

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR sloužících k podnikání č. 2 467 21/447

uzavřená dle zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
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 na základě plné moci xxx.xxxxx xxxxx

Korespondenční adresa:

IMOS development otevřený podílový fond

Gajdošova 4392/7

615 00 Brno

(dále jen „pronajímatel“)

a

Mendelova univerzita v Brně

se sídlem Zemědělská 1665/1, 613 00, Brno

IČ: 62156489, DIČ: CZ62156489

v zastoupení prof. Ing. Danuše Nerudová, Ph.D., rektorka

kontaktní osoba: xxx. xxxxx xxxxx

e-mail: danuse.nerudova@mendelu.cz xxxxx@xxxxx@mendelu.cz archiv@mendelu.cz

tel.: +420 xxx xxx xxx, xxx xxx xxx

(dále jen „nájemce“)

I.

Označení nemovitosti

1. Pronajímatel podpisem této smlouvy prohlašuje, že je vlastníkem a současně provozovatelem souboru nemovitostí nacházejících se na ulici Jana Babáka zapsaných na LV 4165 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město pro obec Brno a k.ú. Královo Pole, a to:
 - a) budovy Královo Pole č.p. 2733 stavby technického vybavení na pozemku p.č. 3730/4;
 - b) budovy bez čp/če stavby občanského vybavení na pozemku p.č.3726;
 - c) budovy bez čp/če stavby občanského vybavení na pozemku p.č.3727/1;
 - d) budovy bez čp/če stavby občanského vybavení na pozemku p.č.3728/1;
 - e) budovy bez čp/če stavby občanského vybavení na pozemku p.č. 3729/2;
 - f) budovy bez čp/če stavby technického vybavení na pozemku p.č. 3730/2;
 - g) budovy bez čp/če stavby technického vybavení na pozemku p.č. 3730/3;
 - h) pozemku p.č. 3730/4 zastavěná plocha a nádvoří;
 - i) pozemku p.č. 3726 zastavěná plocha a nádvoří;
 - j) pozemku p.č. 3727/1 zastavěná plocha a nádvoří;
 - k) pozemku p.č. 3728/1 zastavěná plocha a nádvoří;
 - l) pozemku p.č. 3729/2 zastavěná plocha a nádvoří;
 - m) pozemku p.č. 3730/2 zastavěná plocha a nádvoří;
 - n) pozemku p.č. 3730/3 zastavěná plocha a nádvoří;
 - o) pozemku p.č. 3706/7 ostatní plocha, ostatní komunikace;
 - p) pozemku p.č. 3727/2 ostatní plocha, manipulační plocha;
 - q) pozemku p.č. 3728/2 ostatní plocha, ostatní komunikace
 - r) pozemku p.č. 3729/1 ostatní plocha, zeleň;
 - s) pozemku p.č. 3729/3 ostatní plocha, zeleň;

- t) pozemku p.č. 3729/4 ostatní plocha, zeleň;
- u) pozemku p.č. 3729/5 ostatní plocha, zeleň;
- v) pozemku p.č. 3730/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr;
- w) pozemku p.č. 3730/5 ostatní plocha, zeleň;
- x) pozemku p.č. 3730/6 ostatní plocha, zeleň;
- y) pozemku p.č. 3730/8 ostatní plocha, zeleň;
- z) pozemku p.č. 3736/2 ostatní plocha, jiná plocha;
- aa) pozemku p.č. 3736/3 ostatní plocha, ostatní komunikace.

(dále jen „**Nemovitost**“).

2. Pronajímatel současně prohlašuje, že je v rámci provozování souboru nemovitostí dle odst. 1 provozovatelem budovy ad čl. I, odst. 1, písm. a), označené „E“, pro obec Brno a k.ú. Královo Pole.

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 nájemní 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 je:
nebytová jednotka č. 130 - kancelář o výměře 80,36m², situovaná v 1. PP budovy „E“ 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.

III. Nájemné a služby spojené s nájmem

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou následovně:
za předmět nájmu ad čl. II, odst. 3, ve výši 1.500,-Kč/m²/rok + DPH, tj. 120.540,-Kč + DPH ročně, tedy **10.045,-Kč + DPH měsíčně**.
2. Počínaje měsícem leden 2022 bude, vždy k 15. dni měsíce, hrazeno nájemné na období od měsíce leden 2022. Součástí této smlouvy je **příloha č. 2** splátkový kalendář do 31.3.2022, 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 1.4.2022 je povinen pronajímatel doručit nájemci v měsíčním 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. Výše plateb za služby spojené s užíváním předmětu smlouvy je stanovena dohodou jako paušální a je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy. V případě instalace energeticky náročnějších spotřebičů nebo pokud se z jiných důvodů zvýší běžný energetický odběr, je pronajímatel oprávněn ceny zodpovídajícím způsobem upravit. V případě změn cen energií a služeb je pronajímatel oprávněn upravit výši plateb a nájemci tuto skutečnost písemně oznámit zasláním nového splátkového kalendáře s uvedením data od kdy je nájemce povinen zvýšené platby

hradit.

4. 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.
5. Smluvní strany se dohodly a nájemce vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2023 je pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné jednou ročně zvýšit o procento odpovídající procentuálnímu vyjádření průměrné 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 průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok.

IV.

Trvání nájmu

1. Nájem se dle této smlouvy sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **1.1.2022**.
2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z jakéhokoliv důvodu. Výpovědní doba 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 době 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 doba 1 měsíc. Výpovědní doba počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Ustanovení § 2304 odst. 2, § 2314 a § 2315 z.č. 89/2012 Sb. se nepoužijí (tj. strany je vylučují).
5. 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. 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 jsou:
 - rostlinná a živočišná výroba, myslivost a související činnosti
 - výzkum a vývoj
 - terciární vzdělávání
2. Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se zavazuje vyjádřit do 10 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 nájmu 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. Případně, 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 § 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., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu podle tohoto článku a to pouze uvnitř pronajatých prostor.
 - b) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností v pronajatých prostorách, označovat svá pracoviště a ostatní místa v pronajatých prostorách 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 a jeho pracovníci se budou zdržovat ve vyhrazených pronajatých prostorách a společných prostorách a budou dodržovat právní předpisy a režimová opatření pronajímatele týkající se ochrany majetku.
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, ve znění pozdějších předpisů, v pravidelných měsíčních platbách dle rozpisu služeb.
7. Nájemce podpisem této Smlouvy o nájmu nebytových prostor vyslovuje souhlas s se zasíláním daňových dokladů elektronickou cestou. Daňové doklady budou zasílány ve formátu pdf. nebo ISDOC + pdf. Takto zasláné doklady splňují všechny náležitosti stanovené

§ 26 a 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Daňové doklady budou zasílány nájemci na tuto e-mailovou adresu: archiv@mendelu.cz, osoba jednající za organizaci je uvedena v záhlaví této smlouvy. Případnou změnu e-mailové adresy oznámí nájemce pronajímateli písemně e-mailem.

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, je 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 nebo i nezaviněných pokud odpovědnost pronajímatele vyplývá z právních předpisů bez ohledu na zavinění nebo z této či jiné smlouvy.
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, pokud jeho odpovědnost nevyplývá z právních předpisů nebo z této či jiné smlouvy.

IX. Jistota

1. Nájemce se zavazuje uhradit nejpozději do **20.12.2021** na základě dokladu vystaveného pronajímatelem jistotu, ve výši **35.600,-Kč** (dále „Jistota“), jako záruku řádného finančního plnění nájemce vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní. 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 dnem podpisu oběma smluvními stranami této smlouvy. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu uveřejní Mendelova univerzita v Brně.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

4. Smluvní strany se dohodly na zaslání jakékoliv běžné korespondence (upomínky, informace, splátkový kalendář, návrhy dodatků, atd.) nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na e-mail: xxxxx.xxxxx@mendelu.cz archiv@mendelu.cz, a pronajímateli na adresu jeho sídla nebo na e-mail: spravam@imosfacility.cz.
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 sjednaná odlišně od dispozitivních zákonných ustanovení, 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. Pokud v případě okolností nastalých z důvodu vyšší moci (objektivních nepředvídatelných a neodvratitelných okolností nebo v důsledku státních orgánů, které znemožní splnění povinnosti vyplývající z této smlouvy; za vyšší moc se považuje např. živelná pohroma, výluky, stávky, klimatické podmínky, požár apod.) jedna ze smluvních stran bude mít obtíže s plněním dle této smlouvy a bude schopna plnit pouze částečně či nikoliv řádně, je oprávněna k prodloužení termínu pro plnění dle této smlouvy, a to nejpozději do 3 měsíců počítaného od data ukončení okolností nastalých z důvodů vyšší moci. To platí pouze v případě, že se nejedná o zjevné zneužití práva nájemcem nebo pronajímatelem. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně písemně 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 nájemného a Rozpis paušálních služeb

V Brně, dne

V Brně, dne

za nájemce
prof. Ing. Danuše Nerudová, Ph.D., rektorka
Mendelova univerzita v Brně

za pronajímatele
MVDr. Hana Vyplelová – výkonná ředitelka
IMOS development
otevřený podílový fond
obhospodařovaný investiční
společností AMISTA investiční
společnost, a.s.