

DODATEK č. 4
SMLOUVY O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
č. 2 0047 07/406

*uzavřený dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi*

IMOS development otevřený podílový fond

sídlo: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8

obhospodařovaný investiční společností AMISTA investiční společnost, a.s., IČ 274 37 558,
se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku u Městského
soudu v Praze pod sp. zn. B 10626

IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680

Korespondenční adresa:

IMOS development otevřený podílový fond

Gajdošova 4392/7

615 00 Brno

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

Statutární město Brno, městská část Brno-Židenice

se sídlem Gajdošova 7, 615 00 Brno

IČ: 449 92 785

DIČ: není plátce

zastoupen: Ing. Petr Kunc, starostou MČ Brno-Židenice

(dále jen „*nájemce*“)

Preambule

Smluvní strany podpisem tohoto dodatku konstatují, že dne 19.3.2007 došlo k uzavření Smlouvy o nájmu nebytových prostor a následně dodatku č.1, č.2 a č.3, jejímž předmětem je pronájem nebytových jednotek – kanceláří o celkové výměře 458,68 m², umístěných v 2. a 3. NP – budovy A objektu č.p. 4392 v Brně-Židenicích, známého jako „Nová Osada“, na ulici Gajdošova č. or. 7, postaveného na parc. č. 5771/1 v Brně. V rámci aktualizace smluvního vztahu, zúžení předmětu nájmu a přehlednosti smluvního vztahu strany tímto dodatkem č.4 nahrazují kompletní text smlouvy včetně všech jejích dodatků novým textem smlouvy, který zní následovně:

I.

Označení nemovitosti

1. Pronajímatel podpisem této smlouvy prohlašuje, že je na základě rozdělení obchodní společnosti 48232/2009 ze dne 21.1.2009 vlastníkem a současně provozovatelem nemovitosti č.p. 4392 nacházející se na pozemku p. č. 5771/1 v k.ú. Židenice, obec Brno zapsané v KN u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno – město na LV č. 9226. Výše uvedená nemovitost se nachází na adrese Gajdošova 4392/7, Brno PSČ: 615 00 (dále jen „Nemovitost“).

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 jsou:

- nebytová jednotka č. 147 – kancelář o výměře 33,9 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 148 – kancelář o výměře 21,2 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 149 – kancelář o výměře 21,4 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 150 – kancelář o výměře 30,9 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 151 – kancelář o výměře 20,6 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 152 – kancelář o výměře 20,7 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 153 – kancelář o výměře 20,9 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 154 – kancelář o výměře 23,9 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 155 – sklad o výměře 14,4 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 156 – kancelář o výměře 26,8 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 157 – společný prostor o výměře 10,9 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 158 – sklad o výměře 8,8 m² situovaná v 2.NP,
- nebytová jednotka č. 159 – kancelář o výměře 42,2 m² situovaná v 3.NP,
- nebytová jednotka č. 160 – kancelář o výměře 21,2 m² situovaná v 3.NP,
- nebytová jednotka č. 161 – kancelář o výměře 21,4 m² situovaná v 3.NP,
- nebytová jednotka č. 162 – kancelář o výměře 30,9 m² situovaná v 3.NP,
- nebytová jednotka č. 168 – kancelář o výměře 31,7 m² situovaná v 3.NP,
- nebytová jednotka č. 173 – sklad o výměře 2,93 m² situovaná v 3.NP,

Celková výměra kanceláří činí od 1.6.2025 401,8 m² a skladů 2,93 m².

vše umístěné v Nemovitosti, a to za účelem využití k podnikatelské činnosti nájemce, přičemž nájemce předmět nájmu za tímto účelem přejímá.

Pronajímatel jako součást předmětu nájmu poskytne nájemci společné prostory výhradně užívané v 2. a 3. patře – chodby a sociální zázemní v patrech o celkové výměře 122,50 m².

4. Předmět nájmu je definován situačním plánkem, který jako **příloha č. 1** tvoří nedílnou součást této smlouvy.
5. Zaměstnanci nájemce a jeho návštěvy jsou oprávněni spoluužívat k přístupu do předmětu nájmu i část společných prostor – výtahy, chodby a schodiště budovy.
6. 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 dle čl. II., odst. 3 smlouvy, celkem **1 851 252,- Kč** bez DPH ročně, resp. **154.271 Kč bez DPH měsíčně**.
2. Výše plateb za služby spojené s užíváním předmětu smlouvy je stanovena dohodou jako zálohová 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 odpovídajícím způsobem upravit. V případě změn cen energií a služeb je pronajímatel oprávněn upravit výši zálohových plateb a nájemci tuto skutečnost písemně oznámit zasláním nového splátkového kalendáře s uvedením data od kdy je nájemce povinen zvýšené platby hradit.
3. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 30. 6. každého následujícího kalendářního roku provést s nájemcem vyúčtování záloh na základě skutečných nákladů rozpočtených mezi nájemce v poměru pronajatých ploch a jejich charakteru (kanceláře, sklady).
4. Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené nájemné a zálohové platby za služby měsíčně na základě splátkového kalendáře, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2218 OZ.
5. Nájemné a zálohové platby za služby budou hrazeny vždy k 15. dni v příslušném měsíci. Součástí této smlouvy je **příloha č. 2** splátkový kalendář do 31.3.2026, který definuje termíny splatnosti jednotlivých plateb. Splátkový kalendář na období po 1.4.2026 je povinen pronajímatel doručit nájemci v předstihu tak, aby se nájemce nedostal do prodlení s hrazením plateb. Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné a paušální služby spolu s příslušnou DPH dle splátkového kalendáře na účet pronajímatele pod variabilním symbolem dle splátkového kalendáře. Pro další období bude splátkový kalendář aktualizován dle odst. 2 a odst. 8 této smlouvy.
6. Pronajímané prostory mají vlastní elektroměr, který je přepsán na nájemce.
7. V případě nedodržení jakéhokoli termínu splatnosti má pronajímatel právo požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,02 % denně z neuhrazené částky. Povinnost k úhradě smluvní pokuty vzniká bez ohledu na zavinění a úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
8. Smluvní strany se dohodly a nájemce vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2026 je pronajímatel 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 pronajímatelem 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. Nájem se dle této smlouvy sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 01.06.2025.
2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z jakéhokoli důvodu. Výpovědní lhůta je stanovena na 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pro případ neuhrazení jakékoli platby ze strany nájemce ve sjednané splatnosti je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pro tento případ činí výpovědní lhůta 3 měsíce. Výpovědní

lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Písemnost je doručena jejím převzetím adresátem anebo dnem jejího vrácení odesílateli jako nedoručitelná. Účinky odstoupení nastávají i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne nebo jinak zmaří její doručení.
5. Ustanovení § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku se nepoužije (tj. strany jej vylučují).
6. 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 100.000 Kč bez DPH za každou 1/2 i započatého měsíce prodlení po skončení platnosti této nájemní smlouvy bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, s čímž nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí. 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 činností veřejné správy a všech přidružených činností, kterými jsou zejména samospráva a přenesená státní správa z úrovně městské části Brno-Židenice.
2. Případná změna účelu nájmu musí být schválena pronajímatelem, který se zavazuje vyjádřit do 10ti 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 a jiné oprávněné osoby. Pro zákazníky se pronajímatel zavazuje, že umožní bezplatný přístup v souladu s provozní dobou obchodní pasáže, tj. v době od 6-20 hod. po-pá.
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, to neplatí hrozí-li nájemci nebo předmětu nájmu prokazatelná újma. Provádí-li se více oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho součást do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Další práva a povinnosti stran se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ustanovení § 2223 se však nepoužije, tj. strany ho vylučují.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu zásadní změny ohledně plátcovství DPH.

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje:
 - 1.1. řádně plnit povinnosti stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
 - 1.2. 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 pronajímatelem, bezodkladně oznamovat vznik požáru operačnímu středisku HZS kraje a pronajímateli.
 - 1.3. zajistit provádění revizí vlastních elektrospotřebičů používaných v pronajatých prostorách ve lhůtách stanovených platnými ČSN.
 - 1.4. 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.
 - 1.5. Nájemce, 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 nájmu, či škody, které způsobí osoby, které nájemce navštíví, uhradí v plné výši nájemce.
 - 1.6. 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.
 - 1.7. Pronajímatel zajistí sběr a odvoz komunálního odpadu. Nájemce se zavazuje poplatek hradit na základě zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, v pravidelných měsíčních platbách dle rozpisu služeb.
2. Nájemce podpisem této Smlouvy o nájmu nebytových prostor vyslovuje souhlas se zasíláním daňových dokladů elektronicky, v digitální podobě.
 - 2.1. Daňové doklady budou zasílány ve formátu pdf. nebo ISDOC + pdf. Takto zaslané doklady splňují všechny náležitosti stanovené § 26 a 29 zákona č. 235/2004 Sb, o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Daňové doklady budou zasílány nájemci na e-mailovou adresu [REDACTED]
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.
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.
3. Pronajímatel odpovídá nájemci za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

IX. 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 01.06.2025.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany se dohodly na zasílání jakékoliv běžné korespondence (upomínky, informace, splátkový kalendář, návrhy dodatků, atd.) nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na e-mail: [REDACTED]; pronajímateli 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. dle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoník.
6. Pokud v případě okolností nastalých z důvodu vyšší moci (objektivních nepředvídatelných 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.) jedna ze smluvních stran bude mít obtíže s plněním dle této smlouvy a bude schopna plnit pouze částečně či nikoliv řádně, zavazuje se druhá ze smluvních stran k souhlasu s prodloužením 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. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně písemně oznámit, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů od jejího vzniku, v takovém případě není ta strana, která

se dovolala vyšší moci, odpovědná za škodu. Nedodržení lhůty 7 kalendářních dnů má za následek zánik práva dovolávat se vyšší moci.

7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka

Tato smlouva byla schválena na 61. zasedání RMČ Brno-Židenice konaného dne 28.04.2025,
jako bod č. 5.

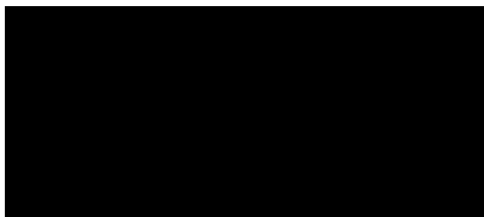
Přílohy:

Příloha č. 1 smlouvy – Situační plánec umístění předmětu nájmu

Příloha č. 2 smlouvy – Splátkový kalendář a kalendář zálohových plateb

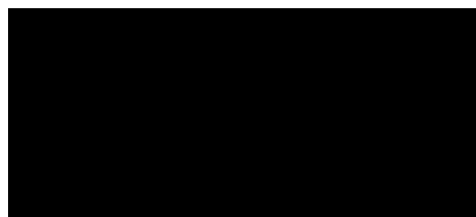
V Brně dne

V Brně dne



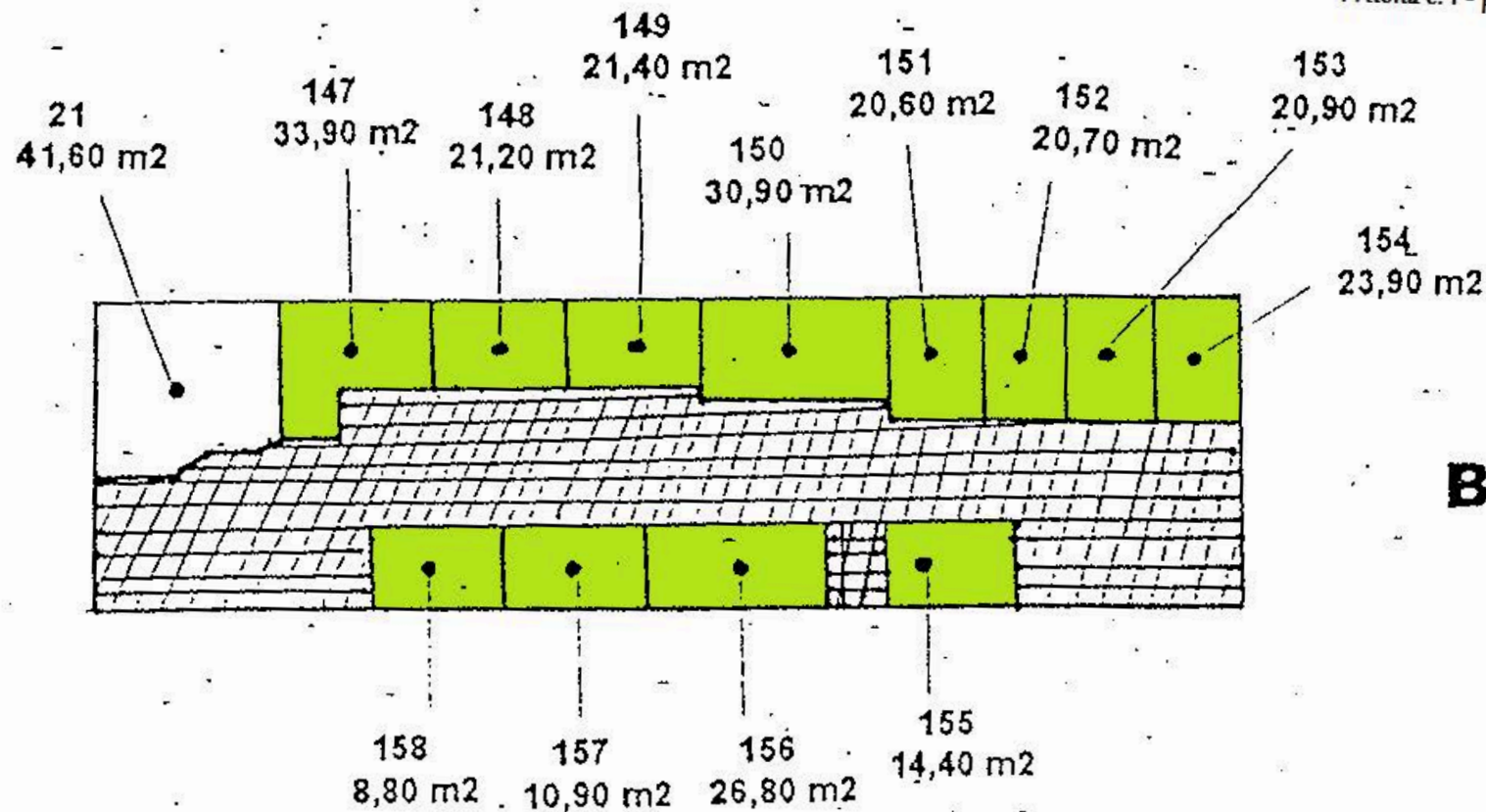
- za nájemce

Ing. Petr Kunc starosta
MČ Brno-Židenice

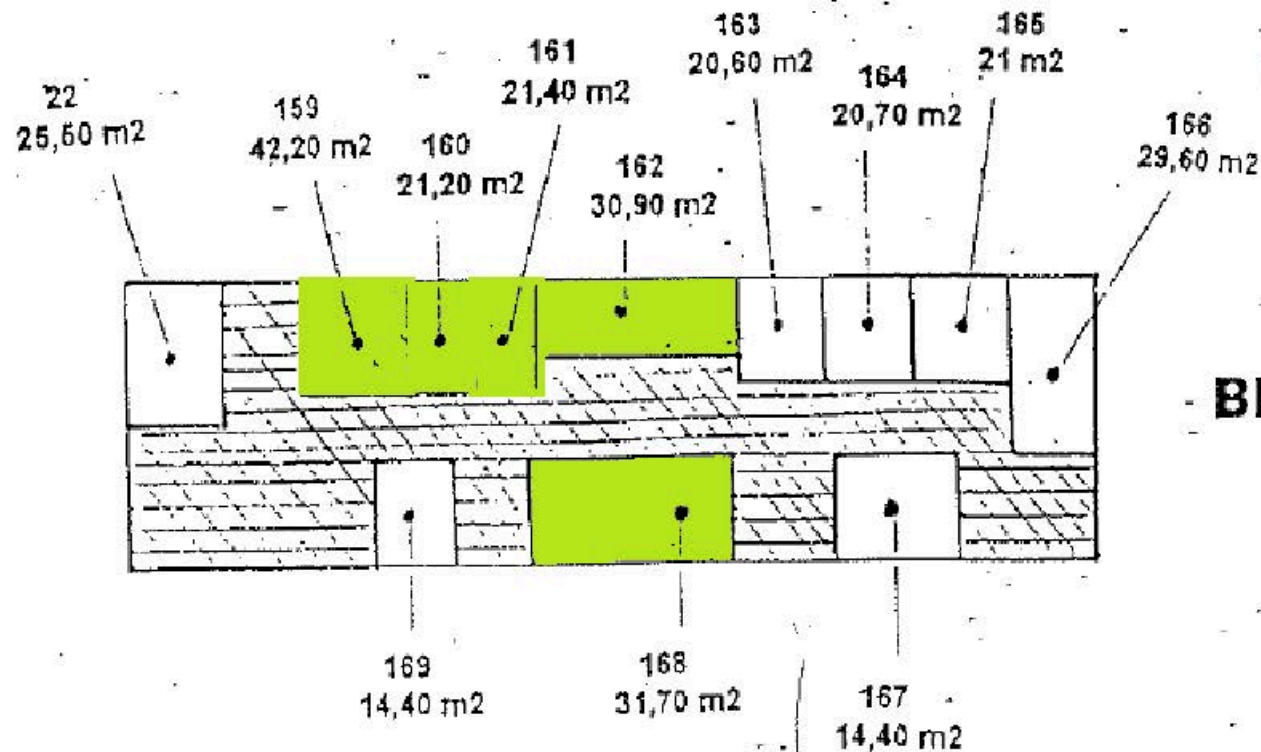


- za pronajímatele

MVDr. Hana Vypelová
IMOS development
otevřený podílový fond



BLOK A



BLOK A

Pronajímatel:
IMOS development otevřený podílový fond

Sokolovská 700/113a
186 00 Praha

IČ: 75160013
DIČ: CZ684019680

Číslo účtu: 6379242/0800

Nájemce:
Statutární město Brno-Městská část Brno-Židenice

Gajdošova 7
61500 Brno

IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
Číslo smlouvy: 2 0047 07/4006
Datum vystavení: 24.04.2025

Splátkový kalendář - daňový doklad

Evidenční číslo splátkového kalendáře a variabilní symbol (VS) = **2004707**

Datum splatnosti: k 15. dni daného měsíce

Datum uskutečnění zdanitelného plnění: k 15. dni daného měsíce

Období platby	Období plnění	Částka nájem a paušály Kč	Splatnost
06.2025	06.2025	154 699,00	15.06.2025
07.2025	07.2025	154 699,00	15.07.2025
08.2025	08.2025	154 699,00	15.08.2025
09.2025	09.2025	154 699,00	15.09.2025
10.2025	10.2025	154 699,00	15.10.2025
11.2025	11.2025	154 699,00	15.11.2025
12.2025	12.2025	154 699,00	15.12.2025
01.2026	01.2026	154 699,00	15.01.2026
02.2026	02.2026	154 699,00	15.02.2026
03.2026	03.2026	154 699,00	15.03.2026



Platební kalendář (předpis záloh)

Evidenční číslo platebního kalendáře a variabilní symbol (VS) = **4062004707**

Datum splatnosti: k 15. dni daného měsíce, datum uskutečnění zdanitelného plnění je den úhrady

Období platby	Období plnění	Částka záloh na služby Kč
06.2025	06.2025	21 217,00
07.2025	07.2025	21 217,00
08.2025	08.2025	21 217,00
09.2025	09.2025	21 217,00
10.2025	10.2025	21 217,00
11.2025	11.2025	21 217,00
12.2025	12.2025	21 217,00
01.2026	01.2026	21 217,00
02.2026	02.2026	21 217,00
03.2026	03.2026	21 217,00



Detailní rozpis položek:

		DPH (%)	Cena bez DPH Kč	Částka DPH Kč	Celkem Kč
od 01.06.2025 do 31.03.2026					
Částka nájem a paušální služby	Nájem kanceláří	0,00	154 271,00	0,00	154 271,00
	Nájem skladových prostor	0,00	428,00	0,00	428,00
Částka nájem a paušální služby Celkem			154 699,00	0,00	154 699,00
Částka záloh na služby	Teplo	12,00	13 420,00	1 610,40	15 030,40
	Úklid společných prostor	21,00	1 481,00	311,01	1 792,01
	Vodné stočné	12,00	2 300,00	276,00	2 576,00
	Komunální odpad	21,00	441,00	92,61	533,61
	El. energie spol. prostor	21,00	1 062,00	223,02	1 285,02
Částka záloh na služby Celkem			18 704,00	2 513,04	21 217,00