

**ALPHA REAL BRNO s.r.o.**, se sídlem Brno, Veveří 77, PSČ 602 00, IČO: 290 55 130  
Číslo účtu: 222-333-888/2700 (dále jen **Pronajímatel**) a

**BRUNO Retail s.r.o.**, se sídlem Praha, Rohanské nábřeží 19, PSČ 186 00, IČO: 665 65 665,  
Číslo účtu: 222-555-888/2700 (dále jen **Nájemce**),

(Pronajímatel a Nájemce společně také **Smluvní strany** nebo jednotlivě **Smluvní strana**)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen Občanský zákoník), tuto

### **SMLOUVU O NÁJMU:**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 475/1 o výměře 2150 m<sup>2</sup> v katastrálním území Město Brno, obec Brno, jehož součástí je budova č. p. 323 („**Budova**“). Vše je ve prospěch Pronajímatele zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví číslo 140. V Budově jsou mimo jiné nebytové komerční prostory o výměře 1 600 m<sup>2</sup> nacházející se v prvním nadzemním podlaží Budovy; tyto prostory jsou vyznačeny v projektové dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy („**Nebytové prostory**“).
2. Nájemce provozuje síť maloobchodních prodejen s potravinami a souvisejícím doprovodným sortimentem v souladu se svým podnikatelským oprávněním („**Předmět podnikání**“).
3. Touto smlouvou Pronajímatel přenechává Nájemci v souladu s §2302 Občanského zákoníku za podmínek sjednaných touto smlouvou od začátku Nebytové prostory k dočasnému úplatnému užívání a Nájemce touto smlouvou akceptuje Nebytové prostory k dočasnému úplatnému užívání a zavazuje se za užívání Nebytových prostor platit Pronajímateli dohodnuté Nájemné a další platby dle této smlouvy.
4. Předmětem výlučného užívání ze strany Nájemce jsou Nebytové prostory, ve kterých bude Nájemce provozovat maloobchodní prodejnu s potravinami a souvisejícím doprovodným sortimentem („**Účel nájmu**“). Nebytové prostory byly Nájemci předány ve stavu shell&core. Všechny úpravy Nebytového prostoru, které provedl Nájemce, bude odepisovat Nájemce. Při ukončení nájemního vztahu Nájemce vrátí na své náklady Nebytové prostory do stavu, ve kterém je převzal (shell&core), pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak.
5. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, Pronajímatel se zavazuje zajišťovat řádně, včas a na své náklady řádnou správu Budovy a Nebytových prostor, provádět údržbu, opravy, úklid a úpravy Budovy a Nebytových prostor tak, aby Budova a Nebytové prostory byly v bezvadném stavu a aby Nájemce mohl nerušeně užívat Nebytové prostory v souladu s Účelem nájmu (společně jen „**Služby Pronajímatele**“).
6. Úhrada za Služby Pronajímatele je obsažena v Nájemném. Při plnění Služeb Pronajímatele nesmí Pronajímatel rušit a zasahovat do výkonu podnikání Nájemce a nese plnou odpovědnost za škody a ztráty vzniklé Nájemci.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne uzavření této smlouvy do 31. 12. 2030.
8. Před uplynutím sjednané doby nájmu může být tato smlouva předčasně ukončena pouze následujícími způsoby:
  - Výpovědí Nájemce ze zákonných důvodů či bez důvodu
  - Výpovědí Pronajímatele ze zákonných důvodů
9. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude povinen platit Pronajímateli měsíční nájemné ve výši 1.000.000 Kč („**Nájemné**“).
10. K Nájemnému bude připočteno DPH v zákonné výši. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené Pronajímatelem k prvnímu dni příslušného měsíce, za který se platí Nájemné. Nájemné je splatné ve lhůtě patnácti dnů ode dne doručení faktury Nájemci. Nájemné bude hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele. Faktura musí být vystavena v souladu s právním řádem České republiky a musí splňovat všechny předepsané náležitosti. Nájemce je oprávněn si zvolit, zdali zaplatí Nájemné v CZK nebo v EUR, přičemž pokud zvolí platbu Nájemného v EUR, uhradí částku 37.037 EUR. Smluvní strany se dohodly, že bude-li Pronajímatel plátcem DPH, pak dnem zdanitelného plnění pro účely zákona o dani z přidané hodnoty bude datum vystavení příslušné faktury.

11. V případě prodlení Nájemce s úhradami dle této smlouvy je Pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. Jakákoli platba Nájemce podle této smlouvy je uhrazena včas, pokud byla celá částka připsána nejpozději v den splatnosti na účet Pronajímatele.
12. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce zaplatí Pronajímateli do 7 (sedmi) kalendářních dní od uzavření této smlouvy peněžitou jistotu ve výši jednoho sjednaného měsíčního Nájemného, tedy částku 1.000.000 Kč. Jistota bude po dobu trvání nájemního vztahu uložena na účtu Pronajímatele a bude sloužit pro úhradu případných budoucích nákladů Pronajímatele na uvedení Nebytových prostor do stavu, ve kterém byly Nájemci předány a dále na úhradu dluhů a případných škod apod. jím v souvislosti s nájmem způsobených. Při skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit jistotu Nájemci, je oprávněn si přitom započíst, co mu Nájemce případně z nájmu a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží, a to nejpozději ve lhůtě 14 (čtrnácti) kalendářních dní od skončení nájmu. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.
13. Pokud Nájemce nemůže bez svého zavinění a (i) z důvodů ležících na straně Pronajímatele nebo (ii) z důvodu vyšší moci, užívat Nebytové prostory nebo jejich část, je oprávněn nárokovat na Pronajímateli příslušnou slevu z Nájemného, a to ve výši odpovídající míře omezeného užívání Nebytových prostor.
14. Smluvní strany se zavazují dodržovat mlčenlivost o všech informacích, které získaly v souvislosti s touto smlouvou o druhé Smluvní straně. Tato povinnost platí po dobu trvání této smlouvy po dobu 10 let od ukončení její účinnosti. Smluvní strany jsou povinny zajistit utajení důvěrných informací případně i u svých zaměstnanců, zástupců, jakož i jiných třetích osob, pokud jim takové informace byly se souhlasem druhé Smluvní strany poskytnuty. Za důvěrné informace se bez ohledu na formu jejich zachycení považují veškeré informace, které nebyly některou ze Smluvních stran označeny jako veřejné, případně ty, které nelze pro jejich povahu za veřejné považovat. Právo užívat, poskytovat a zpřístupnit důvěrné informace mají obě Smluvní strany pouze v rozsahu a za podmínek nezbytných pro řádné plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.
15. Smluvní strany se dohodly, že oznámení, výzvy a jiné písemnosti dle této smlouvy si budou zasílat prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na kontaktní adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Každá ze Smluvních stran má povinnost oznámit druhé Smluvní straně změnu adresy pro doručování, v opačném případě se za správu doručovací adresu považuje kontaktní adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.
16. Nájemce je oprávněn přenechat Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě a je oprávněn po předchozím oznámení pronajímateli tuto smlouvu jako celek postoupit na třetí osobu.
17. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami.
18. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
19. Na nájem podle této smlouvy se vztahují ustanovení §2302 a násl. Občanského zákoníku, která upravují nájem prostoru sloužícího podnikání. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 1740 odst. 3 (přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou) a §§ 1798 – 1800 (smlouvy uzavírané adhezním způsobem) Občanského zákoníku. Pro účely výpočtu kompenzace dle §2315 (Náhrada za převzetí zákaznické základny) se strany dohodly na tom, že tento výpočet bude zpracovávat nezávislá mezinárodní renomovaná poradenská společnost Deloitte.
20. Tato smlouva, jakož i všechny mimosmluvní závazkové vztahy s touto smlouvou související, se řídí českým právem. Jakýkoliv spor vzniklý v souvislosti s touto smlouvou a/nebo souvisejícími dohodami bude spadat do soudní pravomoci českého soudu.
21. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží jedno a Pronajímatel tři vyhotovení. Tato smlouva byla vyhotovena v českém jazyce.
22. Tato smlouva nahrazuje veškeré předchozí písemné či ústní dohody případně mezi Smluvními stranami uzavřené ohledně předmětu této smlouvy.
23. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1 – projektová dokumentace vyznačující Nebytové prostory

V \_\_\_\_\_ dne: \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne: \_\_\_\_\_

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**