

Smlouva o nájmu prostor, sloužících k podnikání

1. Statutární město Brno, Městská část Brno-sever

Zastoupená Mgr. Martinem Malečkem, starostou MČ Brno-sever

K podpisu pověřen pan David Aleš, místostarosta

se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno

IČO: 44992785

jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

(dále jen „pronajímatel“)

a

2.

IMOS development otevřený podílový fond

IČ 75160013, datum vzniku 23.12.2016

Sídlo: 18600 Praha – Karlín, Pobřežní 620/3

Kontaktní adresa: Gajdošova 7, 615 00 Brno

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU, SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ (pro podnikatelský pronájem)

č. NP/029615/OB/18/K1

Čl. I.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory č. 601 a 602 v domě č.o.r. 1a, č.p.p. 365 na ulici Vranovská, v Brně. Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nebytové prostory specifikované výše se všemi jejich součástmi náležejícími k nim a to na základě usnesení 7/81. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 23.08.2018.
Záměr na pronájem prostor byl vyvěšen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. v platném znění od 10.07.2018 do 26.07.2018.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtových listech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II.

1. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: chodbu domu v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.
2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány jako sklad a zařízení staveniště s účinností od vydání souhlasu Stavebního odboru ÚMČ Brno-sever se změnou užívání nebytového prostoru z prodejny na sklad a zařízení staveniště.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. III.

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává ze součtu nájemného vypočteného z podlahové plochy nebytového prostoru ve výši **600 Kč/m2/rok** (slovy : šestset korun) a nájemného za vybavení nebytového prostoru (dále jen „nájemné“).
2. Výše záloh na jednotlivé služby a rozpis nájemného za vybavení nebytového prostoru jsou uvedeny ve výpočtových listech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na jednotlivé služby bude stanovena pronajímatelem, resp. správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu dle účelu pronájmu.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. : **7227850247/0100**, a to: pololetně vždy do posledního dne prvního měsíce kalendářního pololetí.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symboly uvedené ve výpočtových listech.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu pololetí náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného pololetního nájemného.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem každoročně k 1. červenci nájemné upravit vynásobením inflačním koeficientem odpovídajícím míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok..
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel oznámí nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

Čl. IV.

1. Nájem se ujednává s účinností od **15.01.2019** na dobu určitou do **30.06.2020**.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Dodávku elektrické energie a plynu si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Vytápění a ohřev teplé vody si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
4. Dodávku studené vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly pokud jsou instalovány v pronajatých prostorách a v souladu s platnými právními předpisy.
5. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše a splatnost záloh a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy hrazeny, je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci prostřednictvím nového výpočtového listu.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
7. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
8. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
3. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídít třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Vypovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
10. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
11. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
12. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
2. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté nebytové prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází nebytový prostor odstraněna anebo přestavěna tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
4. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
5. Umístí-li nájemce informační štít, návštěví či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
6. V případech, uvedených v odst. 3 - 5 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z.č. 89/2012 Sb.

Čl. IX.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

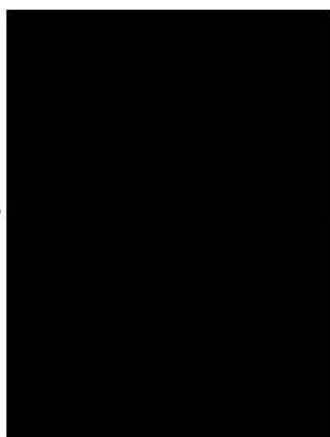
Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti **15.01.2019**.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.).
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za správnost vyhotovení : Jarmila Šer



V dne 4.2.2019



V dne 4.2.2019



Přílohy: *dle textu smlouvy*

Výpočtový list platný od 07.2019

Adresa správce (provozovny)

Statutární město Brno

Bratislavská 265/71

602 00 Brno

Adresát

IMOS development otevřený podílový fond

Gajdošova 0/7

615 00 BRNO

Vlastník

Statutární město Brno

Bratislavská 251/70

601 47 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

Uživatel	
Jméno	IMOS development otevřený podílový fond
IČ	75160013
DIČ	
Plátce DPH	Ne
Mobil	

Bankovní spojení pronajímatele		000000-7227850247/0100	
Variabilní symbol	0365340601	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	prodejna	VRANOVSKÁ /a 365/1a	
Číslo prostoru	601	614 00 Brno	
Smlouva	NP/029615/OB/18/KJ	Platnost smlouvy	Od 15.01.2019 do 30.06.2020
Splatnost	31.07.2019	Podání výpovědi	
Doba placení	Půlroční	Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	600,00
Plocha pro náj.	50,50 m2	Roční nájemné	30 300,00 Kč
Topení	lokální el.	Směrné číslo (120/2011)	8
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	2

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	15 150,00	V Dohoda za m2		Platební příkaz
Vodné stočné	600,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Ostatní služby 1	60,00	V Stanoveno		Platební příkaz
Vybavení prostoru	150,00	V Vybavení dle životnosti		Platební příkaz
Nájemné celkem	15 360,00			

Služby celkem	600,00
Půlroční předpis celkem	15 960,00
Platební příkaz	15 960,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
prodejna	lokální el.	36,90	0,00	0,00	0,00	36,90
zázemí NP	lokální el.	13,60	0,00	0,00	0,00	13,60
Celkem		50,50	0,00	0,00	0,00	50,50

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořizeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
baterie dřezova	3650601	01.02.2019	1 ks	0,00	0,00	0,00
baterie umyvadlova	3650601	01.02.2019	1 ks	0,00	0,00	0,00
elektr. boiler - 5	3650601	01.02.2019	1 ks	0,00	10,00	5,00
dřez jednoduchý	3650601	01.02.2019	1 ks	0,00	0,00	0,00
el.přímotop 2 r.	3650601	01.02.2019	2 ks	0,00	50,00	10,00
kuchyňská linka - 10	3650601	01.02.2019	1 ks	0,00	5,00	10,00
umyvadlo	3650601	01.02.2019	1 ks	0,00	0,00	0,00
WC mísa kombi	3650601	01.02.2019	1 ks	0,00	0,00	0,00
vodoměr SV (r.2012)	54159595	25.03.2015	1 ks	0,00	0,00	0,00
Celkem						25,00

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
IMOS development otevřený podílový fond		Nájemce	15.01.2019		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

Brno dne 04.02.2015

Nájemce/Správce

Výpočtový list platný od 07.2019

Adresa správce (provozovny)

Statutární město Brno

Bratislavská 265/71

602 00 Brno

Adresát

IMOS development otevřený podílový fond

Gajdošova 0/7

615 00 BRNO

Vlastník

Statutární město Brno

Bratislavská 251/70

601 47 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

Uživatel	
Jméno	IMOS development otevřený podílový fond
IČ	75160013
DIČ	
Plátce DPH	Ne
Mobil	

Bankovní spojení pronajimatele		000000-7227850247/0100	
Variabilní symbol	0365340602	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	prodejna	VRANOVSKÁ /a 365/1a	
Číslo prostoru	602	614 00 Brno	
Smlouva	NP/029615/OB/18/K1	Platnost smlouvy	Od 15.01.2019 do 30.06.2020
Splatnost	31.07.2019	Podání výpovědi	
Doba placení	Půlroční	Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	600,00
Plocha pro náj.	39,80 m2	Roční nájemné	23 880,00 Kč
Topení	nevytápěno	Směrné číslo (120/2011)	1
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	2

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	11 940,00	V Dohoda za m2		Platební příkaz
Vodné stočné	600,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Vybavení prostoru	0,00	V Vybavení dle životnosti		Platební příkaz
Nájemné celkem	11 940,00			
Služby celkem	600,00			

Půlroční předpis celkem	12 540,00
Platební příkaz	12 540,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
prodejna	nevytápěno	18,40	0,00	0,00	0,00	18,40
sklad	nevytápěno	21,40	0,00	0,00	0,00	21,40
Celkem		39,80	0,00	0,00	0,00	39,80

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořizeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
vodoměr SV (r.2012)	555710042	27.07.2015	1 ks	0,00	0,00	0,00
Celkem						0,00

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
IMOS development otevřený podílový fond		Nájemce	15.01.2019		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

Brno dne 0

Pronajímatel/Správce