



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Městská část Praha 10
zastoupená starostkou městské části Praha 10
MUDr. Stanislavou Dandovou
IČ 063941
Obrvodní úřad Praha 10
Vrbovická 68, Praha 10
dále jen pronajímatel

a
DELVITA, s.r.l.
sídlem Praha 7, Dělnická 3
zastoupená místopředsedou představenstva [REDACTED]
IČ 16190955
dále jen nájemce

uzavírají dle § 663 a násl. občanského zákoníku tuto

nájemní smlouvu.

Obě smluvní strany se dohodly takto:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímateli byly svěřeny na základě usnesení zastupitelstva hl. m. Prahy č. 41/35 ze dne 30. 6. 1994 ve smyslu čl. 2, odst. 3 Statutu hl. m. Prahy, II. část, níže uvedené pozemky tvořící předmět této smlouvy. Předmětné pozemky přešly do vlastnictví hl. m. Prahy dne 1. 1. 1993 na základě z.č. 172/1991 Sb., v platném znění, a byly dle výše uvedeného usnesení zastupitelstva hl. m. Prahy převzaty nynějším pronajímatelem dne 25. 4. 1995 dle protokolu o předání a převzetí do správy ze dne 25. 4. 1995.

Pronajímatel a nájemce uzavírají tuto smlouvu na základě výsledků veřejné soutěže vyhlášené dne 24. 10. 1995.

Pronajímatel prohlašuje, že uzavření této nájemní smlouvy řídí dle zákona o hl. m. Praze a Statutu hl. m. Prahy projednal ve všech příslušných orgánech a že obdržel veškerá potřebná souhlasná stanoviska k uzavření této smlouvy.

2. Předmětem této nájemní smlouvy jsou tyto pozemky: _____

Katastrální úřad Praha - město, obec Praha, k. ú. Vrbovica, LV č. 499

Parcelní č.	výměra v m ²	druh
1107	438	13 - zastavěná plocha
1121	11377	14 - jiná plocha

3. Pronajímatel prohlašuje, že tyto nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, má řádně svěřeny do své dispozice a správy, že nejsou k datu podpisu této smlouvy zatíženy nájemní smlouvou ve prospěch třetí osoby či jiným plněním, ani jinými právy, které by v budoucnu mohly omezit nájemce. Na nemovitostech nevážne zástavní právo.

4. Pronajímatel touto smlouvou předává nájemci uvedené pozemky do nájmu. Nájemce tyto pozemky jako předmět nájmu přijímá.

5. Nájemce je oprávněn činit veškeré potřebné kroky k výstavbě supermarketu Delvita a souvisejících staveb, jakož i k udělení stavebního povolení v souladu s vyhlášenými podmínkami veřejné soutěže. Pronajímatel dává nájemci souhlas k provedení geologického průzkumu na předmětných pozemcích.

6. Nájemce je oprávněn vybudovat na této smlouvou pronajímaných pozemcích stavbu. Nájemce se zároveň zavazuje zřídit v tomto objektu po kolaudaci velkoobchodní prodejnou potravin v rozsahu minimálně 1.000 m² prodejní plochy a její činnost zachovat po celou dobu trvání nájemního poměru. Za porušení této povinnosti se nepovažuje přerušení provozu velkoobchodní prodejny potravin po dobu rekonstrukce či nezbytné opravy. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo požadovat odstranění porušení povinnosti nájemcem. Do vydání stavebního povolení k uvedené stavbě je nájemce oprávněn využívat pronajímané pozemky pro jiné vhodné účely, např. k provozování parkoviště.

7. Nájemce vypracuje dle zadání veřejné soutěže dvě urbanisticko-architektonické studie podle doporučeného rozsahu uvedeného v příloze A, která je nedílnou součástí této smlouvy, a respektující zachování 50 % podílu zeleně na pronajímaných pozemcích. Každá architektonická studie bude předložena spolu se stanoviskem Pražského ústavu památkové péče, Archeologického oddělení muzea hl. m. Prahy, Ústavu rozvoje hl. m. Prahy k vyjádření městské části Praha 10. Ve výhledu je třeba zohlednit záměr městské části Praha 10 území řešit jako celek. Inženýrská síť je třeba řešit v souladu se stanovisky jejich správce.

8. Smluvní strany ujednávají, že zásobování celého areálu bude zásadně vedeno z ulice Petrohradské, ulice Vrbovická bude oddělena od předmětné stavby velkoobchodní prodejny potravin chodníkem.

9. Nájemce se zavazuje nejpozději do 31. 12. 1997 podat žádost na příslušný stavební úřad za účelem vydání územního rozhodnutí předmětné stavby dle podmínek uvedených ve vyhlášené veřejné soutěži.

II.

Doba nájmu a výše nájemného

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 30 let ode dne podpisu této smlouvy, tj. od 19. 4. 1996 do 30. 4. 2026 (roku dvatisícdevacetšest).

Nájemné se sjednává ve výši 190,- Kč za 1 m² a rok, tedy ve výši 2.244.850,- Kč ročně.

2. Nájemné je splatné za příslušný rok v celé výši do 30. dubna příslušného roku. Nájemné bude hrazeno bez vystavení faktury na příjmový účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., pobočka Praha 10, č. účtu 19-1500053-991/0800, variabilní symbol 394764.

Poměrná část nájemného za rok 1996 bude uhrzena na účet pronajímatele do 30 dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy. Poměrná část nájemného za rok 1996 činí 1.538.924,- Kč.

3. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného smluvní strany ujednávají smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4. Strany ujednávají, že v závislosti na průběhu inflace bude způsobem v této smlouvě dohodnutým zvyšována též výše ujednaného nájemného. Každoročně od 1. dubna bude smluvná částka automaticky upravována a takto každoročně zvyšována o vykázanou míru inflace oficiálně zjištěnou v České republice za předešlý rok s tím, že zvýšení bude platné do 31. 3. roku následujícího. Poprvé podle tohoto ustanovení lze zvýšit nájemné od 1. 4. 1998 dle inflace zjištěné v r. 1997.

5. Pokud by roční míra inflace za některý rok trvání nájemního poměru byla vyšší než 10 %, zavazují se smluvní strany vzniklou situaci projednat. Případné skutečné navýšení nájemného může být upraveno dodatkem k této smlouvě dle v té době obecných zvyklostí při ujednávání výše nájemného.

III.

Podmínky nájmu

1. Pronajímatel vyjadřuje výslovný souhlas a tím, aby na pronajatých pozemcích nájemce vybudoval potřebné stavby a zařízení pro provoz supermarketu Delvita. Pronajímatel bere na vědomí, že veškeré stavby a zařízení vybudované nájemcem na jeho náklady budou v jeho výhradním vlastnictví.

2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud nebude nejpozději do 31. 12. 1998 vydáno pravomocné územní rozhodnutí pro výstavbu supermarketu Delvita. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i před 31. 12. 1998, bude-li důvodně předpokládat, že předmětné územní rozhodnutí nebude do 31. 12. 1998 vydáno či do této doby nenasadit právní moc. Případná výpověď nájemce podaná před 31. 12. 1998 musí být písemně odůvodněna, musí být doloženy skutečnosti uvedené v čl. III., bod 2., věta druhá, jinak je výpověď neplatná.

3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že nájemce bude v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než 6 měsíců.

4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět též, pokud nájemce poruší povinnosti uvedené v bodech 7, 8 a 9 článku I. této smlouvy. V tomto případě pronajímatel písemně uvede nájemce o existenci skutečností zakládajících důvod pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele a zároveň poskytne nájemci přiměřenou lhůtu nejméně v délce 90 dnů k odstranění těchto skutečností. Pokud ani po uplynutí této lhůty nebudou tyto skutečnosti odstraněny, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět. Pronajímatel může z těchto důvodů smlouvu vypovědět pouze do nabytí právní moci územního rozhodnutí.

5. Pronajímatel není povinen vrátit nájemci již přijaté nájemné.

6. Výpovědní lhůta se sjednává v délce 6 měsíců. Pokud by byla dána výpověď nájemcem dle čl. III., bod 2., činí výpovědní lhůta 1 měsíc. Výpovědní lhůta počne běžet 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

7. K zajištění pohledávky pronajímatele vzniklé případným neplacením nájemného a smluvních pokut nájemcem dle této smlouvy se pronajímatel a nájemce zavazují do 60 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného a smluvních pokut uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k předmětu zástavy - stavbě nacházející se ve vlastnictví nájemce, postavené na předmětných pozemcích. Tato smlouva bude měněna písemnými dodatky ke smlouvě upravujícími aktuální výši pohledávky pronajímatele, a to každé 3 měsíce ode dne jejího podpisu. Zástavní právo ke stavbě postavené na předmětných pozemcích nájemcem vznikne vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha - město. Práva a povinnosti vyplývající z tohoto ustanovení lze uplatnit u obecního soudu.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel dává souhlas nájemci ke stavbě supermarketu Delvita. Pronajímatel souhlasí s tím, aby na pronajatých pozemcích bylo umístěno firemní označení a reklamní označení nájemce.

2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.

3. Tuto smlouvu je možno platně měnit pouze písemně, vzájemnou dohodou obou smluvních stran.

4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.

5. Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu obou smluvních stran. Práva a závazky z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran, jakož i na třetí osobu, která by případně vykonávala správu majetku hl. m. Prahy stejně jako na obec Praha, pokud by v budoucnu došlo ke změně v rámci správce či změně Statutu hl. m. Prahy či jiné právně relevantní skutečnosti.

V Praze dne 11. 4. 1996

V Praze dne 18. 4. 1996

Pronajímatel

Nájemce
DELVITA, a.s.



Dodatek č. 1
k nájemní smlouvě ze dne 18. 4. 1996

uzavřený níže uvedeného dne
mezi těmito účastníky :

Městská část Praha 10

se sídlem : Vrlovičká 68, Praha 10, PSČ : 101 38

IČ : 00063941

bankovní spojení : Česká spořitelna, a. s., pobočka Praha 10, Vrlovičké nám. 67,

č. ú. : 9021-2000733369/0800, konst. symbol : 2418, variabilní symbol : 16190955

zastoupená Mgr. Petrem Horákem, zástupcem starosty

(dále jen pronajímatel)

a

DELVITA a. s.

se sídlem : Rudná, Za Panakou zahradou č. p. 1018, PSČ : 252 19

IČ : 16190955

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl B., vložka 760

zastoupená společně panem [redacted] generálním ředitelem a [redacted]

[redacted] ředitelem rozvoje a expanze společnosti, dle plné moci udělené společností dne 14.

5. 2003 (fotokopie této plné moci tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku č. 1).

(dále jen nájemce)

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 18. 4. 1996 nájemní smlouvu na nájem pozemků parc. č. 1107, o výměře 438 m², zastavěná plocha, a parc. č. 1121, o výměře 11377 m², ostatní plocha, vše v Praze 10, v k. ú. Vrlovice (dále jen smlouva).
Pronajímatel a nájemce prohlašují, že k předmětné nájemní smlouvě nebyl k dnešnímu dni uzavřen žádný dodatek ani jiná či vedlejší či související ujednání. Pronajímatel prohlašuje, že návrh třístranné smlouvy o částečném postoupení nájmu, který smluvní strany Delvita a. s., se sídlem Rudná 252 19, Za Panakou zahradou č. p. 1018, IČ 16190955 a Agentura Nový Domov 2000, spol. s r. o., se sídlem Praha 2, 128 00, Na Výtoni 12, IČ 25103491 podepsaly dne 27. 2. 2003, v termínu dle čl. IV. do 30. 6. 2003 ani později nepodepsaly.
2. Na základě opravy operátu katastru nemovitostí (pozemkových map) byla výměra pozemku parc. č. 1121, k. ú. Vrlovice, změněna, a to z původní výměry 11377 m² na nyníjší výměru 11378 m², zapsanou v katastru nemovitostí na LV 1035 vedeném u Katastrálního úřadu Praha – město pro k. ú. Vrlovice, a proto se tímto dodatkem ode dne jeho účinnosti rozšiřuje pronajatá plocha pozemku parc. č. 1121, k. ú. Vrlovice, o 1 m².
3. Vzhledem k tomu, že nájemce dle stávajících investičních záměrů, projednávaných s pronajímatelem, nebude využívat celý předmět nájmu dle nájemní smlouvy ze dne 18. 4. 1996 pro svoji podnikatelskou činnost a vzhledem k tomu, že pronajímatel s touto zamýšlenou změnou souhlasí a svůj souhlas vyjádří podpisem tohoto dodatku, dohodly se smluvní strany takto :

Ke dni účinnosti tohoto dodatku č. 1 se pronajímatel a nájemce dohodli na ukončení nájmu pozemku parc. č. 1107, o výměře 438 m², zastavěná plocha, v k. ú. Vrřovice a části pozemku parc. č. 1121, ostatní plocha, o výměře 120 m², (jedná se o část pozemku parc. č. 1121, příslušející k pozemkům parc. č. 1107 a 1108, k. ú. Vrřovice, vyznačenou v příloze č. 2 tohoto dodatku). Ukončení nájmu pozemku, resp. části pozemku se týká 4,72 % původní výměry pozemků pronajatých nájemní smlouvou za dne 18. 4. 1996.

4. Do devadesáti dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci příslušnou část již zaplaceného nájemného za rok 2003 ve výši 55 378 Kč (slovy: padesát pět tisíc tři sta sedmdesát osm korun českých). Tato část je vypočtena z plochy pozemků, u nichž bude ukončen nájem, tedy z 558 m² a v závislosti na datu ukončení nájmu shora uvedených pozemků.
5. Aktuální výše nájemného (vycházející z původní výměry pronajatých pozemků po všech předchozích inflačních navýšeních) činí pro kalendářní rok 2003 částku 236,76 Kč/m²/rok. V závislosti na úbytku celkové pronajímané plochy pozemků o 558 m² je pro rok 2004 a násl. stanoveno nájemné za zbývající část pozemku parc. č. 1121, ostatní plocha, o výměře 11 258 m². Celková výše nájemného činí 2 665 444 Kč ročně (slovy: dva miliony šest set šedesát pět tisíc čtyři sta čtyřicet čtyři koruny české), a to bez inflačního navýšení, které bude provedeno k 1. 1. 2004. Takto stanovené nájemné bude v souladu s příslušnými ustanoveními nájemní smlouvy podléhat dále inflačnímu navýšení v následujících letech. Inflační navýšení nájemného v příslušném kalendářním roce bude provedeno o stejný procentuální nárůst, jaký bude činit nárůst indexu spotřebitelských cen za celý předcházející kalendářní rok, stanovený Českým statistickým úřadem. Inflační navýšení dohodnutého nájemného bude nadále probíhat vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku a tím, že oznámení o inflačním navýšení nájemného zasle pronajímatel nájemci do 1. 4. příslušného kalendářního roku tak, aby nájemce splnil svou povinnost zaplacení nájemného do sjednaného termínu, tedy do konce měsíce dubna příslušného kalendářního roku. Inflační navýšení nájemného dohodnutého v tomto dodatku č. 1 bude provedeno též k 1. lednu 2004, dle výše inflace za celý rok 2003.
6. S výjimkou změn uvedených v tomto dodatku č. 1 zůstávají všechna ustanovení nájemní smlouvy ze dne 18. 4. 1996 i nadále v platnosti.
7. Tento dodatek č. 1, skládající se ze dvou stran textu a dvou stran příloh, je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou vyhotovených.
8. Tento dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem 1. 8. 2003.

V Praze dne 1. 8. 2003

[Redacted signature area]

pronajímatel



[Redacted signature area]

nájemce

DELVITA s.r.o.
První ústředí
Za Poštovním nádražím 1010
252 19 Říčany
(11)

Dodatek č. 2
k nájemní smlouvě ze dne 18. 4. 1996 ve znění dodatku č. 1 ze
dne 1. 8. 2003

uzavřený níže uvedeného dne
mezi těmito účastníky :

Městská část Praha 10

se sídlem : Vršovická 68, Praha 10, PSČ : 101 38

IČ : 00063941

bankovní spojení : Česká spořitelna, a. s., pobočka Praha 10, Vršovické nám. 67,

č. ú. : 9021-2000733369/0800, KS : 2418, VS : 16190955

zastoupená : Ing. Antonínem Weinertem, CSc., zástupcem starosty

DIČ : CZ00064581

Plátce DPH : Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1

(dále jen pronajímatel)

a

DELVITA a. s.

se sídlem : Rudná, Za Panakou zahradou č. p. 1018, PSČ : 252 19

IČ : 16190955

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl B., vložka 760

zastoupená společně : panem [redacted] generálním ředitelem a [redacted]

[redacted] ředitelem rozvoje a expanze společnosti, dle plné moci udělené společností dne 1. 6. 2004 (fotokopie této plné moci tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku č. 2).

(dále jen nájemce)

Čl. I.

Tímto dodatkem č. 2 k nájemní smlouvě ze dne 18. 4. 1996 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 8. 2003 se dohodli pronajímatel a nájemce na změně čl.II. odst. 2 této smlouvy pro rok 2004 tak, že nájemné za rok 2004 je splatné v celé výši do 29. října 2004.

Čl. II.

S výjimkou změny uvedené v Čl.I tohoto dodatku č. 2 zůstávají všechna ustanovení nájemní smlouvy ze dne 18. 4. 1996 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 8. 2003 nadále v platnosti.

Tento dodatek č. 2 skládající se z jedné strany textu a 1 listu oboustranné přílohy je vyhotoven v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdržel tři vyhotovení a nájemce obdržel dvě vyhotovení.

Tento dodatek č. 2 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Praze dne

[redacted]
pronajímatel



[redacted]
nájemce

DELVITA a.s.
přírodní ústředí
Za Panakou zahradou 1018
252 19 Rudná

Dodatek č. 3

k nájemní smlouvě ze dne 18. 4. 1996 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 8. 2003 a dodatku č. 2 ze dne 8. 10. 2004

uzavřený níže uvedeného dne
mezi těmito účastníky :

Městská část Praha 10

se sídlem : Vršovická 68, Praha 10, PSČ : 101 38

IČ : 00 06 39 41

bankovní spojení : Česká spořitelna, a. s., pobočka Praha 10, Vršovické nám. 67,
č. ú. : 9021-2000733369/0800, KS : 2418, VS : 16190955

zastoupená : Ing. Antonínem Weinertem, CSc., zástupcem starosty

DIČ : CZ00064581

Plátce DPH : Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1

(dále jen pronajímatel)

a

DELVITA a. s.

se sídlem : Rudná, Za Panskou zahradou č. p. 1018, PSČ : 252 19

IČ : 16190955, DIČ : CZ 16190955

zastoupená společně : panem [redacted] generálním ředitelem a [redacted] ředitelem rozvoje a expanze společnosti dle plné moci udělené společností dne 1. 6. 2004 (fotokopie této plné moci tvoří přílohu č. 1 tohoto Dodatku č. 3)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl B., vložka 760

(dále jen nájemce)

Obě smluvní strany se níže uvedeného dne, měsíce a roku shodly na následujícím znění Dodatku č. 3 k nájemní smlouvě ze dne 18. 4. 1996 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 1. 8. 2003 a Dodatku č. 2 ze dne 8. 10. 2004.

Čl. I.

Výše nájemného pro kalendářní rok 2004 činí (po všech předchozích inflačních navýšeních) částku 2 665 444 Kč. Takto stanovená výše nájemného se v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále je DPH) navýšuje od 1. 10. 2004 o sazbu DPH, dle platných právních předpisů. Nájemné je splatné za příslušný kalendářní rok v celé výši včetně sazby DPH dle platných právních předpisů, a to do 30. dubna příslušného kalendářního roku, za které se nájemné platí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví tohoto Dodatku č. 3.

Čl. II.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ze dne 18. 4. 1996 ve znění Dodatku č. 1. ze dne 1. 8. 2003 a Dodatku č. 2 ze dne 8. 10. 2004 zůstávají nezměněna

Čl. III.

Tento Dodatek č. 3 skládající se ze dvou stran textu a 1 strany přílohy je vyhotoven v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží dvě vyhotovení. Tento Dodatek č. 3 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Praze dne 1. 10. 2007

.....
pronaймatel

.....
nájemce

DELVITA s.r.o.
právní ústředí
251 02 Praha 10
251 02 Praha 10
(1)