

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle ust. § 2215 a násl. zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“ a „Smlouva“) mezi následujícími smluvními stranami:

společnost:

OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o.

IČO: 60707925

DIČ (DPH): CZ60707925

Sídlo: Řípská 1181/18A, Slatina, 627 00 Brno

Zastoupena: ing. Tomášem Hanzelkou – jednatelem

Číslo účtu: ČSOB 3852807/0300



jakožto **Nájemce**

a

Domov pro seniory Nopova, příspěvková organizace

IČO: 708 87 314

Sídlo: Nopova 128/96, Židenice, 615 00 Brno

Zastoupena: Mgr. Libor Matouš – ředitel

Číslo účtu: 27-7203320217/0100



jakožto **Podnájemce:**

Nájemce a Podnájemce jsou dále samostatně označováni též jen jako „**Strana**“ a společně pak jako „**Strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich.

PREAMBULE

- A.** Nájemce je oprávněným uživatelem nebytových prostor specifikovaných v čl. I. této Smlouvy a je ze strany jeho vlastníka výslovně a písemně oprávněn přenechat jejich části k užívání třetím osobám.
- B.** Podnájemce poptává prostory, které bude využívat výhradně ke svým podnikatelským účelům.
- C.** Strany se dohodly, že Nájemce přenechá Podnájemci k tomuto užívání část svých skladovacích prostor za podmínek specifikovaných touto Smlouvou.

I.

Prohlášení Stran

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněným uživatelem nebytových prostor a venkovních ploch nacházejících se na adrese Nádražní 296, PSČ: 664 42, Modřice na základě nájemní smlouvy ze dne 25.5.2021 mezi Nájemcem a majitelem objektu (IMOS development otevřený podílový fond) nájemcem. Tato nájemní smlouva včetně dodatků je nedílnou přílohou Smlouvy.
- 1.2. Nájemce prohlašuje, že na předmětu podnájmu, tak jak je specifikován v čl. II./2.1. této Smlouvy nevážnou žádné právní vady, které by znemožnily Podnájemci nerušený výkon jeho podnájemního práva. Nájemce prohlašuje, že má písemný souhlas od majitele objektu s podnájemem pro Podnájemce a trvání nájemní smlouvy do 30.6.2029 dle Dodatku č.3 výše uvedené nájemní smlouvy.

II.

Předmět podnájmu

- 2.1 Nájemce přenechává Podnájemci do podnájmu část svých nebytových prostor o celkové rozloze 596 m² a právo užívání společných venkovních prostor na parcele č. 573/1 označených v Příloze 1 fialovou barvou (dále jen „Předmět podnájmu“).

Konkrétně se jedná o tyto prostory a plochy:

- suché nevytápěné sklady / zemědělské stavby na parcele č. 573/7
- společná příjezdová komunikace na parcele č. 573/1

III.

Účel podnájmu

- 3.1. Předmět podnájmu bude Podnájemci sloužit pro účely zajištění jeho činnosti, k níž je oprávněn na základě zřizovací listiny. Předmět podnájmu je nájemci přenecháván do podnájmu jako **skladové prostory**. Jakákoli změna způsobu či účelu užívání musí být předem písemně schválena Nájemcem.

IV.

Předání a převzetí Předmětu podnájmu

- 4.1. Nájemce předá Podnájemci Předmět podnájmu vyklizený a připravený ke smluvenému užívání a k potřebným úpravám předmětu podnájmu prováděných Podnájemcem. Podnájemci budou předány klíče ve dvou vyhotoveních, o čemž bude sepsán předávací protokol Do Předmětu podnájmu mají vstup pouze Podnájemcem pověřené osoby.

V.

Úplata za užívání Předmětu podnájmu a jistota

- 5.1. Strany se dohodly, že za užívání Předmětu podnájmu náleží Nájemci **úplata ve výši 49 000,- Kč bez DPH** (slovy: čtyřicet devět tisíc korun českých) za každý kalendářní měsíc užívání Předmětu podnájmu dle této Smlouvy (dále jen „**Úplata**“).
- 5.2. Strany se dohodly, že Úplata za každý kalendářní měsíc užívání Předmětu podnájmu je splatná do 10. dne příslušného měsíce na základě faktury v elektronické podobě vystavené Nájemcem. Pronajímatel zašle daňový doklad (fakturu) na emailovou adresu podnájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 5.3. Strany se dohodly, že Úplata může být ze strany Nájemce jednou ročně jednostranně zvýšena vždy maximálně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za minulý kalendářní rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Roční navýšení se stanoví jako násobek průměrné roční inflace v České republice a částky předchozí roční Úplaty. Roční navýšení se rozpočítá rovnoměrně na jednotlivé měsíce. Nejbližší možný termín tohoto navýšení je k 1.1.2026. Nájemce je povinen informovat Podnájemce o tomto navýšení nájemného ve lhůtě 30 dní předem.
- 5.4. Podnájemce se zavazuje uhradit na základě dokladu vystaveného Nájemcem a zaslaného na emailovou adresu podnájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy jistotu ve výši 49 000,-Kč (dále „**Jistota**“), se splatností do 14 dnů od podpisu této Smlouvy, jako záruku řádného finančního plnění Podnájemce vůči Nájemci. Nájemce je oprávněn čerpat Jistotu k uspokojení splatných peněžitých pohledávek vůči Podnájemci vyplývajících z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, s jejichž úhradou je nájemce v prodlení i po písemné výzvě Nájemce 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. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci složenou Jistotu do 30 dnů od předání Předmětu podnájmu, 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 Nájemci. Jistota nebude ze strany Nájemce úročena, Podnájemci nevzniká nárok na úroky z jistoty.

VI.

Délka podnájmu

- 6.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, s platností ode dne podpisu a účinností **od 1.8. 2025 do 31.7.2026**.
- 6.2. Nejpozději 3 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu mohou smluvní strany písemně sjednat prodloužení nájemního vztahu, a to formou dodatku ke smlouvě.
- 6.3. Pronajímatel se zavazuje jednat v dobré víře o návrhu nájemce na prodloužení nájmu, pokud nájemce řádně plnil veškeré povinnosti dle této smlouvy.
- 6.4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu ve výpovědní lhůtě 3 měsíců z těchto důvodů:
 - a) Podnájemce je v prodlení s platbou nájemného nebo jeho části nebo úhrady za služby či její části déle než 14 dnů

- b) Podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu se smlouvou a nezajistí nápravu ani v dodatečné lhůtě alespoň 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě
- c) Podnájemce a/nebo osoby, které s ním užívají předmět podnájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek v areálu a nezajistí nápravu ani v dodatečné lhůtě alespoň 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě
- d) Podnájemce poruší některou z povinností stanovených touto smlouvou, a i přes písemné upozornění s dodatečnou lhůtou k nápravě v délce alespoň 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele nadále pokračuje v jednání odporujícím této smlouvě či pokračuje v rozporu s touto smlouvou v zanedbávání svých povinností.

Podnájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu ve výpovědní lhůtě 3 měsíců z těchto důvodů:

- a) předmět podnájmu se stal nezpůsobilým ke smluvenému užívání a Nájemce nezajistí nápravu ani v dodatečné lhůtě alespoň 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy k nápravě.
- 6.5. Podnájemní vztah může být případně ukončen dohodou smluvních stran.
- 6.6. Při skončení podnájmu se Podnájemce zavazuje předat Nájemci Předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a Podnájemcem provedeným stavebním či jiným úpravám, vyklizený, čistý a spolu se všemi klíči, které od Nájemce převzal. Předmět podnájmu bude předán nejpozději v poslední den trvání podnájmu, nedohodnou-li se Strany jinak.

VII.

Ostatní ujednání a závěrečná ustanovení

7.1. Mezi základní povinnosti Nájemce patří zejména:

- zajištění přípravy předmětu nájmu pro Podnájemcovy úpravy, zejména vyklizení skladů
- zajištění souhlasu majitele pozemku s podnájemem (IMOS development otevřený podílový fond)
- umožnění přístupu Podnájemci v režimu 24/7 do Předmětu podnájmu, poskytnutí Podnájemci nezbytnou součinnost při úpravách potřebných pro jeho provoz
- zajistit dodržování právních předpisů v oblasti požární ochrany ve vztahu ke své činnosti v podnájemních prostorách

7.2. Mezi základní povinnosti Podnájemce patří zejména:

- zajistit na své náklady plnění všech povinností vyplývajících z právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) vztahujících se k jeho činnosti v podnájemních prostorách
- respektovat Dopravně provozní řád areálu, nebude blokovat svým provozem plné využití zbývajících částí areálu, zejména příjezdových komunikací a společné venkovní manipulační a parkovací plochy
- v případě nepřítomnosti Nájemce v jeho prostorách při odchodu zabezpečit prostory podnájmu a uzamknout areál

- 7.3. Podnájemce není oprávněn provádět bez souhlasu Nájemce jakékoli stavební úpravy, které by vyžadovaly zároveň souhlas vlastníka areálu. Veškeré vícenáklady spojené se zmíněnými úpravami nad rámec přípravných prací provedenými Nájemcem budou prováděny Podnájemcem v jeho režii a na jeho náklady.
- 7.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu a každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.5. Strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a že si Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a všechna její ustanovení jsou v souladu s dobrými mravy. Na důkaz uvedeného připojují své podpisy.
- 7.7. Změny této Smlouvy je možné činit pouze písemnou formou, a to ve formě číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami. Jakákoli jiná forma změny nebo doplnění této Smlouvy je neplatná.

**Mgr.
Libor
Matouš**

Digitálně
podepsal Mgr.
Libor Matouš
Datum: 2025.07.30
11:46:56 +02'00'

.....
Domov pro seniory Nopova,
příspěvková organizace
jednající ředitelem
Mgr. Libor Matouš

(za podnájemce)

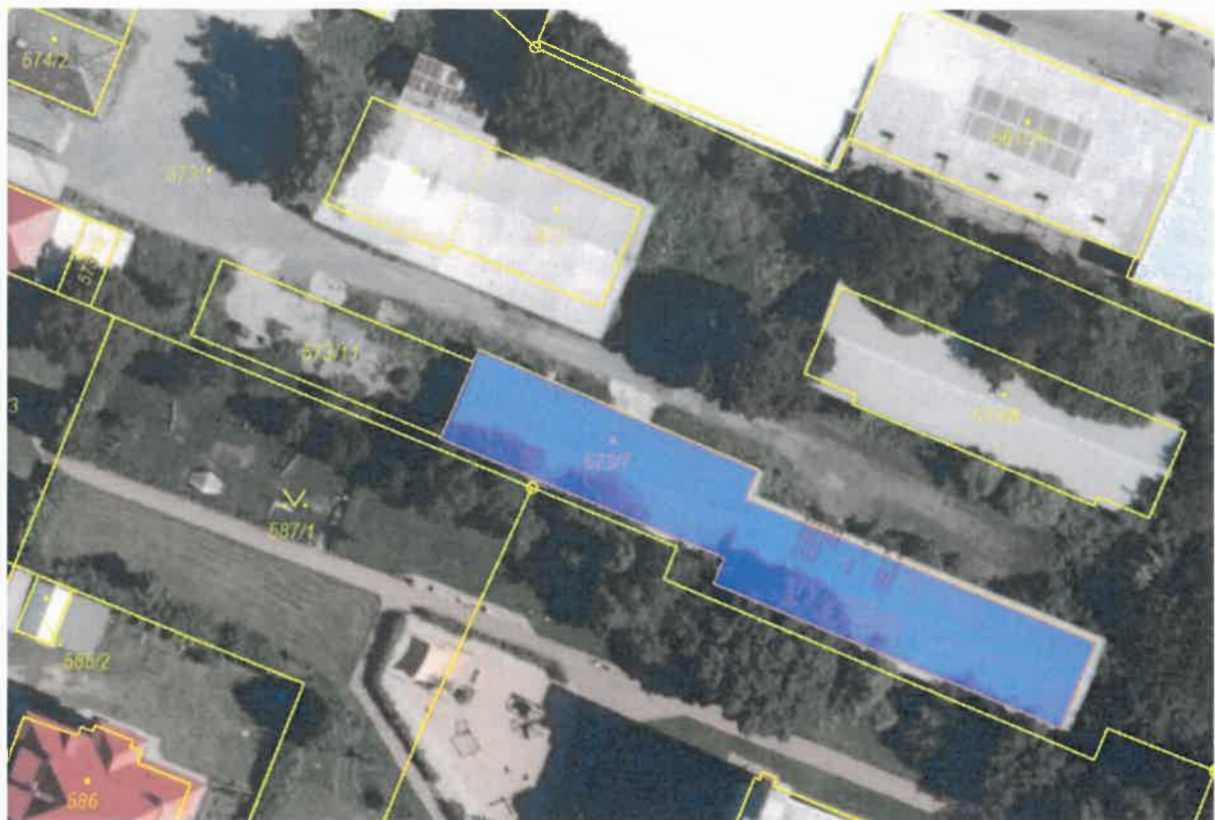
**Ing.
Tomáš
Hanzelka**

Digitally signed
by Ing. Tomáš
Hanzelka
Date: 2025.07.30
10:35:03 +02'00'

.....
OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o.
jednající jednatelem
Ing. Tomáš Hanzelka

(za nájemce)

Příloha č. 1:



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR sloužících k podnikání

č. 2 293 21 / 495

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

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o.

se sídlem Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno

IČ: 60707925, DIČ: CZ60707925

společnost je zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 15312

kontaktní osoba

kontaktní osoba

(dále jen „**nájemce**“)

I.

Označení nemovitosti

Pronajímatel podpisem této smlouvy prohlašuje, že je výlučným vlastníkem a současně provozovatelem nemovitostí nacházejících se na níže uvedených pozemcích:

- **pozemek parcela 573/1**, evidovaná výměra 5492 m², ostatní plocha, způsob využití - manipulační plocha
- **pozemek parcela 573/6**, evidovaná výměra 351 m², zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 573/6
- **pozemek parcela 573/7**, evidovaná výměra 596 m², zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 573/7
- **pozemek parcela 573/10**, evidovaná výměra 27 m², zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, další údaje: stavba je součástí pozemku 575
- **pozemek parcela 573/11**, evidovaná výměra 204 m², ostatní plocha, způsob využití - manipulační

plocha

- **pozemek parcela 573/12**, evidovaná výměra 132 m², ostatní plocha, způsob využití - manipulační plocha

- **pozemek parcela 574/2**, evidovaná výměra 85 m², zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Modřice, č.p. 342, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 574/2

- **pozemek parcela 575**, evidovaná výměra 376 m², zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 573/10, 575

- **pozemek parcela 576**, evidovaná výměra 374 m², zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 576

- **pozemek parcela 577**, evidovaná výměra 301 m², zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 577

to vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, kat. prac. Brno-venkov pro kat. úz. Modřice [697931], na LV č. 1405 (dále jen: „**nemovitosti**“ nebo „**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.
3. Předmětem nájmu je soubor nemovitostí vyspecifikovaných v čl. I. této smlouvy.
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 ve výši [REDAKCE] měsíc vč. DPH
2. Výše uvedený soubor nemovitostí má vlastní elektroměr a plynoměr. Odběrná místa jsou přepsána na nájemce a ten se zavazuje hradit za uvedené energie přímo dodávatelům těchto médií. Vodné a stočné bude na základě skutečné spotřeby přeúčtováno Nájemci a to nejpozději do 20 dnů od obdržení faktury za spotřebu.
3. Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené nájemné měsíčně na základě splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2218 z.č. 89/2012 Sb.
4. Nájemné bude hrazeno vždy k 15. dni v příslušném měsíci. Součástí této smlouvy je příloha č. 2 splátkový kalendář do 31. 3. 2022, který definuje termíny splatnosti jednotlivých plateb. Splátkový kalendář na období po 1. 4. 2022 je povinen pronajímatel doručit nájemci v předstihu tak, aby se nájemce nedostal do prodlení s hrazením plateb. Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné s příslušnou DPH dle splátkového kalendáře na účet pronajímatele pod variabilním symbolem dle splátkového kalendáře.
5. V případě nedodržení jakéhokoli termínu splatnosti má pronajímatel právo požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,5 % denně z neuhrazené částky. Povinnost k úhradě smluvní pokuty vzniká bez ohledu na zavinění a úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

IV.

Trvání nájmu

1. Nájem se dle této smlouvy sjednává na dobu určitou **3 roky** - počínaje dnem, ke kterému nabyde pronajímatel vlastnické právo k předmětu nájmu.
2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z jakéhokoliv důvodu ze strany nájemce. Výpovědní lhůta 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 lhůtě se nepoužije.
3. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného či služeb dle této smlouvy, zašle pronajímatel nájemci upomínku. Pokud nájemce nezaplatí platbu, s jejíž úhradou je v prodloužení, ani do 14 kalendářních dnů ode dne doručení písemné upomínky, 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. Pro případ, kdy nájemce nebude plnit své závazky a povinnosti stanovené čl. VI. této smlouvy, a tyto se závazky a povinnosti nesplní ani do 30 dnů ode dne doručení písemné upomínky pronajímatele, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pro tento případ činí výpovědní lhůta 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. 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.
6. Ustanovení § 2304 odst. 2, § 2314 a § 2315 z.č. 89/2012 Sb. se nepoužijí (tj. strany je vylučují).
7. V případě skončení nájmu má nájemce povinnost vyklidit předmět nájmu. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájmu, o čemž strany sepiší protokol. Do protokolu se uvedou i stavy veškerých měřidel energií pro účely přepisu spotřebních míst. Pro případ nevyklizení předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši jednoho týdenního nájemného bez DPH dle čl. III této smlouvy za každý i započatý týden prodloužení 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 vyklizení předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn předmět nájmu do takového stavu uvést na náklady nájemce.
8. Vyklizením předmětu nájmu dle předchozího odstavce se rozumí odstranění zboží, zásob, kancelářského vybavení, vybavení zahrádkářské prodejny, a veškerého komunálního odpadu. Technologie pevně zabudovaná jako například aspirace, vzduchotechnika, výtahy, dopravníky nebudou v rámci vyklizení demontovány.

V.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování podnikatelské činnosti, konkrétně provozování podnikatelské činnosti nájemce, kterou je:
 - Provozování čistící stanice osiv a zahrádkářské prodejny
2. Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se zavazuje vyjádřit do 10-ti 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. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu nebránícímu možnosti řádného užívání. 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 všechny drobné opravy uvnitř i vně jednotlivých budov předmětu nájmu. Případné, pro jeho potřeby nezbytně nutné stavební úpravy může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady.
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 § 2212 a § 2223 se však nepoužije, tj. strany je vylučují.

VII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) řádně plnit povinnosti stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů o požární ochraně.
 - b) 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.
 - c) zajistit provádění revizí elektrospotřebičů používaných v pronajatých prostorách ve lhůtách stanovených platnými ČSN.
 - d) zajistit provádění revizí plynových spotřebičů používaných v pronajatých prostorách ve lhůtách stanovených platnými ČSN.
2. 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.
3. Nájemce na vlastní náklady zabezpečí potřebné úklidové práce v prostorách areálu. Nájemce také zajistí vlastními náklady zimní a letní údržbu areálu
4. 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.
5. Nájemce si zajistí sběr a odvoz komunálního odpadu i odpadu produkovaného jeho podnikatelskou činností.
6. Nájemce podpisem této Smlouvy o nájmu nebytových prostor vyslovuje souhlas se zasíláním daňových dokladů elektronickou cestou.
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, v platném znění.

Daňové doklady budou zasílány nájemci na tuto e-mailovou adresu [redacted] osoby jednající za organizaci jsou uvedeny 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 a předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a je realizována na jeho náklady. Zřízení příslušného pojištění doloží nájemce pronajímateli do 5ti dní od výzvy.
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 neodpovídá za jakékoli škody (ztrátu, poškození, nebo zničení) na předmětu nájmu.

IX. Jistota

1. Nájemce se zavazuje uhradit nejpozději do **31.7.2021** na základě dokladu vystaveného pronajímatelem jistotu ve výši **100.000,-Kč**(dále „Jistota“), jako záruku řádného finančního plnění nájemce vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní. V případě, že Jistota nebude nájemcem složena ani do 5 dnů po lhůtě uvedené v předešle větě, tato smlouva v plném rozsahu zaniká. 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 a účinnosti dnem oboustranného podpisu oběma smluvními stranami této smlouvy.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
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 [redacted] a pronajímateli na adresu jeho sídla nebo na email: [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. z.č. 89/2012 Sb.

6. Pokud v případě okolností nastalých z důvodu vyšší moci (objektivních nepředvídatelných a neodvratitelných okolností nebo v důsledku zásahu úředních míst, které znemožní splnění povinností vyplývajících 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.

Příloha:

1. Situační plánec umístění předmětu nájmu
2. Splátkový kalendář
3. Plná moc

V Brně, dne

1.7.21

Ing. Milan Skládáný
OSEVA, AGRO Brno, spol. s.r.o.

V Brně, dne

1.7.2021

za
IMO
otev
MVD
na základě plné moci

DODATEK č. 1
k smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání
č. 2 293 21/495

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



(dále jen „**pronajímatel**“)

a

OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o.

se sídlem Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno

IČ: 60707925, DIČ: CZ60707925

společnost je zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 15312



(dále jen „**nájemce**“)

I.

Smluvní strany konstatují, že dne 1.7.2021 došlo k uzavření Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání č. sml. 2 293 21/495, jejímž předmětem je **pronájem souboru pozemků a staveb zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, kat. pracoviště. Brno-venkov pro katastrální území Modřice [697931], na LV č. 1405** (dále jen: „**nemovitosti**“ nebo „**předmět nájmu**“).

II.

Smluvní strany se vzájemně dohodly na změně čl. III, „**Nájemné a služby spojené s nájmem**“, odst. 1, jehož nové znění je následující:

1. *Od 8.7.2024 bylo nájemné stanoveno dohodou smluvních stran ve výši [redacted] / měsíc + DPH.*

III.

Smluvní strany se dohodly na změně znění čl. IV „**Trvání nájmu**“, odst. 1 a odst.2 jejichž nové platné znění je následující:

1. *Nájem se dle této smlouvy sjednává na dobu **určitou do 31.12.2025**. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí tohoto termínu se nájemní smlouva stává smlouvou na dobu **neurčitou**.*
2. *Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z jakéhokoliv důvodu ze strany nájemce, ze strany pronajímatele po datu 31.12.2025.*
3. *Výpovědní lhůta je stanovena pro obě smluvní strany 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 lhůtě se nepoužije.*



IV.

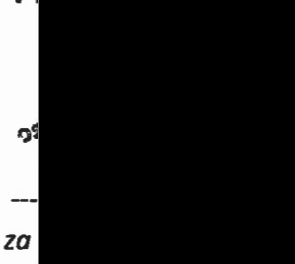
Smluvní strany prohlašují, že ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 1.7.2021, zůstávají beze změn a v platnosti.

V.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu a účinnosti od 8.7.2024.
2. Tento dodatek tvoří nedílnou součást shora označené Smlouvy o nájmu prostor sloužícího k podnikání č. 2 293 21/495 ze dne 1.7.2021.
3. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
4. Smluvní strany prohlašují, že se důkladně seznámily s obsahem tohoto dodatku, že jej uzavírají svobodně a vážně, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Příloha č.2 : nový SPK od 8.7.2024

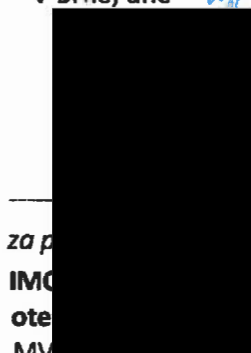
V Brně, dne



OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o.
Ing. Tomáš Hanzelka

V Brně, dne

26. 10. 2023



za p
IMC
ote
ond
MVDr. Hana Vyplelová
MVDr. Hana Vyplelová

DODATEK č. 3
k smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání
č. 2 293 21/495

IMOS development otevřený podílový fond

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

IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680

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

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o.

se sídlem Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno

IČ: 60707925, DIČ: CZ60707925

společnost je zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 15312

(dále jen „**nájemce**“)

I.

Smluvní strany konstatují, že dne 1.7.2021 došlo k uzavření Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání č. sml. 2 293 21/495, ve znění Dodatku č. 1 a č. 2, jejímž předmětem je **pronájem souboru pozemků a staveb zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, kat. pracoviště. Brno- venkov pro katastrální území Modřice [697931], na LV č. 1405** (dále jen: „**nemovitosti**“ nebo „**předmět nájmu**“).

II.

Smluvní strany se vzájemně dohodly na změně čl. IV. „*Trvání nájmu*“, odst. 1, odst. 2 a odst.3, jejichž nové platné znění je následující:

1. Nájem se dle této smlouvy sjednává na dobu **určitou do 30.6.2029.**
2. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí tohoto termínu, v případě, že pronajímatel nebude mít připraven budoucí záměr výstavby, budou jednat o možném dalším prodloužení smlouvy.
3. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného či služeb dle této smlouvy, zašle pronajímatel nájemci upomínku. Pokud nájemce nezaplatí platbu, s jejíž úhradou je v prodloužení, ani do 14 kalendářních dnů ode dne doručení písemné upomínky, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Pro tento případ činí výpovědní lhůta 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi druh smluvní straně.

III.

Smluvní strany prohlašují, že ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 1.7.2021, zůstávají beze změn a v platnosti.

IV.

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem oboustranného podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tento dodatek tvoří nedílnou součást shora označené Smlouvy o nájmu prostor sloužícího k podnikání č. 2 293 21/495 ze dne 1.7.2021.
3. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
4. Smluvní strany prohlašují, že se důkladně seznámily s obsahem tohoto dodatku, že jej uzavírají svobodně a vážně, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Brně, dne

15.4.2025



V Brně, dne

Hana
Vypelová

Podpsal Hana Vypelová
DN: cn=Hana Vypelová, o=CZ,
email=vypelova@imosdevelopment.cz
Datum: 2025.04.15 13:50:45 +02'00'

za pronajímatele
IMOS development
otevřený podílový fond
MVDr.Hana Vypelová