

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č.j.7003/1400/00/055

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřely podle zák. č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku v znění pozdějších předpisů

1. **Město Liberec**  
se sídlem: nám.Dr.Beneše 1,  
Liberec 1  
  
IČO: 262 978  
  
zastoupená primátorem ing.Jiřím  
Kittnerem

- dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

2. **BILLA Reality spol. s r.o.**  
se sídlem: Modletice, Říčany u  
Prahy, PSČ 251 01  
  
IČO: 41 60 35 75  
zastoupená jednatelem Jaroslavem  
Szczypkou a ing.Janou Zemánkovou

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

tuto smlouvu  
(- dále jen "Smlouvu nájemní" -):

## I. Preambule

Pronajímatel je výlučným vlastníkem mimo jiné i p.č.4173/1 o výměře 2 324 m<sup>2</sup>, vzniklého na

# MIETVERTRAG

Nr..7003/1400/00/055

Am unten angeführten Tage, Monate und Jahre haben gemäß Ges. Nr. 40/1964 Slg. des BGB in der Fassung der späteren Vorschriften haben

1. **Město Liberec**  
mit dem Sitz: nám.Dr.Beneše 1,  
Liberec 1  
  
Identifikationsnummer: 262 978  
  
vertreten durch Primator ing.Jiří Kittner

- nachfolgend nur **Vermieter** auf einer  
Seite -

und

2. **BILLA Reality spol. s r.o.**  
mit dem Sitz: Modletice, Říčany u  
Prahy, PLZ 251 01  
  
Identifikationsnummer: 41 60 35 75  
vertreten durch die Geschäftsführer Frau  
Ing. Jana Zemánková und Herrn  
Jaroslav Szczyпка

- nachfolgend nur **Mieter** auf der  
anderen Seite -

diesen Vertrag ( nachfolgend nur Mietvertrag )

abgeschlossen:

## I. Präambel

Der Vermieter ist unter anderem ausschliesslicher Eigentümer des Grundstücks Parz.Nr. 4173/1 im Ausmass von 2 324 m<sup>2</sup>, das aufgrund des

základě geometrického plánu č.3010 – 114/2000 ze dne 4.5.2000, zapsaného na LV 1 k.ú.Liberec, obec Liberec u Katastrálního úřadu v Liberci.

Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č.1 této nájemní smlouvy.

Přílohu č.2 tvoří geometrický plán, kterým byl výše uvedený předmět oddělen.

geometrischen Teilungsplanes Nr.3010-114/2000 vom 4.5.2000 entstanden und auf dem Eigentumsblatt LV 1, im Katastergebiet Liberec, Gemeinde Liberec beim Katasteramt in Liberec eingetragen ist.

Der Auszug aus dem Immobilienkataster bildet die Anlage Nr. 1 dieses Mietvertrages. Anlage 2 bildet der geometrische Plan, aufgrund dessen der oben aufgeführte Gegenstand abgetrennt wurde.

## II.

### Předmět nájmu a účel nájmu

Pronajímatel pronajímá výše uvedený pozemek se všemi jeho součástmi a příslušenstvím (dále jen předmět nájmu) nájemci za níže specifikovaných podmínek jako parkoviště k supermarketu Billa s kapacitou minimálně 80 parkovacích míst a nájemce jej od pronajímatele najímá.

## II.

### Mietgegenstand, und Mietzweck

Die Vermieterin vermietet der Mieterin das oben genannte Grundstück mit allen seinem Bestandteilen und Zubehör (nachfolgend nur Mietgegenstand) unter den unten spezifizierten Bedingungen zum Zwecke des Aufbaues vom Supermarkt BILLA und des anliegenden Parkplatzes mit Kapazität von mindestens 80 Parkplätzen und die Mieterin mietet es von der Vermieterin.

## III.

### Nájemní doba

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu na dobu 10 let ode dne podpisu nájemní smlouvy s tím, že její platnost bude automaticky prodloužena o dalších 10 let, pokud nájemce písemně neoznámí pronajímateli nejpozději 6 měsíců před předpokládaným uplynutím nájmu, že si nepřeje, aby byl nájem dále prodloužen. Takto lze prodloužit nájemní smlouvu celkem 2 x, tedy o 20 let.

## III.

### Mietdauer

Der Vermieter vermietet dem Mieter den Mietgegenstand für die Dauer von 10 Jahren nach der Unterzeichnung des Mietvertrages damit, daß seine Gültigkeit automatisch um weitere 10 Jahre verlängert wird, falls die Mieterin der Vermieterin nicht spätestens 6 Monate vor dem vorgesehenen Ablauf des Mietverhältnisses schriftlich mitteilt, daß sie sich die weitere Verlängerung des Mietverhältnisses nicht wünscht. Auf diese Weise kann der Mietvertrag insgesamt 2 x verlängert werden, also um 20 Jahre.

## IV.

### Nájemné

1. Za užívání pronajatého předmětu nájmu zaplatí nájemce pronajímateli nájemné ve výši 250.000-Kč ročně.Úhrada nájemného bude poukazována na účet odboru ekonomiky Magistrátu města Liberec u I [redacted]
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za dobu trvání nájemního vztahu bude na každý rok hrazeno nájemcem na účet

## IV.

### Mietzins

1. Für die Nutzung des vermieteten Mietgegenstandes bezahlt die Mieterin der Vermieterin einen Mietzins in Höhe von 250.000,- Kc jährlich.Der Mietzins wird auf das Konto des Ökonomikfachs des Magistrats der Stadt Liberec bei IPB Liberec Nr. 108679027/5100, var.symbol: 14000055 überwiesen.
2. Die Vertragsparteien haben vereinbart, daß der Mietzins für die Laufzeit des Mietverhältnisses alljährlich von der Mieterin auf das Konto des Vermieters bezahlt wird,

pronajímatele, a to vždy v celé roční výši do 31.3. příslušného kalendářního roku. Alikvótní část nájemného na rok, ve kterém je nájemní smlouva uzavírána ve výši 104.167,-Kč bude zaplácena do 15 dnů po podpisu této smlouvy.

3. Pokud dojde k prodloužení smlouvy, bude nájemné splatné za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v odst. 1 a ve stejné výši.
4. V případě prodloužení s platbou nájemného sjednávají smluvní strany úrok z prodloužení ve výši 0,05 % za každý den prodloužení.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Náklady na výstavbu parkoviště na předmětu nájmu, včetně nákladů na vypracování projektové dokumentace k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení ponese výlučně nájemce.

2. Vlastníkem technického zhodnocení pronajatého pozemku spočívajícím v rekonstrukci a rozšíření parkoviště, tj. zpevněných ploch, obrubníků, zámkových dlažeb, sadových úprav a vodorovného a svislého dopravního značení bude nájemce, přičemž tento hradí z titulu svého vlastnického práva veškeré náklady související s provozem (tj. především náklady na údržbu, osvětlení, příslušnou daň z nemovitosti) a je oprávněn provádět účetně po dobu trvání nájemního vztahu jeho odpisy. Po ukončení nájemního vztahu se pronajímatelem zavazuje parkoviště od nájemce za zůstatkovou účetní hodnotu odkoupit nebo mu umožnit další odepisování až do uplynutí zákonem stanovené doby odepisování.

3. Pronajímatelem je dále povinen:

und zwar jeweils in der gesamten Jahreshöhe bis zum 31. 3. des jeweiligen Kalenderjahres. Der aliquote Teil des Mietzinses für das Jahr, in welchem der Mietvertrag abgeschlossen wird in Höhe von 104.167,-CZK, wird spätestens innerhalb von 15 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrages bezahlt.

1. Falls es zur Verlängerung des Vertrages kommt, wird der Mietzins unter gleichen Bedingungen fällig, die im Abs. 1 angeführt sind.
2. Für den Fall des Zahlungsverzuges des Mietzins vereinbaren die Vertragsparteien Verzugszinsen in Höhe von 0,05 % pro Verzugstag.

## V.

### Rechte und Verpflichtungen der Vertragsparteien

1. Die Kosten für den Aufbau des Parkplatzes, einschließlich der Kosten für die Ausarbeitung der Projektdokumentation zum Erlassen des Gebietsentscheides und der Baugenehmigung trägt ausschließlich die Mieterin.

2. Eigentümerin der technischen Bewertung des angemieteten Grundstücks, bestehend in der Sanierung und Erweiterung des Parkplatzes, d.h. der befestigten Flächen, Randsteine, Schloßsteinpflaster, Gartenherrichtungen und der waagerechten sowie senkrechten Strassenbeschilderung wird die Mieterin, wobei die Mieterin aus dem Titel ihres Eigentumsrechtes sämtliche mit der Betreibung des Parkplatzes zusammenhängenden Kosten (d.h. vor allem die Kosten für die Instandhaltung; Beleuchtung, einschlägige Immobiliensteuer) trägt und berechtigt ist, während der Dauer des Mietverhältnisses buchhalterisch Abschreibungen des Parkplatzes vorzunehmen. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Vermieter den Parkplatz von der Mieterin für den restlichen buchhalterischen Preis abzukaufen oder dem Mieter weitere Abschreibung bis zum Ablauf der gesetzlich festgesetzten Dauer der Abschreibung zu ermöglichen.

3. Die Vermieterin ist ferner verpflichtet:

- zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy,
  - odevzdat nájemci předmět nájmu při podpisu této nájemní smlouvy
4. Nájemce se zavazuje řádně o předmět nájmu pečovat a vrátit jej po uplynutí doby nájmu zpět pronajímateli s přihlédnutím k běžnému opotřebení.)
5. Nájemce je oprávněn vybudovat, po předchozím projednání s pronajímatelem, na předmětu nájmu technická zařízení, které mu budou sloužit k zabezpečení provozu parkoviště jako např. obrubníky, zpevněné asfaltové plochy, zámková dlažba, sadové úpravy, dopravní značení atd. s tím, že
- a) tyto budou účetně odepisovány nájemcem
  - b) cena pozemku se u pronajímatele o toto technické zhodnocení nezvyšuje
  - c) po odepsání těchto zhodnocení se nájemce zavazuje převést toto technické zhodnocení bezplatně do majetku pronajímatele.
- der Mieterin ungestörte Ausübung ihrer aus diesem Vertrag hervorgehenden Rechte zu sichern;
  - der Mieterin den Vertragsgegenstand bei Unterzeichnung dieses Mietvertrages zu übergeben.
4. Die Mieterin verpflichtet sich ordentlich um den Mietgegenstand zu kümmern und ihn nach Ablauf der Mietdauer unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung der Vermieterin zurückzugeben.
5. Die Mieterin ist berechtigt auf dem Mietgegenstand technische Einrichtungen, welche dem Betrieb des Parkplatzes dienen, wie z.B. gefestigte Asphaltflächen, Randsteine, Schlossfließen, Gartenherrichtungen, Verkehrsbezeichnung usw. Damit zu errichten, dass
- a) vom Mieter buchhalterisch abgeschrieben werden
  - b) der Grundstückspreis um diese technische Herrichtungen nicht erhöht wird
  - c) nach der Abschreibung sich der Mieter verpflichtet, die technische Einrichtung des Grundstück in das Eigentum des Vermieters kostenlos zu übertragen.

## VI. Prohlášení a závazky smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že si tento prohlédl.
2. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že k datu podepsání smlouvy
  - předmět nájmu je prost všech právních vad, že je nezatížený věcnými břemeny, služebnostmi, zástavami s dalšími věcnými i jinými právy třetích osob. Předmět nájmu není zejména zatížen žádnými závazky, které nejsou patny z výpisu z katastru ;

## VI. Erklärungen und Verpflichtungen der Vertragsparteien

1. Die Mieterin erklärt, daß ihr der Zustand des Mietgegenstandes bekannt ist und sie diesen besichtigt hat.
2. Die Vermieterin erklärt und gewährleistet, daß am Tag der Vertragsunterzeichnung:
  - der Mietgegenstand frei aller rechtlichen Mängel und aller dinglichen Lasten, Dienstbarkeiten, Pfandrechte mit weiteren dinglichen sowie sonstigen Rechten von Drittpersonen ist. Der Mietgegenstand ist insbesondere mit keinen Verbindlichkeiten belastet, die aus dem Katasterauszug nicht ersichtlich wären;

- nejsou mu známy restituční nároky třetích osob, které by byly na předmět nájmu vzneseny u úřadů nebo u soudu;
- že předmět nájmu je bez ekologických zatížení (tzn. zejména bez jakýchkoli životnímu prostředí nebo zdraví škodlivých látek); v případě, že by pozemek byl ekologicky znečištěn, nese veškeré náklady na odstranění tohoto znečištění pronajímatel
- je zajištěn příjezd k předmětu nájmu a není nebo nemůže být vyloučen majiteli přilehlých pozemků;
- neexistují žádná nevyřízená úřední nařízení nebo rozhodnutí, týkající se předmětu nájmu, ze kterých by pro nájemce předmětu nájmu mohly vyplynout finanční nebo jiné závazky;
- předmět nájmu disponuje dostatečným možností napojení na vodovodní a elektrické vedení
- neexistují žádné nájemní smlouvy k předmětu nájmu, resp. existující nájemní a/nebo užívací vztahy k předmětu nájmu budou ukončeny nejpozději do podpisu této smlouvy s tím, že z těchto ukončení nevyplnou nájemci žádné závazky;
- ihr keine Restitutionsansprüche von Drittpersonen bekannt sind, die bezüglich des Mietgegenstandes bei den zuständigen Behörden oder beim Gericht erhoben worden wären;
- der Mietgegenstand ohne ökologische Belastung ist (d.h. besonders ohne jegliche die Umwelt oder die Gesundheit gefährdenden Stoffen); für den Fall, daß das Grundstück ökologisch belastet wäre, trägt die Verkäuferin sämtliche mit der Beseitigung verbundenen Kosten;
- die Zufahrt zum Mietgegenstand sichergestellt und nicht durch die Eigentümer angrenzender Grundstücke ausgeschlossen ist oder werden kann ;
- keine unerledigten Behördenaufträge oder Beschlüsse bezüglich des Mietgegenstandes bestehen, aus deren sich für die Mieterin des Mietgegenstandes finanzielle oder sonstige Verpflichtungen ergeben könnten;
- der Mietgegenstand mit ausreichenden Anschlüssen an die Wasser- und Stromversorgung ausgestattet ist;
- keine Mietverträge bezüglich des Mietgegenstandes bestehen, bzw. bestehende Mietverträge und/oder Nutzungsrechte zum Mietgegenstand spätestens bis zur Unterschrift diese Vertrages so aufgelöst werden, daß durch diese Beendigung keinerlei Ansprüche gegen die Mieterin entstehen.

Pronajímatel se dále výslovně zavazuje neučinít po dobu trvání nájemního vztahu včetně jeho eventuelního prodloužení nic, co by znemožnilo, omezilo nebo ztížilo přístup nebo příjezd na předmět nájmu. Porušení této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 100.000,- Kč za každý jednotlivý případ.

Der Vermieter verpflichtet sich ferner während der Dauer des Mietverhältnisses einschliesslich seiner eventuellen Verlängerung nichts unternehmen, was die Zufahrt oder den Zutritt zu dem Mietgegenstand einschränken, verhindern oder erschweren könnte. Die Verletzung dieser Pflicht wird mit Vertragsstrafe in Höhe von 100.000,- CZK im Einzelfall sanktioniert.

### 3. Nájemce prohlašuje a zaručuje,

- že na základě předchozího oznámení pronajímatele, učiněného alespoň 6 měsíců předem, umožní jemu nebo jím pověřené třetí straně výstavbu nadzemního parkovacího

### 3. Die Mieterin erklärt und verpflichtet sich,

- daß aufgrund einer vorangehenden Mitteilung der Vermieterin, die spätestens 6 Monate zuvor zu erfolgen hat, ihr oder einer von ihr beauftragten dritte Seite ermöglicht

objektu na pronajaté ploše za podmínek dohodnutých v dodatku této smlouvy s tím, že doba výstavby bude omezena na nezbytně nutnou dobu a pronajímatel umožní nájemci užívat vždy minimálně 50 % pronajaté plochy. Po dobu omezení užívání pronajaté plochy bude alikvotně upravena výše nájemného.

## VII. Odstoupení od smlouvy

1. Nájemce má právo odstoupit od nájemní smlouvy, pokud některé z prohlášení učiněné pronajímatelem v čl. VI. neodpovídá skutečnosti.
2. Nájemce je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud pronajímatel nesplní svou povinnost, odevzdat mu předmět nájmu ve stavu, způsobilém k užívání v souladu s účelem této smlouvy.
3. V případě, že nájemce od této smlouvy odstoupí z důvodu, uvedeného v bodě 1 tohoto článku, je pronajímatel povinen uhradit mu do 10 dnů od doručení oznámení o odstoupení veškeré, nájemcem v souvislosti s předmětem nájmu vynaložené náklady včetně již eventuálně uhrazeného nájemného. Nárok na náhradu škody a ušlý zisk nájemce tím není dotčen.
4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, je-li nájemce v prodlení s platbou nájemného, a to po dobu delší než 3 měsíce.

## VIII. Výpověď

1. Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu kdykoli před uplynutím sjednané nájemní doby ke konci příslušného

ein oberirdisches Parkobjekt auf der gemieteten Fläche zu errichten, unter den im Zusatz zu diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen damit, daß der Zeitraum für die Errichtung auf die unbedingt notwendige Zeit begrenzt wird und die Vermieterin der Mieterin ermöglicht immer 50 % der gemieteten Fläche zu benutzen. Für die Dauer der Beeinträchtigung des Gebrauchs der gemieteten Fläche wird der Mietpreis anteilig angepaßt.

## VII. Rücktritt vom Vertrag

1. Die Mieterin ist berechtigt, vom Mietvertrag zurückzutreten, falls einige der Erklärungen der Vermieterin im Art. VI. nicht der Wahrheit entsprechen.
2. Die Mieterin ist weiter berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls die Vermieterin ihre Verpflichtung, ihr den Mietgegenstand in dem Zustand, der zum Gebrauch im Einklang mit diesem Vertrag geeignet ist, nachkommt.
3. Falls die Mieterin von diesem Vertrag aus dem im Punkt 1 dieses Artikels angeführten Grunde zurücktritt, ist die Vermieterin verpflichtet, ihr binnen 10 Tage nach Zustellung der Mitteilung über den Rücktritt sämtliche durch die Mieterin im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand aufgewendete Kosten zu vergüten. Der Schadenersatzanspruch und der entgangene Gewinn der Mieterin ist dadurch nicht berührt.
4. Die Vermieterin ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn sich die Mieterin in Zahlungsverzug mit der Miete für einen Zeitraum von mehr als 3 Monate befindet.

## VIII. Kündigung

1. Die Mieterin ist berechtigt, den Mietvertrag jederzeit vor dem Ablauf der vereinbarten Mietdauer zu kündigen, und zwar ohne

kalendářního roku, a to bez udání důvodů, s tím že výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet měsícem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím sjednané nájemní doby ke konci příslušného kalendářního roku, pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem dohodnutým v této smlouvě nebo hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet měsícem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, nedohodnou-li se strany jinak.

#### **IX. Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech o stejné platnosti, přičemž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Jakékoli změny nájemní smlouvy jsou možné pouze v písemné formě a to na základě souhlasu smluvních stran.
3. Tato nájemní smlouva je platná a účinná po podpisu smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že si nájemní smlouvu přečetly, že je uzavírána na základě jejich pravé vůle a nikoliv v tísní.
5. Tato smlouva je závazná i pro případné právní nástupce pronajímatele stejně jako pro všechny další vlastníky předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti s této smlouvy na jakýkoli subjekt v rámci koncernu Eurobilla AG a REWE. Pronajímatel tímto vyslovuje s přechodem práv a povinností svůj souhlas.
6. Pronajímatel vyslovuje tímto svůj souhlas s tím, že tato smlouva bude vložena do příslušného katastru nemovitostí jako věcné břemeno užívání ve prospěch nájemce na dobu v této smlouvě uvedenou a poskytne mu k tomu veškerou nutnou součinnost.

Gründe anführen zu müssen, damit, daß die Kündigungsfrist 6 Monate beträgt und mit dem Monat, welcher der Zustellung der schriftlichen Kündigung der anderen Vertragspartei folgt, zu laufen beginnt.

2. Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietvertrag vor dem Ablauf der vereinbarten Mietdauer zu kündigen, falls die Mieterin den Mietgegenstand im Widerspruch mit dem in diesem Vertrag vereinbarten Zweck benutzt oder falls sie grob ihre aus diesem Vertrag hervorgehenden Verpflichtungen verletzt. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate und mit dem Monat, welcher der Zustellung der schriftlichen Kündigung der anderen Vertragspartei folgt, zu laufen beginnt, falls es die Vertragsparteien nicht anders vereinbaren.

#### **IX. Schlußbestimmungen**

1. Dieser Mietvertrag ist in zwei Gleichschriften von gleicher Gültigkeit ausgefertigt, wobei jede Partei je eine Gleichschrift erhält.
2. Jede Änderung des Mietvertrages ist nur in schriftlicher Form möglich, und zwar aufgrund der Zustimmung der beiden Vertragsparteien.
3. Dieser Vertrag wird nach Unterzeichnung durch die Vertragsparteien gültig und wirksam.
4. Die Vertragsparteien erklären, daß sie den Mietvertrag gelesen haben, daß er aufgrund ihres echten Willens und nicht in Not abgeschlossen wird.
5. Der Vertrag ist auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vermieterin verbindlich. Die Mieterin ist berechtigt alle Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag auf jegliches Subjekt im Rahmen des Konzerns Eurobilla AG und REWE abzutreten. Die Vermieterin erklärt sich hiermit, mit dem Übergang von Rechten und Pflichten einverstanden zu sein.
6. Die Vermieterin erklärt ihr Zustimmung, daß dieser Vertrag ins zuständige Immobilienkasteramt als Nießbrauchrecht zugunsten der Mieterin für die Dauer dieses Vertrages eingetragen wird und leistet ihm sämtliche dazu notwendige Mitwirkung.

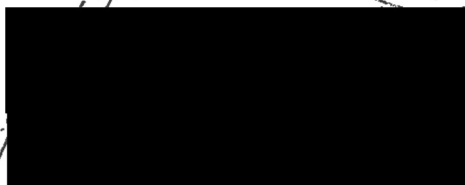
7. V případě pochybností je rozhodující česká verze.

Praha dne 31.7.2000

za pronajímatele



za nájemce  
Billa Reality spol. s r.o.



7. Im Zweifelsfalle ist die tschechische Version massgebend.

In Prag, den .....

für die Vermieterin

.....

für die Mieterin  
Billa Reality spol. s r.o.

.....

