

Ev. d. 2008-0015

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle ust. z.č. 116/1990 Sb, O nájmu a podnájmu nebytových prostor v platného znění

mezi:

1. IMOS development, a.s.

se sídlem Olomoucká 174, 627 00 Brno

IČ: 269 07 453

DIČ: CZ 26907453

jednající [redacted] předsedou představenstva

bank. spojení: KB a.s., pobočka Brno - venkov, č.ú.: 1166550277/0100

zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně v oddíle B, vložka 4018

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. ČR - Česká správa sociálního zabezpečení

se sídlem Křížová 25, 150 00 Praha 5

IČ: 000 06 963

zastoupená PhDr. Miroslavem Votýpkou, ředitelem detašovaného pracoviště ČSSZ v Brně

bank. spojení: ČNB pobočka Brno, č.ú.: 7929621 / 0710

(dále jen „nájemce“)

I.

Vlastnictví nemovitosti

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - předmětu nájmu specifikovaného v příloze č. 1, umístěného v 1. a 2. patře Bloku B, objektu v Brně - Židenicích, známého jako Aeskulap, nacházejícího se na pozemku p.č. 5771/2 o celkové výměře 48 m² a p.č. 5771/1 o celkové výměře 2.937 m², zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město na LV č. 8333 pro obec Brno a katastrální území Židenice.
2. K předmětu nájmu patří rovněž právo užívání společných částí budovy společných pro Blok Kanceláře I. a II.

Společné blok Kanceláře I.

kuchyňka	10,50
předsín WC ženy	7,70
WC-ženy	1,10
WC-ženy	1,10
předsín WC muži	2,30
pisoiary	2,85
WC-muži	1,60
chodba	103,75
Celkem	130,90

Společné blok Kanceláře II.

kuchyňka	10,50
předsín WC ženy	7,70
WC-ženy	1,10
WC-ženy	1,10

předsín WC muži	2,30
pisoiáry	2,85
WC-muži	1,60
chodba	103,75
Celkem	130,90

3. Specifikace jednotlivých nebytových jednotek a společných částí domu společných pouze pro Blok Kanceláře I. a II., tvoří přílohu č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy dále specifikovaný předmět nájmu nájemci. Nájemce přijímá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy o celkové výměře **1266,85 m²** a rozčlenění podle nákresu, který tvoří nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu dle ust. článku VI. této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.
4. Standard provedení (vybavení) je popsané v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Nájemné a splatnost nájemného

1. Cena nájmu se sjednává na 2.450,- Kč/m²/rok bez DPH za kancelářské prostory a 1.200,- Kč/m²/rok bez DPH za ostatní plochy.

- plocha kanceláří	1.005,05 m ² * 2.450,- Kč	2,462.373,- Kč/rok
- ostatní plochy	261,80 m ² * 1.200,- Kč	314.160,- Kč/rok

Celkem

2,776.533,- Kč/rok

Celková cena nájmu za jeden rok nájmu činí 2.776.533,- Kč (slovy: dvamilionysedmset sedmdesátšesttisícpěttřicetčtyř korun českých) bez DPH, tj. čtvrtletní splátka činí 694.133,25 Kč. Ve sjednané výši nájemného nejsou zahrnuty žádné služby související s provozem předmětu nájmu. Služby spojené s užíváním nebytového prostoru jsou uvedeny v čl. IV této smlouvy.

Nájemce není plátcem DPH.

2. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 694.133,25 Kč, přičemž DUZP je stanoveno vždy první den posledního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Splatnost daňového dokladu je stanovena dle dohody smluvních stran na 21 dní ode dne jeho doručení. Smluvní pokuta za prodlení s placením nájemného byla dohodnuta ve výši 0,02% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB Brno - venkov, č.ú. 1166550277/0100.
4. Obě strany této smlouvy se dohodly že s platností od roku 2007 je pronajímatel oprávněn nájemné valorizovat o úředně přiznaný roční průměr celkové inflace (dále jen "inflace") za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

IV.

Platby za služby spojené s užíváním nebytového prostoru a splatnost služeb

1. Tyto služby zahrnují údržbu pronajatých prostor nad rámec běžné údržby, údržbu a úklid společných prostor, vodné a stočné, elektrickou energii a vytápění zateplených ploch. V rámci nabízených služeb pronajímatel poskytne nájemci potřebné telekomunikační služby a také služby ostrahy objektu. Všechny cenové úrovně zahrnují pouze spotřeby odpovídající běžnému kancelářskému provozu. V případě instalace energeticky náročnějších spotřebičů nebo pokud se z jiných důvodů zvýší běžný energetický odběr, je pronajímatel oprávněn ceny odpovídajícím způsobem upravit. Kalkulace cen rovněž odpovídá současnému stavu cenové úrovně dodávaných médií a služeb. V případě změny dodavatelských cen bude cena služeb upravena a provedena dohodou smluvních stran v souladu s platnými cenovými předpisy.

1.1.

- vodné a stočné.....	43.200,- Kč/rok
<i>(vodné a stočné v přepočtu na 60 zaměstnanců)</i>	
- vytápění	304.044,- Kč/rok
<i>(vytápění pronajatých prostor v přepočtu na m2 otopné plochy)</i>	
- úklid společných prostor	18.088,- Kč/rok
<i>(podíl na úklidu všech společných a komunikačních prostor v objektu)</i>	
- úklid kanceláří a všech pronajatých prostor	304.044,- Kč/rok
<i>(úklid pronajatých kancelářských prostor v rozsahu dle požadavku nájemce včetně zabezpečení sběru a odvozu komunálního odpadu)</i>	
- ostraha objektu	30.600,- Kč/rok
<i>(zabezpečení nepřetržité ostrahy pronajímaného předmětu nájmu spolu s ostrahou celého objektu)</i>	

Celkem 699.976,- Kč/rok

tj. měsíční platba 58.331,33 Kč

1.2.

- telekomunikační služby paušál 115,- Kč/měsíc á 1 linka
(Uvedený paušál zahrnuje 15,- Kč za pronajatý telefonní přístroj plus 100,- Kč za služby spojené se správou telefonní ústředny a měsíčního vyúčtování telefonních hovorů. K paušálu budou účtovány telefonní hovory dle aktuálního ceníku nasmlouvaného alternativního operátora.)
- elektrická energie stálá platba 250,- Kč á 1 patro
(El. energie bude účtována dle odečtu podružného měřidla pro každé 1 patro kancelářských prostor plus podíl na spotřebě společných prostor.)

3. Platby za služby spojené s užíváním nebytových prostor se nájemce zavazuje hradit v rozsahu, který připadá pro předmětný nebytový prostor na základě rozpisu, dle bodu 4.1., a to na základě daňového dokladu v pravidelných měsíčních platbách, přičemž DUZP je vždy poslední kalendářní den měsíce. Splátlost daňového dokladu je stanovena dle dohody smluvních stran na 21 dní ode dne jeho doručení. Smluvní pokuta za prodlení s placením nájemného byla dohodnuta ve výši 0,02% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Sjednané výše plateb spojených s užíváním nebytových prostor jsou včetně DPH. To bude účtováno dle aktuálních sazeb.
5. Platby za služby budou hrazeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB Brno – venkov, č.ú. 1166550277/0100.

V.

Trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou** s platností dnem podpisu této smlouvy oběmi smluvními stranami a účinností počínaje dnem 1.1.2005.
2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí dle příslušných ust.

zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta je stanovena na 12 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

VI.

Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování územního pracoviště Městské správy sociálního zabezpečení v souladu se zákonem ČNR č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, v platném znění.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a pronajímateli protokolárně předat a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím na přiměřené opotřebení v průběhu smluvního užívání předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání v rozsahu dle čl. II. této smlouvy a v tomto stavu ho svým nákladem udržovat řádně a průběžně tak, aby neohrozil plynulé provozování činností nájemce.
3. Pronajímatel je povinen, na základě oznámení nájemce o výskytu závad, odstranit bez odkladu tyto závady a to tak, aby neohrozil bezpečnost, zdraví a majetek klientů, pracovníků nájemce, včetně zařízení nájemce nutné k provozu jeho činnosti a aby nenarušil plynulost provozu činností nájemce. Jedná se o hlášené závady vzniklé v prostorách předmětu nájmu, které nejsou součástí společných částí polyfunkčního objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází.
4. Pronajímatel je povinen hlásit v dostatečném předstihu veškeré práce související s údržbou, kontrolou a zkouškami zařízení zasahujících do prostor předmětu nájmu. Za tímto účelem předloží nájemci seznam pracovníků, kteří se této činnosti účastní.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn a zavazuje se toto pojištění po celou dobu nájmu v takovém rozsahu udržovat a nájemci jeho existenci na požádání prokázat.
6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání jiné právnické či fyzické osobě, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez tohoto souhlasu je podnájemní smlouva neplatná.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně v souladu s jeho stavebně technickým určením a touto smlouvou, neprovádět na něm jakékoliv stavební a nevratné úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele. Nebude-li dohodnuto jinak, je nájemce povinen při skončení nájmu uvést prostory do původního stavu.
8. Smluvní strany sjednávají, že technické zhodnocení nemovitosti je nájemce oprávněn provádět na základě písemného souhlasu pronajímatele uděleného pro každý konkrétní případ. Takto provedené technické zhodnocení nemovitosti nezvyšuje vstupní cenu nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele a k odepisování tohoto technického zhodnocení je v souladu s platnými právními předpisy oprávněn nájemce. Nebude-li dohodnuto jinak, uvede nájemce po skončení nájmu předmět nájmu do původního stavu a nebude-li to možné, ponechá je v objektu bez nároku na náhradu nákladů.
9. Nájemce se zavazuje, že bude řádně plnit povinnosti stanovené zák. č. 67/2001 Sb., o požární ochraně a vyhl. č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v souvislosti s druhem činnosti provozované v pronajatých prostorách.
10. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli provozování jakékoliv činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím (§ 4 odst. 2 zák. č. 67/2001 Sb. o požární ochraně) v pronajatých prostorách.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností, označovat svá pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, pravidelně min. 1 x 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.

12. Nájemce se zavazuje zajistit provádění revizí elektrospotřebičů používaných v pronajatých prostorách ve lhůtách stanovených platnými právními předpisy a ČSN.
13. Nájemce bude užívat předmět nájmu v souladu s určeným účelem a s péčí řádného hospodáře a v případě vzniklé škody tuto plně uhradí. Náklady spojené s běžnou údržbou týkající se předmětu pronájmu hradí nájemce.
14. Nájemce, jeho pracovníci a klienti se budou zdržovat ve vyhrazených pronajatých prostorách a budou dodržovat právní předpisy a režimová opatření pronajímatele, týkající se ochrany majetku.
15. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly způsobu užívání a stavu předmětu nájmu maximálně však 1x na 3 kalendářní měsíce. Tuto kontrolu bude provádět pronajímatel v pracovní době nájemce. Pokud pronajímatel bude chtít kontrolu provést mimo pracovní dobu nájemce, je povinen to nájemci sdělit písemně 3 pracovní dny před plánovanou kontrolou.
16. Smluvní strany se dohodly a pronajímatel se zavazuje zabezpečit přístup do pronajímaného předmětu nájmu v pracovních dnech v době od 6.00 hod. do 18.00 hod.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této smlouvy přechází i na právní nástupce smluvních stran.
2. Jakékoliv změny obsahu této smlouvy jsou možné pouze písemnými dodatky po odsouhlasení oběma stranami.
3. Písemnosti zasílané podle této smlouvy pronajímateli se považují za doručené 15-tý den po jejím prokazatelném odeslání na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. v záhlaví dodatků k této smlouvě.
4. 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 zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti.
5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy se řídí z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a z.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platných zněních.
6. Strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s obsahem smlouvy souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotovení.

V Brně dne 10.11.04

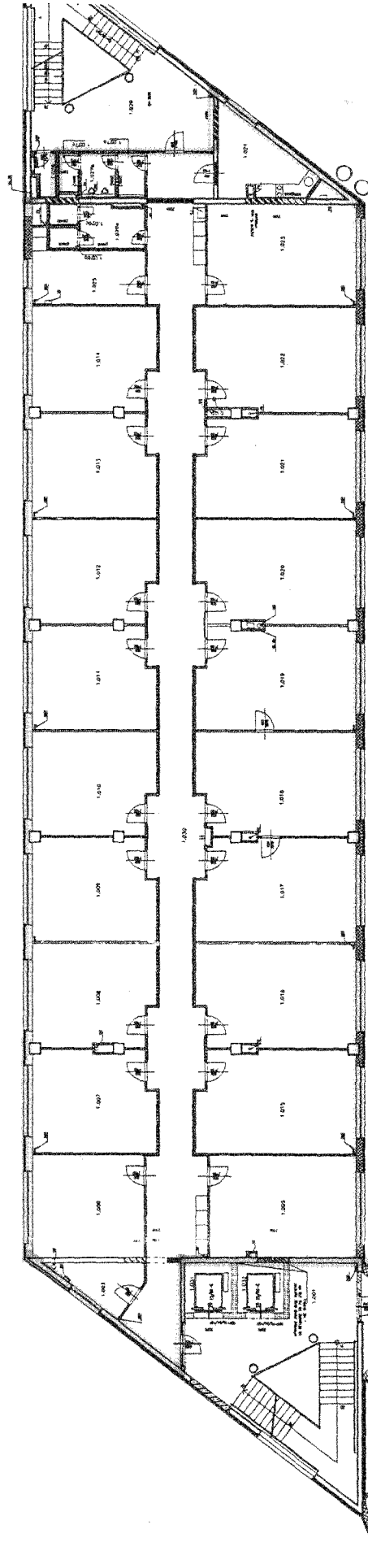
IMOS® developme
Olomoucká 174, 627 00
DIČ: CZ26907453
©

za p
IMOS s.r.l.s.

V Brně dne

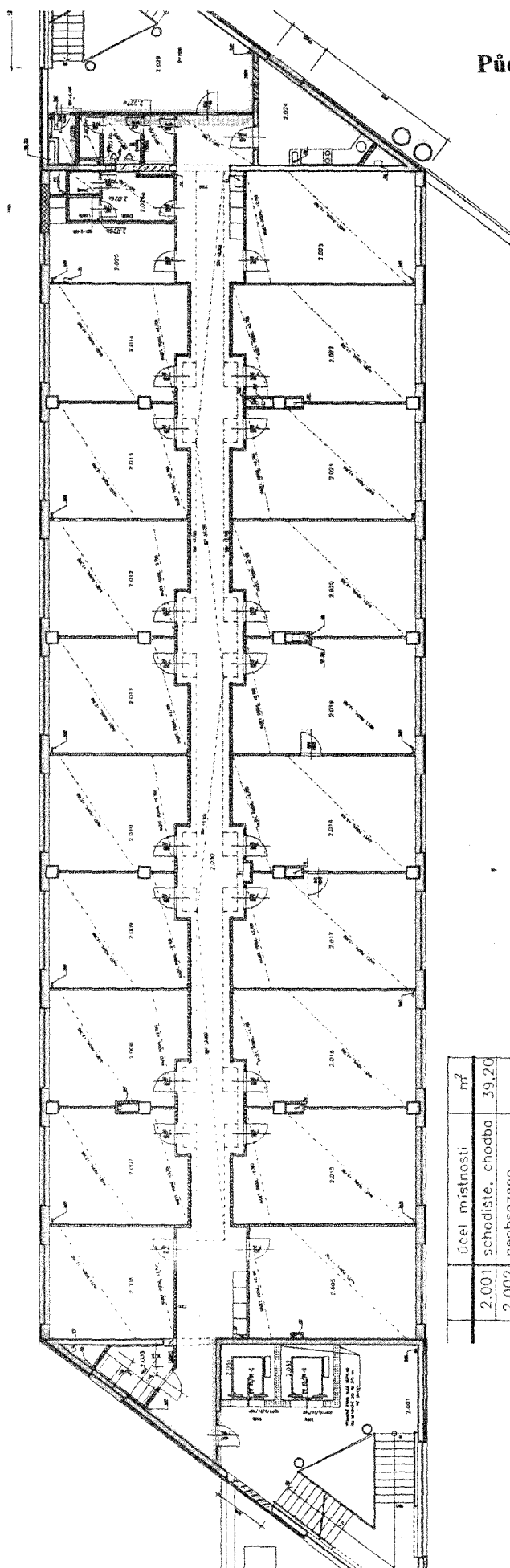
za nájemce
ČR - Česká správa sociální zabezpečení

PŘÍLOHA č.1
Půdorys nebytových prostor – 1.patro



číslo	úcel místnosti	m ²	číslo	úcel místnosti	m ²
1.101	zábavčí	4,70	1.015	kancelář	29,35
1.102	kancelář	30,65	1.016	kancelář	29,35
1.103	kancelář	27,10	1.017	kancelář	28,35
1.104	sklad	5,75	1.018	kancelář	28,35
1.105	kuchyně	3,70	1.019	kancelář	29,35
1.106	předstř. WC	1,45	1.020	kancelář	29,35
1.107	terasa	1,45	1.021	kancelář	29,35
1.108	schodiště, chodba	39,20	1.022	kancelář	29,55
1.109	neobsazeno		1.023	kancelář	27,40
1.100	sklad	5,75	1.024	kuchyně	10,50
1.101	neobsazeno		1.025	server	11,50
1.102	kancelář	27,15	1.026a	předstř. WC ženy	7,70
1.103	kancelář	20,55	1.026b	WC ženy	1,10
1.104	kancelář	22,50	1.026c	WC ženy	1,10
1.105	kancelář	22,50	1.027a	předstř. WC muži	2,30
1.106	kancelář	22,50	1.027b	pisárny	2,85
1.107	kancelář	22,50	1.027c	WC muži	1,60
1.108	kancelář	22,50	1.028	úklid	1,55
1.109	kancelář	22,50	1.029	schodiště, chodba	41,35
1.110	kancelář	22,50	1.030	chodba	103,75
1.111	kancelář	22,50	1.031	výtahové šachta	4,20
1.112	kancelář	22,50	1.032	výtahové šachta	4,20
1.113	kancelář	22,50			
1.114	kancelář	22,65			

PŘÍLOHA č.1
Půdorys nebytových prostor – 2.patro



úcel místnosti	m ²
2.001 schodiště, chodba	39,20
2.002 neobsazeno	
2.003 WC imobilní	4,85
2.004 neobsazeno	
2.005 kancelář	27,19
2.006 kancelář	20,55
2.007 kancelář	22,50
2.008 kancelář	22,50
2.009 kancelář	22,50
2.010 kancelář	22,50
2.011 kancelář	22,50
2.012 kancelář	22,50
2.013 kancelář	22,50
2.014 kancelář	22,65
2.015 kancelář	29,35
2.016 kancelář	29,35
2.017 kancelář	28,35
2.018 kancelář	28,35
2.019 kancelář	29,35

2.020 kancelář	29,35
2.021 kancelář	29,35
2.022 kancelář	29,55
2.023 kancelář	27,40
2.024 kuchynka	10,50
2.025 server	11,50
2.026a předstír. WC ženy	7,70
2.026b WC ženy	1,10
2.026c WC ženy	1,10
2.027a předstír. WC muži	2,30
2.027b pisárny	2,85
2.027c WC muži	1,60
2.028 úklid	1,55
2.029 schodiště, chodba	41,35
2.030 chodba	103,75
2.031 výťahová šachta	4,20
2.032 výťahová šachta	4,20

PŘÍLOHA č.2

Standard provedení kanceláří a chodeb v části „B“ objektu AeskulaP

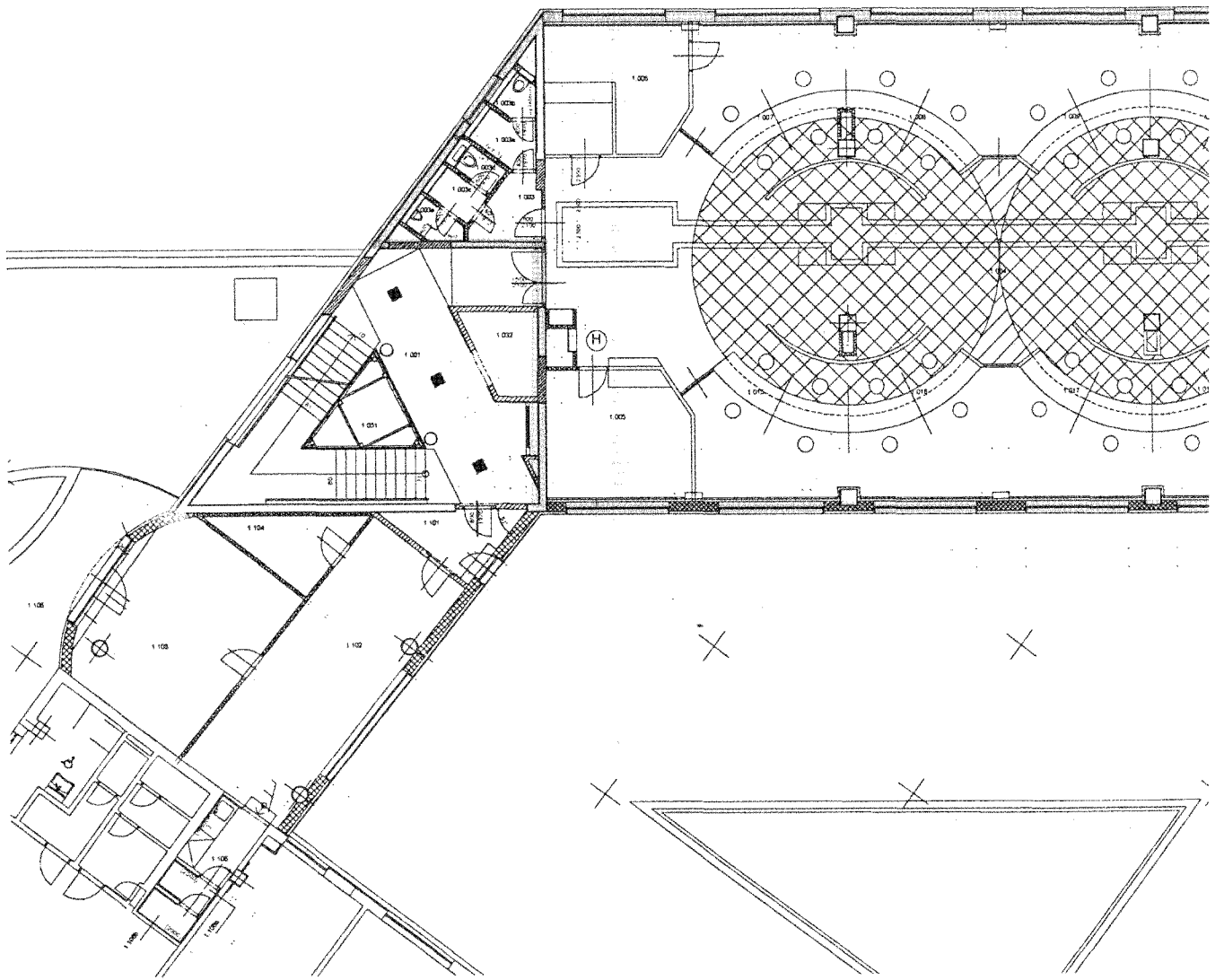
Standard provedení stavebních prací

- kancelář

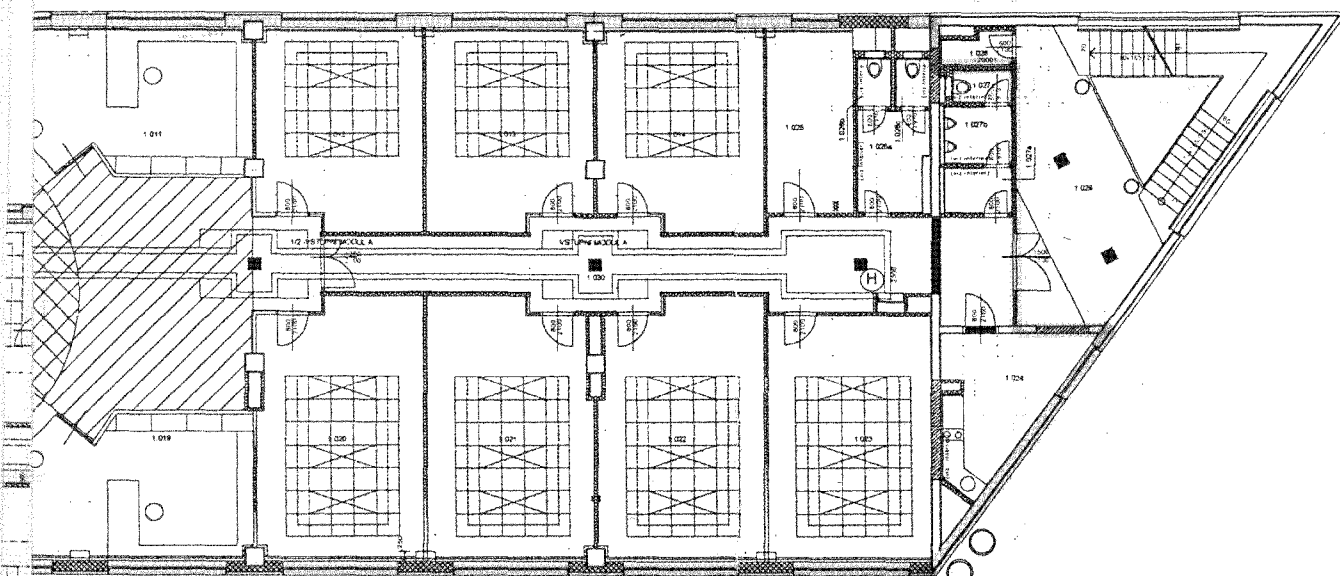
- stěny: obvodové zdivo z cihel Porotherm se zateplenou fasádou, vnitřní příčky sádrokartonové
- okna: plastová vč. zastínění horizontálními žaluziemi v bílé barvě
- omítky: v provedení štukovém, stěrkové
- malba: v barvě bílé
- podhledy: kazetové, příp. sádrokartonové
- dveře: dřevěné, dýhované
- podlaha: podkladní vrstva pod konečný podlahový povrch
- osvětlení: svítidla zářivkové, osazená v podhledu
- topení: deskovými radiátory Radik klasik
- silnoproud: zásuvky pro spotřebiče a PC se samostatným jištěním
- slaboproud: parapetní žlaby s vybudovanou strukturovanou kabeláží s parametry: kapacitě 10 Mb, četnost dle požadovaného rozsahu (tj. 60 přípojných míst)
- Součástí nabídky nebytových prostor není interiérového vybavení.

- společné komunikační prostory

- schodiště: čelní vstupní schodiště s dvěma výtahy
- chodba: chodba s keramickou dlažbou a sádrokartonovými podhledy
- vybavení: dveřní vrátník u vstupu do jednotlivých kancelářských podlaží
- soc. zařízení: vlastní oddělené sociální zařízení pro každé samostatné podlaží

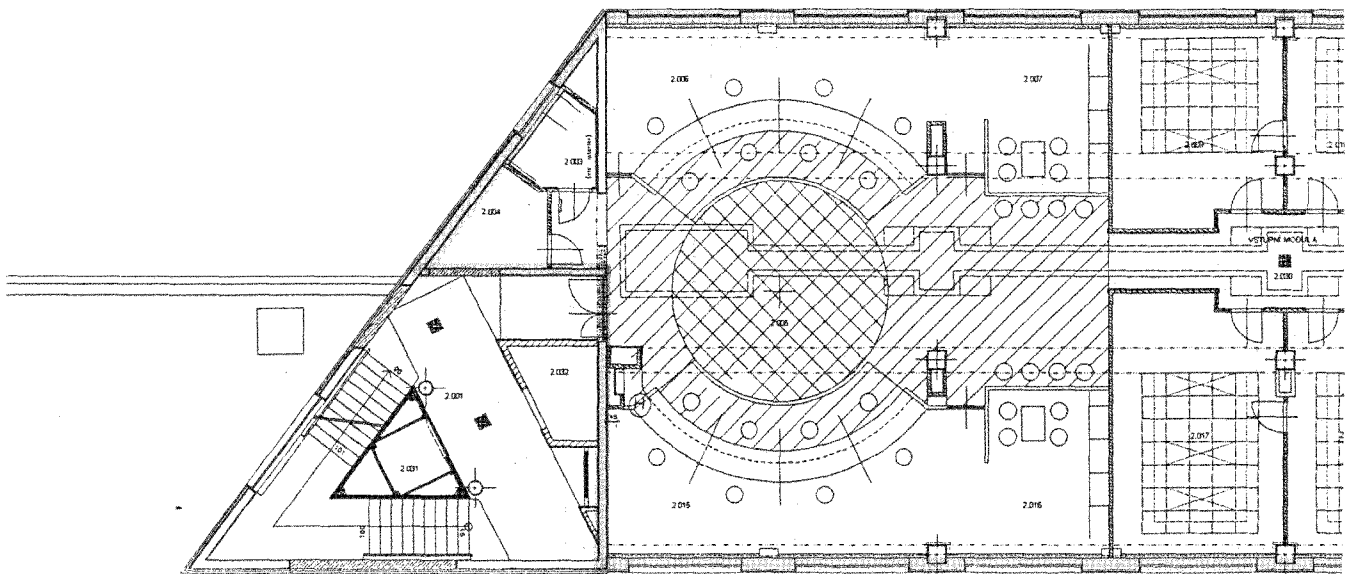


PŘÍLOHA č.3
Návrh řešení pracoviště MSSZ dle požadavků zadavatele
1.patro

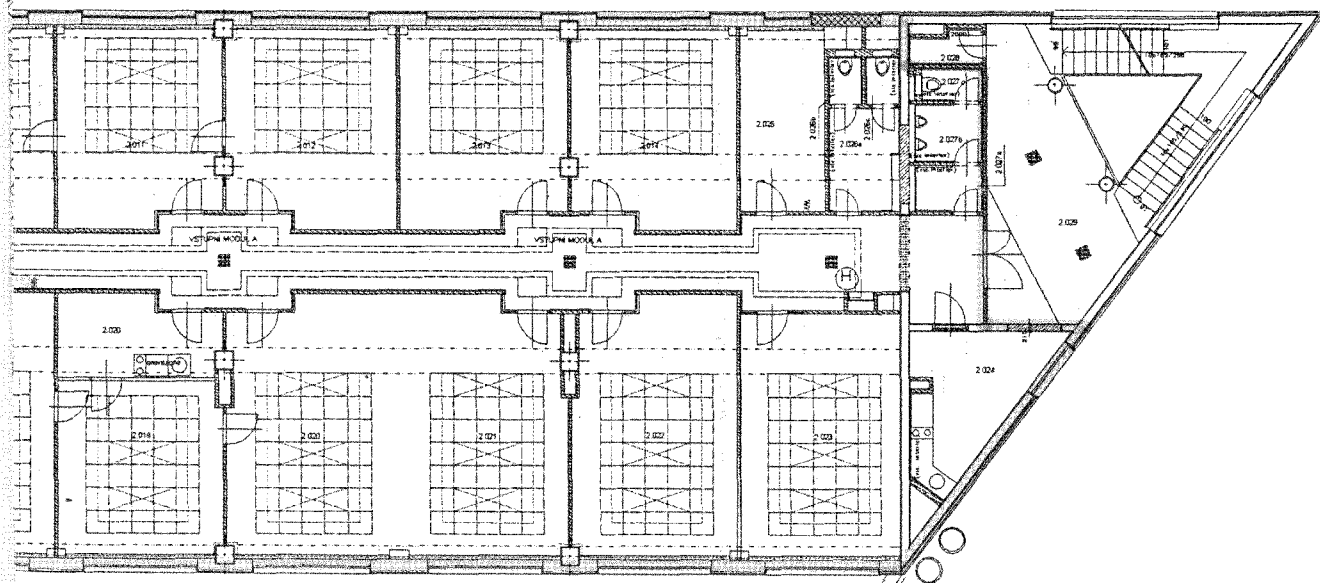


	účel místnosti	m ²	
v této etapě PD neřešeno	1.101	zádveř	4,70
	1.102	kancelář	30,65
	1.103	kancelář	27,10
	1.104	sklad	5,75
	1.105	kuchyňka	3,70
	1.106a	předsiň WC	1,45
	1.106b	WC	1,45
	1.107	terasa	viz střech
	1.001	schodiště, chodba	44,19
	1.002	neobsazeno	
	1.003	předsiň WC	3,26
	1.003a	předsiň WC ženy	2,33
	1.003b	WC ženy	11,74
	1.003c	předsiň WC muži	1,50
	1.003d	WC muži	1,12
	1.003e	WC muži	1,38
	1.004	prepážková hala	182,50
	1.005	podatelna	17,44
	1.006	pokladna	16,61
	1.007	prepážky	79,25
1.008	prepážky		
1.009	prepážky		
1.010	prepážky		

1.011	prepážky	
1.012	kancelář	22,42
1.013	kancelář	22,42
1.014	kancelář	22,55
1.015	prepážky	79,47
1.016	prepážky	
1.017	prepážky	
1.018	prepážky	
1.019	prepážky	
1.020	kancelář	29,28
1.021	kancelář	29,10
1.022	kancelář	29,29
1.023	kancelář	27,36
1.024	kuchyňka	10,60
1.025	server	10,92
1.026a	předsiň WC ženy	4,51
1.026b	WC ženy	1,13
1.026c	WC ženy	1,13
1.027a	předsiň WC muži	2,16
1.027b	pisárny	2,70
1.027c	WC muži	1,34
1.028	úklid	1,55
1.029	schodiště, chodba	41,10
1.030	chodba	36,85
1.031	výtahová šachta	5,54
1.032	výtahová šachta	4,36



PŘÍLOHA č.3
Návrh řešení pracoviště MSSZ dle požadavků zadavatele
2.patro



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

	účel místnosti	m ²
2.001	schodiště, chodba	44,19
2.002	neobsazeno	
2.003	WC imobilní	4,23
2.004	sklad	5,34
2.005	přepážková hala	87,69
2.006	přepážky	30,48
2.007	přepážky	18,92
2.008	čajová kuchyňka	8,63
2.009	kancelář	22,47
2.010	kancelář	22,47
2.011	kancelář	22,51
2.012	kancelář	22,51
2.013	kancelář	22,47
2.014	kancelář	22,60
2.015	přepážky	30,90
2.016	přepážky	87,69

2.017	kancelář	29,37
2.018	kancelář	29,32
2.019	kancelář	20,24
2.020	kancelář	29,30
2.021	kancelář	29,13
2.022	kancelář	29,32
2.023	kancelář	27,41
2.024	kuchyňka	10,60
2.025	server	10,92
2.026a	předstíň WC ženy	4,51
2.026b	WC ženy	1,13
2.026c	WC ženy	1,13
2.027a	předstíň WC muži	2,16
2.027b	pisoáry	2,70
2.027c	WC muži	1,34
2.028	úklid	1,55
2.029	schodiště, chodba	41,10
2.030	chodba	101,68
2.031	výtahová šachta	5,54
2.032	výtahová šachta	4,36