

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR sloužících k podnikání č. 2 008 19/470

uzavřená dle zákona č. 89/2012 v platném znění
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

IMOS development otevřený podílový fond

sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8

obhospodařovaný investiční společností AMISTA investiční společnost, a.s., IČ 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10626

IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680

v zastoupení [REDAKCE]

Korespondenční adresa:

IMOS development otevřený podílový fond

Gajdošova 4392/7

615 00 Brno

(dále jen „pronajímatel“)

a

CENDIS, s.p.

se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1 – Nové Město

IČ: 00311391, DIČ: CZ00311391

v zastoupení Ing. Jan Chovanec, Ph.D, ředitel s.p.

e-mail: [REDAKCE]

tel.: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

I.

Označení nemovitosti

1. Pronajímatel podpisem této smlouvy prohlašuje, že je vlastníkem a současně provozovatelem souboru nemovitostí nacházejících se na adrese Bohunická č.p. 133 a č.or. 50 v Brně, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro obec Brno a k.ú. Horní Heršpice, a to:
 - a) pozemku parc.č. 1512/7, jehož součástí je budova č. p. 133, vč. všech jejích součástí
 - b) pozemku parc.č. 1512/2
 - c) pozemku parc.č. 1512/6
 - d) pozemku parc.č. 1512/8
 - e) pozemku parc.č. 1512/9
 - f) pozemku parc.č. 1512/10

(dále jen „Nemovitost“).

II.

Předmět nájmu

1. Strany této smlouvy se na základě plné shody vůle a všech níže uvedených ustanovení a v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů dohodly na této nájmní smlouvě.
2. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou níže specifikovaný předmět nájmu nájemci a nájemce jej přijímá od pronajímatele do nájmu.
3. Předmětem nájmu jsou:

A. na období od 1.2.2019 do 28.2.2019:

- a) **nebytová jednotka č. 421 + 422** klim.kancelář o výměře 31,70m², situovaná v 4.NP budovy „B“

- b) podíl na vyhrazených nebytových jednotkách o výměře 11,49%
- c) **2x vyhrazené parkovací stání č. 38 a 39**, situované na parkovišti P4

B. na období od 1.3.2019:

- a) **nebytová jednotka č. 421 + 422** klim.kancelář o výměře 31,70m², situovaná v 4.NP budovy „B“
 - b) podíl na vyhrazených nebytových jednotkách o výměře 11,49%
 - c) **2x vyhrazené parkovací stání č. 38 a 39**, situované na parkovišti P4
 - d) **1x vyhrazené parkovací stání č. 49**, situované na parkovišti P1 nacházející se v Nemovitosti (dále i jen jako „předmět nájmu“), a to za účelem využití k podnikatelské činnosti nájemce, přičemž nájemce předmět nájmu za tímto účelem přejímá.
4. Předmět nájmu je definován situačním plánkem, který jako **příloha č. 1** tvoří nedílnou součást této smlouvy.
 5. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.
 6. Nájemce má právo užívat movité zařízení v předmětu nájmu, o jeho předání do užívání bude sepsán předávací protokol. Po ukončení nájmu je nájemce povinen veškeré movité zařízení předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.

III.

Nájemné a služby spojené s nájmem

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou následovně:

A. na období od 1.2.2019 do 28.2.2019:

- a) za předmět nájmu ad čl. II, odst. 3, bod A, písm. a), ve výši 2.600,-Kč/m²/rok + DPH, tj. 82.420,-Kč + DPH ročně, tedy **6.868,-Kč + DPH měsíčně**.
 - b) za předmět nájmu ad čl. II, odst. 3, bod A, písm. b), ve výši **359,-Kč + DPH měsíčně**.
 - c) za předmět nájmu ad čl. II, odst. 3, bod A, písm. c), ve výši 600,-Kč/1park. stání/měs. + DPH, tj. 14.400,-Kč + DPH ročně, tedy **1.200,-Kč + DPH měsíčně**.
- Celkové měsíční nájemné činí 8.427,-Kč + DPH.**

B. na období od 1.3.2019:

- a) za předmět nájmu ad čl. II, odst. 3, bod B, písm. a), ve výši 2.600,-Kč/m²/rok + DPH, tj. 82.420,-Kč + DPH ročně, tedy **6.868,-Kč + DPH měsíčně**.
 - b) za předmět nájmu ad čl. II, odst. 3, bod B, písm. b), ve výši **359,-Kč + DPH měsíčně**.
 - c) za předmět nájmu ad čl. II, odst. 3, bod B, písm. c), ve výši 600,-Kč/1park. stání/měs. + DPH, tj. 14.400,-Kč + DPH ročně, tedy **1.200,-Kč + DPH měsíčně**.
 - d) za předmět nájmu ad čl. II, odst. 3, bod B, písm. d), ve výši 800,-Kč/1park. stání/měs. + DPH, tj.9.600,-Kč + DPH ročně, tedy **800,-Kč + DPH měsíčně**.
- Celkové měsíční nájemné činí 9.227,-Kč + DPH.**

2. Počínaje měsícem únor 2019 bude, vždy k 15. dni měsíce, hrazeno nájemné na období od měsíce únor 2019. Součástí této smlouvy je **příloha č. 2** splátkový kalendář do 31.3.2020, který definuje termíny splatnosti jednotlivých plateb nájemného včetně paušálních plateb za služby uvedených v odst. 3 tohoto článku této smlouvy. Splátkový kalendář na období po 1.4.2020 je povinen pronajímatel doručit nájemci v předstihu tak, aby se nájemce nedostal do prodlení s hrazením plateb. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a platby za služby uvedené v odst. 3 tohoto článku této smlouvy spolu s příslušnou DPH měsíčně na základě splátkových kalendářů na účet pronajímatele pod variabilním symbolem dle splátkových kalendářů. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2218 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Pro další období bude splátkový kalendář aktualizován dle odst. 3. a odst. 5 tohoto článku.
3. Část plateb za služby spojených s užíváním předmětu nájmu je stanovena dohodou jako zálohová a je uvedena v **příloze č. 3** této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 30. 6. každého následujícího kalendářního roku provést s nájemcem vyúčtování záloh na základě

skutečných nákladů rozpočtených mezi nájemce v poměru pronajatých ploch a jejich charakteru (kanceláře, sklady).

4. Část plateb za služby spojených s užíváním předmětu nájmu je stanovena dohodou jako paušální a je uvedena v **příloze č. 2** této smlouvy. V případě prokazatelných změn cen energií a služeb je pronajímatel oprávněn upravit výši plateb za ostatní služby a nájemci tuto skutečnost oznámit písemně s řádným doložením důvodu navýšení a zaslat nový splátkový kalendář s uvedením data, od kdy je nájemce povinen zvýšené platby hradit. V případě, že odůvodnění nebude z pohledu nájemce dostatečné a nájemce proti změně do 15 dnů od doručení zašle pronajímateli písemně námitky, není možná jednostranná změna a je nezbytné řešit navýšení dodatkem této smlouvy. Paušální platba za služby kryje především tyto provozní náklady:

- úklid nevyhrazených společných prostor (společné části budovy, úklid komunikací, chodníků a ostatních venkovních ploch)
- likvidace komunálního odpadu
- ostraha objektu
- správa a údržba objektu

Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené zálohy na služby měsíčně dle přílohy č. 2 této smlouvy, dále nájemné a paušální služby měsíčně na základě splátkového kalendáře, který tvoří

přílohu č. 3 této smlouvy. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2218 z.č. 89/2012 Sb.

5. V případě nedodržení jakéhokoliv termínu splatnosti má pronajímatel právo požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05 % denně z neuhrazené částky. Povinnost k úhradě smluvní pokuty vzniká bez ohledu na zavinění a úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
6. Smluvní strany se dohodly a nájemce vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2020 je pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné jednou ročně zvýšit o procento odpovídající procentuálnímu vyjádření míry inflace za předchozí kalendářní rok oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného dle předchozí věty je účinné a bude pronajímatelem účtováno od kalendářního čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém Český statistický úřad oficiálně oznámí roční míru inflace za předchozí kalendářní rok.

IV. Trvání nájmu

1. Nájem se dle této smlouvy sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **1.2.2019**.
2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z jakéhokoliv důvodu. Výpovědní lhůta je stanovena na 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Ustanovení § 2312 z.č. 89/2012 o šestiměsíční výpovědní lhůtě se nepoužije.
3. Pro případ neuhrazení jakékoli platby ze strany nájemce ve sjednané splatnosti je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pro tento případ činí výpovědní lhůta 1 měsíc. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Písemnost je doručena jejím převzetím adresátem anebo dnem jejího vrácení odesílateli jako nedoručitelná. Účinky odstoupení nastávají i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne nebo jinak zmaří její doručení.
5. Ustanovení § 2304 odst. 2, § 2314 a § 2315 z.č. 89/2012 Sb. se nepoužijí (tj. strany je vylučují).
6. V případě skončení nájmu má nájemce povinnost vyklidit předmět nájmu a uvést jej do stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájmu, o čemž strany sepíší protokol. Pro případ nevyklizení předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního nájemného bez DPH dle čl. III této smlouvy za každý i započatý týden prodlení po skončení platnosti této nájemní smlouvy bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, s čímž nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí. Úhradou smluvní pokuty není vyloučena možnost pronajímatele vymáhat po nájemci případně vzniklou škodu z nesplnění výše uvedených povinností. V případě, že ze strany nájemce nedojde k uvedení předmětu

nájmu do takového stavu, v jakém jej nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu do takového stavu uvést na náklady nájemce.

V. Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování podnikatelské činnosti, kterou je:
 - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
2. Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se zavazuje vyjádřit do 10-ti pracovních dnů po předložení písemného požadavku nájemcem. Nevyjádří-li se pronajímatel v této lhůtě, pak platí, že se změnou souhlasí, pokud tato není v rozporu s platnými právními předpisy.
3. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícímu možnosti řádného užívání nájemcem. Za tímto účelem je pronajímatel za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách. Pronajímatel je dále povinen nájemce při užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
2. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání podnájmu 24 hodin denně nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Případné, pro jeho potřeby nezbytně nutné stavební úpravy může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy, tj. takové, u kterých náklady na jednu opravu přesáhnou částku 5.000,- Kč bez DPH na předmětu nájmu je nájemce povinen předem oznamovat pronajímateli a vyčkat jeho souhlasu. Provádí-li se více oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
4. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu informační tabuli o své firmě. Konkrétní provedení závisí na dohodě s pronajímatelem.
5. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho součást do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Další práva a povinnosti stran se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ustanovení § 2212 a § 2223 se však nepoužije, tj. strany je vylučují.
7. **Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu zásadní změny ohledně plátcovství DPH.**

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) řádně plnit povinnosti stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů o požární ochraně.
 - b) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností, označovat svá pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, pravidelně min. 1x ročně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby dodržování předpisů o požární ochraně a neprodleně odstraňovat zjištěné závady ve spolupráci s pronajímatelem, bezodkladně oznamovat vznik požáru operačnímu středisku HZS kraje a pronajímateli.

- c) zajistit provádění revizí elektrospotřebičů používaných v pronajatých prostorách ve lhůtách stanovených platnými ČSN.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební a nevratné úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele. Odsouhlasené stavební úpravy nebo nevratné úpravy pronajatých prostor budou řešeny samostatným dodatkem k této smlouvě.
 3. Nájemce, jeho pracovníci a zákazníci se budou zdržovat ve vyhrazených pronajatých prostorách a budou dodržovat právní předpisy a režimová opatření pronajímatele týkající se ochrany majetku. Škody, které vzniknou v přímé souvislosti s provozem předmětu nájmu, či škody, které způsobí osoby, které nájemce navštíví, uhradí v plné výši nájemce.
 4. Pronajímatel zabezpečí potřebné úklidové práce pro společné prostory. Prostory budou předány k pronajmutí v dohodnutém stavu a bez vybavení a o jejich předání bude pořízen protokol.
 5. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly způsobu užívání a stavu předmětu nájmu. Termín kontroly bude oběma smluvními stranami předem písemně dohodnut tak, aby nedošlo k narušení činnosti nájemce. Toto ujednání se přiměřeně omezí při např. havarijních situacích.
 6. Pronajímatel zajistí sběr a odvoz komunálního odpadu. Nájemce se zavazuje poplatek hradit na základě z.č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění v pravidelných měsíčních platbách dle rozpisu služeb.

VIII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, bude řádně pojištěna.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem či jeho zaměstnanci.
3. Pronajímatel odpovídá nájemci za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.
4. Pronajímatel neodpovídá za škody na vozidlech umístěných na pronajatých parkovacích stáních zaviněné třetí stranou.
5. V případě, že kdykoli v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy dojde ze strany pronajímatele k rekonstrukci Nemovitosti, vzdává se tímto nájemce jakéhokoliv práva na náhradu škody vůči pronajímateli, která mu bude takovou rekonstrukcí způsobena.

IX.

Jistota

1. Nájemce se zavazuje uhradit nejpozději do **30.1.2019** na základě dokladu vystaveného pronajímatelem jistotu ve výši **22.500,-Kč**, tj. dvou měsíčních plateb nájemného včetně DPH (dále „Jistota“) jako záruku řádného finančního plnění nájemce vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní. V případě, že Jistota nebude nájemcem složena ani do 5 dnů po lhůtě uvedené v předešle větě, tato smlouva v plném rozsahu zaniká. Pronajímatel je oprávněn čerpat Jistotu k uspokojení splatných peněžitých pohledávek vůči nájemci vyplývajících z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, s jejichž úhradou je nájemce v prodlení i po písemné výzvě pronajímatele o více než 30 kalendářních dnů. Bude-li poskytnutá Jistota v průběhu nájemního vztahu čerpána, zavazuje se nájemce neprodleně, nejpozději do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele, Jistotu doplnit složením dalších finančních prostředků na její počáteční výši. V případě prodlení s nesplněním této povinnosti se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý kalendářní den prodlení. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci složenou Jistotu do 30 dnů od předání předmětu nájmu, pokud nebyla oprávněně čerpána a v případě jejího čerpání, její nevyčerpanou část, a to při zpětném předání předmětu nájmu bez vad s přihlédnutím k obvyklému opotřebení zpět pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že úroky připsané z jistoty náleží pronajímateli, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

X. Závěrečná ujednání

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem uveřejnění v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv, pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že nájemce Smlouvu včetně všech jejích příloh a dodatků uveřejní v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
4. Smluvní strany se dohodly na zasílání jakékoliv běžné korespondence (upomínky, informace, splátkový kalendář, návrhy dodatků, atd.) nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na e-mail: [redacted] a pronajímateli na adresu jeho sídla nebo na e-mail: [redacted]
5. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými kogentními ustanoveními zákonů a ostatních právních norem), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti. Ujednání v této smlouvě, jež jsou v rozporu s dispozitivními zákonnými ustanoveními, mají před těmito ustanoveními přednost. V případě, že nějaká otázka není touto smlouvou výslovně upravena, použije se příslušné zákonné ustanovení, zejm. z.č. 89/2012 Sb.
6. V případě okolností nastalých z důvodu vyšší moci (objektivních nepředvídatelných a neodvratitelných okolností nebo v důsledku zásahu úředních míst, které znemožní splnění povinnosti vyplývající z této smlouvy; za vyšší moc se považuje např. živelná pohroma, výluky, stávky, klimatické podmínky, požár apod.) je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha: 1) Situační plánec umístění předmětu nájmu
2) Splátkový kalendář
3) Předpis zálohových plateb

Praxe
V Brně, dne 30. 1. 2019

V Brně, dne 24. 1. 2019

za nájemce
CENDIS, s.p.

za pronajímatele
IMOS development
otevřený/podílový fond



