č.j. 1326/10/Výst./Pi, které bylo potvrzeno a částečně změněno rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, pod č.j.: 001595/2011/KUSK ze dne 05.01.2011, s nabytím právní moci dne 11.01.2011 (vše dále jen „**prodejna**“, prodejna včetně všech přilehlých ploch, komunikací a parkoviště dále jen „**areál prodejny**“).

## 2. Postoupení a přistoupení

- 2.1 Stávající nájemce touto smlouvou postupuje ke dni uzavření této smlouvy veškerá svá práva z nájemní smlouvy a budoucí nájemní smlouvy na nového nájemce a zároveň stávající nájemce

převádí veškeré své povinnosti z nájemní smlouvy a budoucí nájemní smlouvy na nového nájemce. Nový nájemce prohlašuje, že veškerá tato práva a povinnosti z nájemní smlouvy a budoucí nájemní smlouvy přijímá. Pronajímatel podpisem této smlouvy vyslovuje souhlas s postoupením práv a převzetím povinností z nájemní smlouvy a budoucí nájemní smlouvy ze stávajícího nájemce na nového nájemce.

- 2.2 Stávající nájemce a pronajímatel prohlašují, že nájemné a případné veškeré další platby za celou dobu trvání nájemního vztahu před uzavřením této smlouvy splatné nejpozději ke dni uzavření této smlouvy byly nejpozději ke dni podpisu této smlouvy stávajícím nájemcem řádně uhrazeny, jakož i že stávající nájemce splnil veškeré povinnosti, které měl dle nájemní smlouvy a budoucí smlouvy splnit nejpozději ke dni uzavření této smlouvy. Stávající nájemce a pronajímatel dále prohlašují, že není dán žádný důvod, na základě kterého by pronajímatel mohl nájemní smlouvu a/nebo budoucí nájemní smlouvu vypovědět, odstoupit od nich ani kteroukoliv z nich jiným způsobem ukončit.

### 3. Změna nájemní smlouvy a budoucí nájemní smlouva

- 3.1 Pronajímatel a nový nájemce se dohodli, že se nájemní smlouva mění, resp. doplňuje následujícím způsobem:

- a. Ustanovení odst. 3 čl. V. nájemní smlouvy doplněné do nájemní smlouvy dodatkem č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 23.09.2008 a které zní:

*„Pronajímatel je oprávněn vyzvat nájemce k předčasnému uhrazení nájemného za celou dobu trvání nájmu. Nájemné za celou dobu trvání nájmu se tak stane spatným najednou, a to do tří měsíců od doručení takové výzvy nájemci. V případě, že nájemné za celou dobu trvání nájmu bude uhrazeno dle předchozích vět tohoto odstavce předem, nebude počínaje dnem provedení platby účinné ustanovené o valorizaci nájemného obsaženého níže v odstavci 5 tohoto článku.“*

se bez náhrady ruší.

- b. Čl. XII. (Smluvní sankce), bod 2. se ruší a nahrazuje tímto textem:

Za podstatné porušení smlouvy se pro uplatnění majetkové sankce ze strany nájemce považuje nesplnění závazků vyplývajících z čl. VIII. odst. 1 této smlouvy.

- c. Čl. XII. (Smluvní sankce), bod 3. se ruší a nahrazuje tímto textem:

Za podstatné porušení smlouvy se pro uplatnění majetkové sankce ze strany pronajímatele považuje nesplnění závazků vyplývajících z čl. V. odst. 1 písm. a), b), z čl. VII. odst. 3 a čl. IX. odst. 3 této smlouvy.

- d. V čl. XII. (Smluvní sankce) se za odst. 3 nájemní smlouvy vkládá nový odst. 4, který zní takto:

*„Nárok pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty však vzniká teprve až poté, co na porušení povinnosti sankcionované smluvní pokutou písemně upozornil nájemce a nájemce neodstraní porušování smluvní povinnosti, popř. nezajistil odstranění jejího porušování ve lhůtě stanovené pronajímatelem, minimálně však vždy ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele nájemci.“*

- 3.2 Pronajímatel a nový nájemce se dohodli, že se budoucí nájemní smlouva mění, resp. doplňuje následujícím způsobem:

- a. V oddílu B. budoucí nájemní smlouvy (Znění nájemní smlouvy) se ustanovení odst. 2 čl. V. doplněné do budoucí nájemní smlouvy dodatkem č. 1 k budoucí nájemní smlouvě ze dne 23.09.2008 a které zní:

*„Pronajímatel je oprávněn vyzvat nájemce k předčasnému uhrazení nájemného za celou dobu trvání nájmu. Nájemné za celou dobu trvání nájmu se tak stane spatným najednou, a to do tří měsíců od doručení takové výzvy nájemci. V případě, že nájemné za celou dobu trvání nájmu bude uhrazeno dle předchozích vět tohoto odstavce předem, nebude počínaje dnem provedení platby účinné ustanovené o valorizaci nájemného obsaženého níže v odstavci 5 tohoto článku.“*

se bez náhrady ruší.

- b. V oddíle B. budoucí nájemní smlouvy (Znění nájemní smlouvy) se čl. XII. (Smluvní sankce), bod 2. se ruší a nahrazuje tímto textem:

Za podstatné porušení smlouvy se pro uplatnění majetkové sankce ze strany nájemce považuje nesplnění závazků vyplývajících z čl. VIII. odst. 1 této smlouvy.

- c. V oddíle B. budoucí nájemní smlouvy (Znění nájemní smlouvy) se čl. XII. (Smluvní sankce), bod 3. se ruší a nahrazuje tímto textem:

Za podstatné porušení smlouvy se pro uplatnění majetkové sankce ze strany pronajímatele považuje nesplnění závazků vyplývajících z čl. V. odst. 1 písm. a), b), z čl. VII. odst. 3 a čl. IX. odst. 3 této smlouvy.

- d. V oddíle B. budoucí nájemní smlouvy (Znění nájemní smlouvy) se v čl. XII. (Smluvní sankce) za odst. 3 vkládá nový odst. 4, který zní takto:

„Nárok pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty však vzniká teprve až poté, co na porušení povinností sankcionované smluvní pokutou písemně upozornil nájemce a nájemce neodstraní porušování smluvní povinnosti, popř. nezajistil odstranění jejího porušování ve lhůtě stanovené pronajímatelem, minimálně však vždy ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele nájemci.“

- 3.3 Ostatní ustanovení nájemní smlouvy a budoucí nájemní smlouvy zůstávají touto smlouvou nedotčena.

#### 4. Závěrečná ustanovení

- 4.1 Pronajímatel a nový nájemce se dohodli, že po dokončení stavby prodejny / obchodního centra uzavřou k nájemní smlouvě a k budoucí nájemní smlouvě příslušný dodatek, kterým případně upraví předmět nájmu dle nájemní smlouvy a předmět budoucího nájmu dle budoucí nájemní smlouvy dle skutečné výstavby prodejny / obchodního centra (v rozsahu, v jakém budou předmět nájmu a budoucí předmět nájmu dotčeny stavbou prodejny / obchodního centra).

- 4.2 Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by v této smlouvě některá ustanovení chyběla, nebude tím platnost ostatních ustanovení dotčena. Namísto neplatného ustanovení se strany zavazují sjednat neprodleně takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu hospodářskému neplatného ustanovení.

- 4.3 Pronajímatel osvědčuje, že v procesu tvorby této smlouvy byl dodržen postup plynoucí z ustanovení § 39 a 41 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění a problematika byla projednána v Radě města ve Voticích dne 13.2.2012, pod usnesením číslo ..... 32/2 ..... a záměr byl vyvěšen dne ..... 12.1.2012 ..... a sejmuto dne ..... 31.1.2012 .....

- 4.4 Vedlejší ústní dohody k této smlouvě nebyly učiněny. Změny této smlouvy musí být učiněny písemnou formou. Totéž platí i pro změnu tohoto ustanovení o písemné formě.

- 4.5 Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních v českém jazyce. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly a uzavřely ji po vzájemném projednání dle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. To stvrzují svými vlastnoručními podpisy na této smlouvě.

ve Voticích dne 13.2. 2012

v Gruz dne 17.2.2012

Město votice

IMPULS-easing-Real-Estate s.r.o.

V Bratislave dne 9. 8. 2012 /

A+R s.r.o.

Martin Gottfried, jednatel

Martin Peffek, jednatel

