

SMLOUVA O UŽÍVÁNÍ PARKOVACÍCH MÍST

č. 2 245 23/405

uzavřená mezi

IMOS development otevřený podílový fond

sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8

IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680

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

zastoupený xxxx

Korespondenční adresa:

IMOS development otevřený podílový fond

Gajdošova 4392/7

615 00 Brno

(dále jen „**provozovatel**“)

a

CEJIZA, s.r.o.

se sídlem Žerotínovo náměstí 4/3. 602 00, Brno

IČ: 28353242, DIČ: CZ28353242

korespondenční adresa: Jaselská 205/25, 602 00 Brno

IČ: 28353242, DIČ: CZ28353242

e-mail: xxxx

tel.: xxxx

(dále jen „**uživatel**“)

I.

Označení nemovitosti

Provozovatel podpisem této smlouvy prohlašuje, že je vlastníkem a současně provozovatelem nemovitosti **R O Z M A R Y N o f f i c e & p a r k i n g** a to budovy č. p. 1007 nacházející se na pozemcích p.č. 1515/6, p.č. 1516/5 a p.č. 1515/5 zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, k.ú. Veveří, obec Brno. Výše uvedená nemovitost se nachází na adrese Kounicova 2a a současně na adrese Moravské náměstí 14, Brno 602 00.

(dále jen *nemovitost*)

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je užívání **2x vyhrazeného parkovacího stání č. 27** situované v 2. PP a **č. 40**, situovaného v 5. PP ve výše uvedené nemovitosti uživatelem za účelem parkování osobního automobilu a běžného užívání s touto činností zpravidla spojeného. Užívání je možné denně po dobu 24 hodin.
2. Specifikace polohy předmětu užívání je uvedena v příloze č. 1, která je součástí této smlouvy.
3. Uživatel prohlašuje, že se řádně seznámil se současným stavem parkovacích stání, a že tyto jsou způsobilé k účelu dle této smlouvy.

III.

Nájemné

1. Plnění předmětu smlouvy dle čl. II se sjednává za úplaty. Výše úplaty je stanovena dohodou smluvních stran a činí **za park. stání č. 27 částku 3.007,-Kč + DPH měsíčně a za park. stání č. 40 částku 3.200,- Kč + DPH měsíčně.**
2. Uživatel se zavazuje hradit dohodnutou úplatu měsíčně a to vždy v termínu k 15. v měsíci za příslušný kalendářní měsíc. Úhrada úplaty probíhá na základě splátkového kalendáře, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 3 - daňový doklad na období do 30.4.2022, který definuje termíny splatnosti jednotlivých plateb na účet provozovatele pod variabilním symbolem uvedeným na daňovém dokladu. Splátkový kalendář na období po 1.4.2024 je povinen provozovatel doručit uživateli v předstihu tak, aby se uživatel nedostal do prodlení s hrazením plateb.

3. V případě nedodržení termínu splatnosti má provozovatel právo požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,03% 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 dále dohodly a uživatel vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2025 je provozovatel oprávněn dohodnutou úplatou jednou ročně zvýšit o procento odpovídající procentuálnímu vyjádření míry inflace za předchozí kalendářní rok oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem. Zvýšení úplaty dle předchozí věty je účinné a bude uživateli účtováno od kalendářního čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém Český statistický úřad oficiálně oznámí roční míru inflace za předchozí kalendářní rok.
5. V případě neuhrazení daňového dokladu ve splatnosti uživatel bere na vědomí možnost provozovatele elektronické karty zablokovat, a to až do úplné úhrady dlužné částky včetně vyčíslených úroků z prodlení.
6. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2218 z.č. 89/2012 Sb.

IV. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly na předání a převzetí předmětu smlouvy dle čl. II této smlouvy v 1. den její účinnosti nebo po dohodě smluvních stran.
2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že uživatel obdrží klíč ke vstupu do budovy ve formě elektronické karty na základě předávacího protokolu.
3. Uživatel bere na vědomí a souhlasí, že v případě ztráty či odcizení elektronické karty je povinen tuto skutečnost hlásit provozovateli bez zbytečného odkladu po zjištění takovéto skutečnosti s tím, že provozovatel se zavazuje bez zbytečného odkladu po ohlášení této skutečnosti původní kartu zablokovat a vystavit uživateli novou elektronickou kartu. Smluvní strany se dohodly, že v případě ztráty nebo mechanického poškození bude provozovatel účtovat za vystavení nové elektronické karty a za nezbytnou administrativu a manipulaci s tím spojenou částku 1.000,- Kč za každý kus. Tato částka bude uživatelem uhrazena provozovateli v hotovosti při předání nové elektronické karty. Uživatel bere na vědomí a prohlašuje, že vzhledem k tomu, že do doby ohlášení ztráty či odcizení elektronické karty a jejího následného zablokování může být tato zneužita jiným a proto se nemusí do budovy dostat, nebude požadovat za tuto dobu náhradu škody či jiné parkovací stání.
4. Uživatel uhradí nejpozději **do 31.12.2023 částku ve výši 1.000,-Kč**, a to na základě zálohové faktury, vystavené pronajímatelem, jakožto vratnou zálohu jako záruku za vrácení 2 elektronických karet (1 karta 500,-Kč) ke dni ukončení této nájemní smlouvy.

V. Jistota

1. Uživatel se zavazuje uhradit nejpozději do **31.12.2023** na základě dokladu vystaveného provozovatelem jistotu ve výši **15.050,-Kč** za užívání parkovacího stání včetně DPH (dále „Jistota“) jako záruku řádného finančního plnění uživatele vůči provozovateli na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní. Provozovatel je oprávněn čerpat Jistotu k uspokojení splatných peněžitých pohledávek vůči uživateli vyplývajících z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, s jejichž úhradou je uživatel v prodlení i po písemné výzvě nájemce o více než 30 kalendářních dnů. Bude-li poskytnutá Jistota v průběhu smluvního vztahu čerpána, zavazuje se uživatel neprodleně, nejpozději do 10 dnů od doručení písemné výzvy provozovatele, Jistotu doplnit složením dalších finančních prostředků na její počáteční výši; v případě prodlení s nesplněním této povinnosti se zavazuje uživatel uhradit provozovateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý kalendářní den prodlení. Po skončení užívání je provozovatel povinen vrátit uživateli složenou Jistotu do 30 dnů od ukončení Smlouvy, pokud nebyla oprávněně čerpána a v případě jejího čerpání, její nevyčerpanou část.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

- uživatel je povinen zejména užívat parkovací stání pouze k účelu stanovenému touto smlouvou v souladu s Provozním řádem garáže, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Uživatel se podpisem této smlouvy zavazuje dodržovat Provozní řád garáže, který mu byl při podpisu této smlouvy předložen. K jakémukoli jinému užívání se uživatel zavazuje vyžádat písemný souhlas provozovatele,
- uživatel je povinen přiměřeně užívat společných prostor garáže a to způsobem neomezujícím užívací práva ostatních uživatelů,
- uživatel je povinen počínat si v budově tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události,
- uživatel je povinen vozidlo řádně zabezpečit. Provozovatel zajišťuje pouze ostrahu budovy, vlastní parkování je nehlídané, což uživatel podpisem této smlouvy bere na vědomí.
- porušení Provozního řádu garáže může být důvodem k ukončení Smlouvy o užívání.

- provozovatel neodpovídá za škody na vozidlech umístěných na pronajatých parkovacích stáních zaviněné třetí osobou.

VII. Trvání nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **1.1.2024**
2. Tato smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z jakéhokoliv důvodu.
3. Výpovědní lhůta je stanovena na 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Pro případ neuhrazení jakéhokoliv platby ze strany uživatele ve sjednané splatnosti, si strany sjednávají výpovědní lhůtu 1 měsíc. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně. Písemnost je doručena jejím převzetím nebo vrácením odesílateli jako nedoručitelná. Účinky nastávají i tehdy, jestliže strana, již je písemnost adresována, přijetí písemnosti odmítne nebo jinak zmaří její doručení.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. 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. Ustanovení § 2212 a § 2223 se však nepoužije, tj. strany je vylučují.
3. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky na základě dohody smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly na zasílání jakékoliv běžné korespondence (upomínky, informace, splátkový kalendář, návrhy dodatků atd.) uživateli na adresu jeho sídla nebo na email:xxxx a provozovateli na adresu jeho sídla nebo na email: xxxx
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Příloha: 1/ situační plánec
2/ provozní řád garáže
3/ splátkový kalendář

V Brně, dne 24.11.2023

V Brně, dne 6.11.2023

„za uživatele“
CEJIZA, s.r.o.

„za provozovatele“
IMOS development
otevřený podílový fond