

# SMLOUVA O NÁJMU DOMU

č. 1 167 21/4912

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

## IMOS development otevřený podílový fond

IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680

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, zastoupená [REDAKCE] zmocněncem

## Korespondenční adresa:

IMOS development otevřený podílový fond

Gajdošova 4392/7

615 00 Brno

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

[REDAKCE]  
trvale bytem bratří Mrštíků 450/25, Husovice, 614 00 Brno

(dále jen „**nájemce**“)

## Preambule

Smluvní strany prohlašují, že současně s touto nájemní smlouvou uzavírají kupní smlouvu, pronajímatel coby kupující a nájemce coby prodávající, jejímž předmětem je pozemek uvedený v čl. I této smlouvy. Na základě této kupní smlouvy se pronajímatel stane vlastníkem pozemku uvedeného v čl. I této nájemní smlouvy, a to ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (dále jen „kupní smlouva“). Dle dohody uvedené v kupní smlouvě je do předání pozemku uvedeného v čl. I této nájemní smlouvy tento oprávněn nájemce coby prodávající po převodu vlastnického práva na pronajímatele coby kupujícího nadále užívat, ovšem pouze do doby stanovené ve výzvě k vyklizení dle kupní smlouvy (3 měsíce počínaje prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení Výzvy k vyklizení prodávajícím), s čímž je nájemce srozuměn a s tímto tuto nájemní smlouvu uzavírá.

## I.

### Označení nemovitosti

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci, a to:

- **pozemku p. č. 989** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 450 – objekt k bydlení,

zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno, **katastrální území Husovice** (dále jen „**předmět nájmu**“).

## 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 za účelem bydlení.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s právním a faktickým stavem předmětu nájmu prohlašuje, že tento právní a faktický stav považuje za způsobilý k řádnému způsobu užívání.
4. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci výlučně za účelem bydlení, s čímž nájemce souhlasí a zavazuje se předmět nájmu užívat pouze k uvedenému účelu.

## III. Výše nájemného a plateb spojených s užíváním domu

1. Plnění předmětu smlouvy dle č. II se sjednává **bezúplatně**, s výjimkou hrazení veškerých plateb spojených s užíváním předmětu nájmu (odběr elektrické energie, plynu, vodné, stočné, svoz komunálního odpadu, telekomunikační služby atd.). Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené platby spojené s užíváním předmětu nájmu přímo jejich dodavatelům, tj. formou vlastních odběratelských smluv s dodavateli těchto medií, s výjimkou uvedenou v odst. 2 tohoto článku. Další plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu či jakékoli jiné služby výše neuvedené si nájemce zajistí výhradně vlastním jménem, na vlastní náklady a odpovědnost, nebude-li mezi smluvními stranami výslovně sjednáno jinak.

## IV. Doba nájmu

1. Nájem se dle této smlouvy sjednává na dobu **určitou, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy a konče dnem stanoveným ve výzvě k vyklizení dle kupní smlouvy, tj. 3 měsíce od prvního dne měsíce následujícího ode dne doručení výzvy k vyklizení.**
2. Nájemní vztah může být ukončen rovněž dohodou smluvních stran nebo výpovědí ze zákonných důvodů.
3. Písemnost je doručena jejím převzetím adresátem anebo dnem jejího vrácení odesílateli jako nedoručitelná. Účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne nebo jinak zmaří její doručení.
4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději ke dni skončení nájmu, o čemž strany sepíší protokol.
5. Smluvní strany vylučují použití ust. § 2285 z.č. 89/2012 Sb. (tj. nedochází k automatickému obnovení nájmu domu).

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Nájemce

- a) je povinen dodržovat obecně právní předpisy související s užíváním domu, z toho především protipožární, ekologické, hygienické a další, a nese plnou odpovědnost za porušení povinností z těchto předpisů vyplývajících;
- b) hradí drobné opravy v domě; související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Tyto drobné opravy a náklady jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Neprovede-li nájemce včasné provedení oprav a běžnou údržbu domu, má pronajímatel právo tak učinit sám a požadovat náhradu;
- c) je oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě na základě podnájemní smlouvy, s tím, že je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli. Podnájemní smlouva musí být uzavřena takovým způsobem, aby byla ukončena nejpozději ke dni předání nemovitosti dle výzvy k vyklizení, nebo nejpozdějšímu dni doby nájmu, tj. ke dni 31.10.2024;
- d) bude užívat předmět nájmu v souladu s určeným účelem;
- e) je povinen odstranit závady a poškození, které v domě způsobil sám nebo ti, kteří s ním bydlí. Neučiní-li tak, odstraní je pronajímatel na náklady nájemce;
- f) není oprávněn provádět jakékoliv stavební a jiné podstatné úpravy;
- g) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit mu jejich provedení;
- h) je povinen odhlásit si svůj trvalý pobyt, nebo přechodný pobyt z předmětu nájmu, má-li ho zde nahlášen, a to nejpozději do 2 měsíců ode dne obdržení výzvy k vyklizení a rovněž se zavazuje zajistit, aby si trvalý pobyt, nebo přechodný pobyt v téže lhůtě odhlásily i osoby jemu blízké, osoby s ním žijící ve společné domácnosti i jakékoliv jiné třetí osoby, mají-li v předmětu nájmu trvalý pobyt, nebo přechodný pobyt nahlášen; v případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje nahradit pronajímateli případnou škodu tím způsobenou.

#### 2. Pronajímatel

- a) si vyhrazuje právo kontroly způsobu užívání a stavu předmětu nájmu, a to každý měsíc, dle předcházející telefonické dohody s nájemcem,
- b) vyhrazuje si právo udělit nesouhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti
- c) si vyhrazuje právo vstupu třetích osob do předmětu nájmu, na základě předcházejícího oznámení. Účelem možného vstupu je provedení geologického průzkumu, hlukových měření, přípravných prací ke stavbě apod. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci čas vstupu do předmětu nájmu, a to 5 (pět) kalendářních dní před samotným vstupem.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

4. Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají závazek nájemce bez zbytečného odkladu svým jménem a na svůj účet odstranit veškeré závady a poškození, které v předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, případně podnájemce. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je v případě porušení tohoto závazku nájemce oprávněn tyto závady nebo poškození po předchozím upozornění bez dalšího odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

## VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu oběma smluvními stranami této smlouvy. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem, ke kterému se stane pronajímatel vlastníkem předmětu nájmu.
2. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se skutečným stavem pronajatého předmětu nájmu.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Jakékoliv změny obsahu této smlouvy jsou možné pouze písemnými dodatky po odsouhlasení oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly na zaslání jakékoliv běžné korespondence (upomínky, informace, splátkový kalendář, návrhy dodatků, atd.) nájemci na adresu bratří Mrštíků 307/32, Husovice, 614 00 Brno nebo na e-mail: [REDAKCE] a pronajímateli na adresu jeho korespondenční adresy, nebo na e-mail: [REDAKCE]

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 pozbyt 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.
5. 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.
6. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že pronajímatelem nemovitosti se může namísto pronajímatele stát po převodu vlastnického práva k předmětu nájmu Statutární město Brno, IČ: 449 92 785, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno (dále jen „SMB“), případně organizační složka SMB. V takovém případě jsou smluvní strany povinny ukončit tuto smlouvu, a to ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu nájmu pro SMB a nájemce se zavazuje uzavřít k předmětu nájmu novou nájemní smlouvu s SMB, a to za obdobných podmínek [tj. bezúplatného užívání, s výjimkou hrazení veškerých plateb spojených s užíváním předmětu nájmu (odběr elektrické energie, plynu, vodné, stočné, svoz komunálního odpadu, telekomunikační služby atd.)] a ve standardu smluv SMB, se SMB nebo jeho organizační složkou pro tento účel určenou, nedohodnou-li se pronajímatel, nájemce a SMB jinak.

Příloha: Plná moc pro [REDAKCE]

[NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA]

V Brně dne 02.11.2021

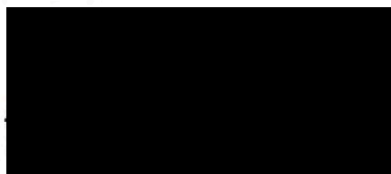
**Pronajímatel:**



IMOS development otevřený podílový fond  
obhospodařovaný  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
[redacted] na základě plné moci

V Brně dne 02.11.2021

**Nájemce:**



## PLNÁ MOC

Společnost:

**AMISTA investiční společnost, a.s.**

IČ: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B a vložce 10626, zastoupená členem představenstva Mgr. Pavlem Barešem

jakožto obhospodařovatel fondu

**IMOS development otevřený podílový fond**

IČ: 751 60 013, DIČ: CZ684019680

se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8 (dále jen „Podílový fond“)

(dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuje

[redacted]  
(dále také jen „Zmocněnec“)

- 1) k podpisu smlouvy kupní s [redacted] bytem bratří Mrštíků 450/25, , coby prodávajícím, týkající se pozemku p.č. 989, jehož součástí je stavba č.p. 450 – rodinný dům, v k.ú. Husovice, obec Brno (dále jen „Nemovitost“), jakož i k jednání o podmínkách výše uvedené smlouvy a k provedení všech právních jednání navazujících a souvisejících; podpisu smlouvy o úschově peněžních prostředků představujících kupní cenu za Nemovitost, jakož i k jednání o podmínkách výše uvedené smlouvy a k provedení všech úkonů navazujících a souvisejících;
- 2) k podpisu a podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Podílového fondu obhospodařovanému Zmocnitelem do katastru nemovitostí;
- 3) k zastupování při vkladovém řízení u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k Nemovitosti.

Zmocněnec je oprávněn zastupovat Zmocnitele výlučně na účet Podílového fondu a pouze ve vztahu k Nemovitosti. Tato plná moc se řídí a bude se vykládat v souladu s českým právem.

V Brně dne 25.10. 2021

[redacted]  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
Mgr. Pavel Bareš, člen představenstva  
(ověřený podpis)

Tuto plnou moc v plném rozsahu přijímám:

V Brně dne 27.10. 2021

[redacted]

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 19027 / 16 / 2021 / C.

Já, níže podepsaný Mgr. Milan Janák, advokát se sídlem v Brně, třída Kpt. Jaroše 1844/28, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 18911, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsal:

1. Mgr. Pavel Bareš

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně, dne 25. 10. 2021