

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR sloužících k podnikání č. 2 0091 19/447

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

IMOS facility, a.s.

IČ: 269 07 453, DIČ: CZ26907453

se sídlem Gajdošova 4392/7, 615 00, Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4018

(dále jen „nájemce“)

a

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

IČ: 00010669, DIČ: CZ00010669

se sídlem Beranových 130, 199 05 Praha – Letňany

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B/446

v zastoupení Ing. Josef Kašpar, FEng. JUDr. Petr Matoušek

(dále jen „podnájemce“)

I.

Označení nemovitosti

- Nájemce prohlašuje, že uzavřel s IMOS development otevřený podílový fond, IČ: 751 60 013, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, obhospodařovaným AMISTA investiční společností, a.s., IČ: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (coby pronajímatelem), Nájemní smlouvu č. 231817/447 a Dodatek č. 1 ze dne 2.10.2017, jejímž předmětem je nájem pozemku p.č. 3730/4 jehož součástí je budova č. p. 2733 v katastrálním území Královo Pole, obec Brno (dále jen „Nemovitost“). Na základě výše uvedené nájemní smlouvy je nájemce oprávněn přenechat Nemovitost či její části do podnájmu třetím osobám.

II.

Předmět podnájmu

- 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 podnájemní smlouvě.
- Nájemce přenechává v souladu s touto smlouvou níže specifikovaný předmět podnájmu podnájemci a podnájemce jej přijímá od nájemce do podnájmu.
- Předmětem podnájmu jsou:
 - nebytový prostor č. 9.24 - kancelář o výměře 36,84m², situovaná v 9.NP budovy „A“
 - nebytový prostor č. 9.24a – spol. prostory 9,90m², situovaná v 9.NP budovy „A“
 - nebytový prostor č. 9.25 - kancelář o výměře 24,15m², situovaná v 9.NP budovy „A“
 - nebytový prostor č. 9.25a – spol. prostory 6,50m², situovaná v 9.NP budovy „A“
 - nebytový prostor č. 9.26 - kancelář o výměře 23,26m², situovaná v 9.NP budovy „A“
 - nebytový prostor č. 9.26a – spol. prostory 6,30m², situovaná v 9.NP budovy „A“
 - nebytový prostor č. 9.27 - kancelář o výměře 25,98m², situovaná v 9.NP budovy „A“
 - nebytový prostor č. 9.27a – spol. prostory 7m², situovaná v 9.NP budovy „A“
 - nebytový prostor č. 9.28 - kancelář o výměře 31,32m², situovaná v 9.NP budovy „A“
 - nebytový prostor č. 9.28a – spol. prostory 8,40m², situovaná v 9.NP budovy „A“

- k) nebytový prostor č. 9.29 - kancelář o výměře 34,06m², situovaná v 9.NP budovy „A“
- l) nebytový prostor č. 9.29a – spol. prostory o výměře 9,20m², situovaná v 9.NP budovy „A“ (dále i jen jako „Předmět podnájmu“).

za účelem využití k podnikatelské činnosti podnájemce, přičemž podnájemce Předmět podnájmu za tímto účelem přejímá.

- 4. Předmět podnájmu je definován situačním plánkem, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 5. Podnájemce se seznámil se stavem Předmětu podnájmu a přijímá je do podnájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.

III.

Nájemné a služby spojené s podnájmem

- 1. Nájemné bylo stanoveno dohodou:
 - a) za předmět podnájmu ad čl. II, odst. 3, písm. a), c), e), g), i), k), ve výši 3.400,-Kč/m²/rok + DPH, tj. [REDACTED]
 - b) za předmět podnájmu ad čl. II, odst. 3, písm. b), d), f), h), j), l), ve výši 1.000,-Kč/m²/rok + DPH, tj. [REDACTED]

Součástí této smlouvy je příloha č. 2 splátkový kalendář do 31.3.2021, který definuje termíny splatnosti jednotlivých plateb nájemného včetně paušálních plateb za služby uvedených v odst. 2 tohoto článku této smlouvy. Splátkový kalendář na období po 1.4.2021 je povinen nájemce doručit podnájemci v předstihu tak, aby se podnájemce nedostal do prodlení s hrazením plateb. Podnájemce se zavazuje hradit nájemné a paušální platby za služby uvedené v odst. 2 tohoto článku této smlouvy spolu s příslušnou DPH měsíčně na základě splátkového kalendáře na účet nájemce pod variabilním symbolem dle splátkového kalendáře. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2216 z.č. 69/2012 Sb., občanského zákoníku. Pro další období bude splátkový kalendář aktualizován dle odst. 4. tohoto článku.

- 2. Služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu budou hrazeny formou paušálních plateb ve výši [REDACTED] Předmětu podnájmu za rok + DPH je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy – Splátkový kalendář nájemného a Rozpis paušálních služeb. V případě instalace energeticky náročnějších spotřebičů nebo pokud se z jiných důvodů zvýší běžný energetický odběr, je nájemce oprávněn ceny odpovídajícím způsobem upravit. V případě změn cen energií a služeb je nájemce oprávněn upravit výši plateb a podnájemci tuto skutečnost písemně oznámit zasláním nového platebního kalendáře s uvedením data, od kdy je podnájemce povinen zvýšené paušální platby hradit.
- 3. V případě nedodržení jakéhokoliv termínu splatnosti má nájemce právo požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši [REDACTED] denně z neuhrazené částky. Povinnost k úhradě smluvní pokuty vzniká bez ohledu na zavinění a úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
- 4. Smluvní strany se dohodly a podnájemce vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2021 je nájemce 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 nájemcem 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. Podnájem se dle této smlouvy sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 15.1.2020.
- 2. Podnájemní 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. 69/2012 o šestiměsíční výpovědní lhůtě se nepoužije.
- 3. Pro případ neuhrazení jakékoli platby ze strany podnájemce ve sjednané splatnosti je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pro tento případ činí výpovědní lhůta 1 měsíc. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi podnájemci.
- 4. Písemnost je doručena jejím převzetím adresátem anebo dnem jejího vrácení odesílateli jako nedoručitelná. Účinky odstoupení nestávají 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 podnájmu má podnájemce povinnost vyklidit Předmět podnájmu a uvést jej do stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení. Podnájemce je povinen odevzdat Předmětu podnájmu nejpozději ke dni skončení podnájmu, o čemž strany sepiší protokol. Pro případ nevyklizení Předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního nájemného bez DPH dle čl. III této smlouvy za každý i započatý týden prodlení bezhotovostním převodem na účet nájemce, s čímž podnájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí. Úhradou smluvní pokuty není vyloučena možnost nájemce vymáhat po podnájemci případně vzniklou škodu z nespínění výše uvedených povinností. V případě, že ze strany podnájemce nedojde k uvedení Předmětu podnájmu do takového stavu, v jakém jej podnájemce převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení, je nájemce oprávněn Předmět podnájmu do takového stavu uvést na náklady podnájemce.

V.

Účel podnájmu

1. Předmět podnájmu se pronajímá za účelem provozování podnikatelské činnosti, kterou je:
 - výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd
2. Případná změna využití musí být schválena nájemcem, který se zavazuje vyjádřit do 10-ti pracovních dnů po předložení písemného požadavku podnájemcem. Nevyjádří-li se nájemce v této lhůtě, pak platí, že se změnou souhlasí, pokud tato není v rozporu s platnými právními předpisy.
3. Podnájemce je oprávněn využívat Předmět podnájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen udržovat Předmět podnájmu jako svůj majetek ve stavu nebránicím možnosti řádného užívání podnájemcem. Za tímto účelem je nájemce za přítomnosti podnájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu v běžných provozních hodinách. Nájemce je dále povinen podnájemce při užívání Předmětu podnájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
2. Nájemce se zavazuje, že podnájemci umožní po celou dobu trvání nájmu 24 hodin denně nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky. Bude-li nájemce v průběhu trvání podnájmu provádět rekonstrukci Nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy, bude podnájemce povinen strpět omezení provozu v nezbytné míře. V této souvislosti není podnájemce oprávněn požadovat po nájemci náhradu jakékoliv škody.
3. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř Předmětu podnájmu. Tuto údržbu a opravy hradí podnájemce. Případně, pro jeho potřeby nezbytné nutné stavební úpravy může podnájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce. 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 podnájmu je podnájemce povinen předem oznamovat Nájemci a vyčkat jeho souhlasu. Tuto údržbu a opravy hradí nájemce. Provádí-li se více oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
4. Podnájemce je oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho část do užívání další osobě jen s předchozím písemným souhlasem nájemce.
5. Další práva a povinnosti stran se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ustanovení § 2212 a § 2223 se však nepoužije, tj. strany je vylučují.

VII.

Ostatní ujednání

1. Podnájemce 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 nájemcem, bezodkladně oznamovat vznik požáru operačnímu středisku HZS kraje a nájemci.
- c) zajistit provádění revizí elektrospotřebičů používaných v pronajatých prostorách ve lhůtách stanovených platnými ČSN.
2. Podnájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební a nevratné úpravy bez písemného souhlasu nájemce. Odsouhlasené stavební úpravy nebo nevratné úpravy pronajatých prostor budou řešeny samostatným dodatkem k této smlouvě. Podnájemce má právo odepisovat investice vložené do technického zhodnocení Předmětu podnájmu pro účely svého účetnictví.
 3. Podnájemce, 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 podnájmu, či škody, které způsobí osoby, které podnájemce navštíví, uhradí v plné výši podnájemce.
 4. Nájemce zabezpečí potřebné úklidové práce pro společné prostory. Prostory budou předány k podnájmu v dohodnutém stavu a bez vybavení a o jejich předání bude pořízen protokol.
 5. Nájemce si vyhrazuje právo kontroly způsobu užívání a stavu Předmětu podnájmu. Termín kontroly bude oběma smluvními stranami předem písemně dohodnut tak, aby nedošlo k narušení činnosti podnájemce. Toto ujednání se přiměřeně omezí při např. havarijních situacích.
 6. Nájemce zajistí sběr a odvoz komunálního odpadu. Podnájemce 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 podnájemce umístěného v Předmětu podnájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí podnájemce a jeho nákladů. Nájemce prohlašuje, že Nemovitost, v níž se nachází Předmět nájmu, bude řádně pojištěna proti všem rizikům.
2. Nájemce neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku podnájemce umístěného v Předmětu podnájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by podnájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných nájemce či jeho zaměstnanci.
3. Nájemce odpovídá podnájemci za veškeré jím zaviněné škody způsobené na Předmětu podnájmu způsobené během trvání podnájmu a v souvislosti s ním.

IX.

Jistota

1. Podnájemce se zavazuje uhradit nejpozději do 15.12.2019 na základě dokladu vyslaveného nájemcem jistotu ve výši [redacted] (dále „Jistota“) jako záruku řádného finančního plnění podnájemce vůči nájemci na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní. Nájemce je oprávněn čerpat Jistotu k uspokojení splatných peněžitých pohledávek vůči podnájemci vyplývajících z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, s jejichž úhradou je podnájemce v prodlení i po písemné výzvě nájemce o více než 30 kalendářních dnů. Bude-li poskytnutá Jistota v průběhu podnájemního vztahu čerpána, zavazuje se podnájemce neprodleně, nejpozději do 10 dnů od doručení písemné výzvy nájemce, Jistotu doplnit složením dalších finančních prostředků na její počáteční výši; v případě prodlení s nesplněním této povinnosti se zavazuje podnájemce uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši [redacted] za každý kalendářní den prodlení. Po skončení podnájmu je nájemce povinen vrátit nájemci složenou Jistotu do 30 dnů od předání Předmětu podnájmu, pokud nebyla oprávněně čerpána a v případě jejího čerpání, její nevyčerpanou část, a to při zpětném předání Předmětu podnájmu bez vad s přihlédnutím k obvyklému opotřebení zpět Nájemci. Smluvní strany se dohodly, že úroky připsané z Jistoty náleží Nájemci, s čímž podnájemce 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 dnem oboustranného podpisu oběma smluvními stranami této smlouvy a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí po jejím podpisu podnájemce.
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.) podnájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na e-mail: [redacted] a nájemci 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 nepředvídatečných 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 částečně) 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 výše. 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.

Přílohy:

1. Situační plánec umístění Předmětu podnájmu
2. Splátkový kalendář nájemného a Rozpis paušálních služeb

V Brně, dne 19. 11. 2019

„2“
Výzkumný
Ing. Josef K

Ústav, a.s.
Petr Matoušek

V Brně, dne 15. 11. 2019

„za“
IMC
a.s.