

# NÁJEMNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTEM

č. 1 047 10/443

uzavřená podle § 663 a násl. z.č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

mezi:

1. **JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s.**

se sídlem Zvonařka 92/5, 602 00 Brno

IČ: 607 41 881, DIČ: CZ60741881

jednající MVDr. Vlastimilem Žďárským, předsedou představenstva

JUDr. Pavlem Blažkem, místopředsedou představenstva

RNDr. Barborou Javorovou, místopředsedkyní představenstva

zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1462

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

2. **IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s.**

se sídlem Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno

IČ: 285 16 842, DIČ: CZ28516842

jednající Ing. Jiřím Rulíškem, předsedou představenstva

zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5991

(dále jen „*nájemce*“)

## I.

### Vlastnictví nemovitostí

1. Prodávající podpisem této smlouvy prohlašuje, že je výlučným a nikým nezpochybňovaným vlastníkem nemovitostí - souboru pozemků tvořící areál vojenských kasáren Slatina, Brno nacházejících se při ulici Řípská, k.ú. Slatina, obec Brno (dále jen *předmět nájmu*).
2. Jedná se o následující nemovitosti:

<u>parcely</u>	<u>výměra [m<sup>2</sup>]</u>	<u>druh pozemku</u>
2292/1	1215	ostatní plocha, jiná plocha
2292/2	282	zastavěná plocha a nádvoří
2292/3	37	zastavěná plocha a nádvoří
2296	2451	ostatní plocha, ostatní komunikace
2297/1	34290	ostatní plocha, jiná plocha
2297/2	4236	zastavěná plocha a nádvoří
2297/3	15704	ostatní plocha, jiná plocha
2297/4	3483	ostatní plocha, jiná plocha
2297/5	3181	ostatní plocha, jiná plocha
2297/6	1326	ostatní plocha, jiná plocha
2297/7	213	zastavěná plocha a nádvoří
2297/8	304	zastavěná plocha a nádvoří
2297/9	79	zastavěná plocha a nádvoří
2297/10	451	zastavěná plocha a nádvoří
2297/11	398	zastavěná plocha a nádvoří
2297/12	698	zastavěná plocha a nádvoří
2297/13	1209	zastavěná plocha a nádvoří

2297/14	16	zastavěná plocha a nádvoří
2297/15	75	zastavěná plocha a nádvoří
2297/16	66	zastavěná plocha a nádvoří
2297/17	525	zastavěná plocha a nádvoří
2297/18	354	zastavěná plocha a nádvoří
2297/19	152	zastavěná plocha a nádvoří
2297/20	525	zastavěná plocha a nádvoří
2297/21	551	zastavěná plocha a nádvoří
2297/22	782	ostatní plocha, jiná plocha
2297/23	542	zastavěná plocha a nádvoří
2297/24	545	zastavěná plocha a nádvoří
2297/25	553	zastavěná plocha a nádvoří
2297/26	550	zastavěná plocha a nádvoří
2297/27	568	zastavěná plocha a nádvoří
2297/28	6756	ostatní plocha, jiná plocha
2297/29	37	zastavěná plocha a nádvoří
2298/1	5728	ostatní plocha, jiná plocha
2298/2	2859	ostatní plocha, jiná plocha
2298/3	897	ostatní plocha, jiná plocha
2298/4	1123	zastavěná plocha a nádvoří
2298/5	461	zastavěná plocha a nádvoří
2298/6	550	zastavěná plocha a nádvoří
2298/7	748	zastavěná plocha a nádvoří
2298/8	737	zastavěná plocha a nádvoří
2298/9	148	zastavěná plocha a nádvoří
2298/10	147	zastavěná plocha a nádvoří
2298/11	394	ostatní plocha, jiná plocha

zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro obec Brno a k.ú. Slatina na LV č. 4558.

3. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem zabezpečení revitalizace areálu vojenských kasáren Slatina, Brno nacházejících se při ulici Řípská, k.ú. Slatina, obec Brno ve smyslu Podmínek obchodní veřejné soutěže Kasárna Slatina 2010 vyhlášené dne 26.2.2010 a za podmínek sjednaných ve Smlouvě o úpravě vzájemných právních vztahů č. 1 045 10/443 ze dne ..... za účelem umístěním a zřízením staveb, tj. provedení realizace staveb pod názvem: „KASÁRNA SLATINA“.

26. červce 2010

## II. Nájem

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty do dočasného užívání pozemky specifikované v čl. I této smlouvy za účelem jejich obvyklého užívání pro zabezpečení revitalizace areálu vojenských kasáren Slatina a pro provedení realizace staveb pod názvem: „KASÁRNA SLATINA“.
2. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se současným stavem pronajímaných nemovitostí - pozemků, které jsou předmětem této smlouvy, a že tyto jsou způsobilé k účelu nájmu.
3. Smluvní strany konstatují a nájemce prohlašuje, že je mu známa skutečnost, že se na některých nemovitostech, které jsou předmětem nájmu nachází budovy bez čp./če, a to

- a) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2292/2;
- b) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2292/3;
- c) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/2;
- d) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/7;
- e) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/8;
- f) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/9;
- g) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/10;
- h) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/11;
- i) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/12;
- j) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/13;
- k) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/14;
- l) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/15;
- m) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/16;
- n) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/17;
- o) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/18;
- p) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/19;
- q) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/20;
- r) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/21;
- s) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/23;
- t) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/24;
- u) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/25;
- v) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/26;
- w) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/27;
- x) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2297/29;
- y) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2298/4;
- z) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2298/5;
- aa) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2298/6;
- bb) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2298/7;
- cc) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2298/8;
- dd) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2298/9;
- ee) budova bez čp./če. – jiná stavba nacházející se na pozemku p.č. 2298/10. 2 6. červce 2010

vše k.ú. Slatina, obec Brno. Poznamenává se, že dne ... došlo k podpisu kupní smlouvy k nemovitostem, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitostem – všem budovám na těchto pozemcích, jejichž vlastníkem se po provedení vkladu vlastnického práva stane nájemce.

4. Ve vztahu k předmětu nájmu, resp. k budovám, které se nacházejí na předmětu nájmu, je vydán demoliční výměr (rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno-Slatina, Technický odbor, stavební úřad, ze dne 16.6.2010, č.j. [redacted] které bylo pronajímateli doručeno dne 24.6.2010 a doposud nenabýlo právní moci), který se dotýká budov, které jsou popsány v tomto článku II., odstavec 3 shora této smlouvy. Nájemce se seznámil s obsahem projektové dokumentace, zpracované [redacted] autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ev.č. ČKAIT 1000880, z měsíce března roku 2010, a to v rozsahu, v jakém je tento součástí správního spisu ve věci řízení o odstranění staveb, vedeném před Úřadem městské části města Brna, Brno-Slatina, Technický odbor, stavebním úřadem, sp.zn. [redacted]

### III.

#### Trvání nájemního vztahu

1. Smluvní strany konstatují, že tato nájemní smlouva je součástí smluvní dokumentace, která byla smluvními stranami podepsána v rámci zabezpečení revitalizace areálu vojenských kasáren Slatina, Brno nacházejících se při ulici Řípská, k.ú. Slatina, obec Brno. Nájemce se stal vítězem výběrového řízení, které vycházelo z Podmínek obchodní veřejné soutěže Kasárna Slatina 2010 vyhlášené dne 26.2.2010.

2. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu **u r č i t o u**, a to počínaje dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami do a) dne podání návrhu na vklad vlastnického práva příslušné kupní smlouvy k nemovitostem na katastr nemovitostí, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k předmětu této smlouvy, resp. jeho části dle uzavřené Smlouvy o úpravě vzájemných právních vztahů ze dne ~~2. 6. červce 2010~~ **2. 6. červce 2010** pronajímatele jako prodávajícího na nájemce jakožto kupujícího (pronajímatel a nájemce berou na vědomí, že převodem vlastnického práva k části předmětu nájmu na nájemce nedochází k ukončení této nájemní smlouvy, ale pouze k zúžení předmětu nájmu, což je důvodem pro úpravu výše nájemného ve smyslu ustanovení čl. IV odst. 1 této smlouvy) nebo b) do dne předání vybudované a zkolaudované dopravní infrastruktury, inženýrských sítí, staveb a zeleně na užívaných pozemcích do majetku Statutárního města Brna nebo přímo do majetku provozovatelů sítí v případě, že tyto nemovitosti nebudou předmětem převodu vlastnického práva na nájemce jakožto kupujícího dle uzavřené Smlouvy o úpravě vzájemných právních vztahů ze dne ~~2. 6. červce 2010~~ **2. 6. červce 2010** nebo c) do dne, kdy zanikne odstoupením pronajímatele Smlouva o úpravě vzájemných právních vztahů ze dne ..... uzavřená mezi totožnými smluvními stranami. **2. 6. červce 2010**
3. Vztah založený touto smlouvou bez dalších navazujících kroků smluvních stran skončí v případě, že nájemce bude, i přes sjednanou náhradní lhůtu splatnosti v délce 30-ti kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele, v prodlení s úhradou níže sjednané úplaty, a to k prvnímu dni následujícímu po ukončení náhradní lhůty splatnosti.
4. Strany se dohodly, že veškeré vzájemně zasílané písemnosti dle této smlouvy jsou doručeny druhé smluvní straně dnem jejího převzetí adresátem anebo dnem jejího vrácení odesílateli jako nedoručitelná zásilka.

#### IV.

##### Nájemné a jeho splatnost

1. Nájem předmět nájmu specifikovaný v čl. I odst. 2 této smlouvy se sjednává za úplatu. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí **422.872,- Kč** ročně (slovy: čtyři sta dvacet dva tisíc osm set sedmdesát dva korun českých) bez DPH, které je pronajímatel oprávněn k nájmu **přípočíst** v zákonem stanovené výši ke dni zdanitelného plnění. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu uzavřít dodatek k této smlouvě za účelem poměrné úpravy výše nájemného v případě, že dojde k zúžení předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje hradit dohodnuté nájemné jedenkrát ročně v jediné splátce zpětně za daný kalendářní rok na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nejpozději 31.12. daného roku se splatností 15-ti dnů ode dne jeho doručení nájemci.
3. Dle dohody smluvních stran se za datum uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“) sjednává den vystavení příslušného daňového dokladu.
4. Za období roku 2010 se smluvní strany dohodly, že nájemné bude hrazeno nájemcem v poměrné výši odpovídající době trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, a to v částce ve výši ~~211.436~~ .....,- Kč se splatností sjednané v odstavci druhém tohoto článku.
5. V případě nedodržení termínu splatnosti je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení úroku z prodlení ve výši 0,03 % denně z neuhrazené částky.

#### V.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
  - je povinen zajišťovat na svůj náklad obvyklou a hospodárnou údržbu pronajatých nemovitostí;
  - je oprávněn přenechat pronajaté nemovitosti nebo jejich části do podnájmu třetím subjektům i bez souhlasu pronajímatele;
  - je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu včetně stavebních úprav k čemuž mu pronajímatel uděluje písemný souhlas podpisem této smlouvy;

26. červce 2010

- je oprávněn za podmínek sjednaných ve Smlouvě o úpravě vzájemných právních vztahů č. 1 045 10/443 ze dne ... uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem provést potřebné úkony za účelem odstranění znečištění a dekontaminace předmětu nájmu;
- je oprávněn provádět nezbytné změny nebo úpravy povrchů nemovitostí specifikovaných v článku I. této smlouvy a vybudovat na nich dopravní infrastrukturu, inženýrské sítě, stavby a zeleň v souvislosti s plánovanou revitalizací areálu vojenských kasáren Slatina, Brno pod názvem: „KASÁRNA SLATINA“ nacházejících se při ulici Řípská k.ú. Slatina, obec Brno, v nichž se výše uvedené nemovitosti nachází, k čemuž mu dává pronajímatel jako vlastník pronajatých nemovitostí výslovný souhlas.

Za žádnou z činností, uvedenou shora, nenáleží nájemci od pronajímatele žádná náhrada a pronajímatel se nepodílí na nákladech takových činností, pokud není ve Smlouvě o úpravě vzájemných právních vztahů ze dne ... sjednáno týmiž smluvními stranami něco jiného.

26. červce 2010

## 2. Pronajímatel:

- je povinen předat nájemci nejpozději do 10-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy inventarizaci zeleně nacházející se na předmětu nájmu dle čl. I této smlouvy;
- předat nájemci předmět nájmu ve sjednaném stavu a umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu;
- je povinen předat nájemci veškeré podklady vztahující se k řádnému užívání předmětu nájmu ve smyslu této smlouvy do 10-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy;
- je povinen poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost za účelem revitalizací areálu vojenských kasáren Slatina, Brno pod názvem: „KASÁRNA SLATINA“;
- vydává nájemci souhlas vlastníka s umístěním a zřízením staveb, tj. provedení realizace staveb pod názvem: „KASÁRNA SLATINA“ za účelem vydání příslušného územního souhlasu, souhlasu s provedením ohlášené stavby, územního rozhodnutí, stavebního povolení, vodoprávního povolení, povolení kácení dřevin, povolení odstranění stavby, povolení zřízení sjezdu;
- souhlasí, aby tato smlouva byla podkladem pro výše uvedená správní řízení jako souhlas účastníka.

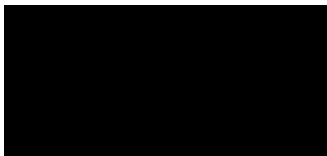
## VI.

### Závěrečná ustanovení

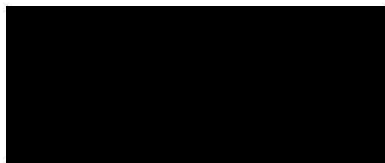
1. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými vztupně číslovanými dodatky na základě dohody smluvních stran.
2. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak, pak veškerá ustanovení této smlouvy, jakož i smluv navazujících na tuto smlouvu přechází v případě, že dojde k právnímu nástupnictví na právní nástupce obou smluvních stran.
3. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění.
4. V případě, že se některé ustanovení této nájemní smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, nebude touto skutečností dotčena právní platnost nebo vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy. V případě neplatnosti nebo nevymahatelnosti některého z ustanovení této smlouvy sjednají smluvní strany ustanovení nové, které v přiměřené a současně maximální možné míře zachová obsah a účel původního ustanovení, jakož i smyslu celé této smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem oboustranného podpisu oběma smluvními stranami této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Brně dne 26. červce 2010

za pronajímatele  
**JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s.**



*předseda představenstva*  
**MVDr. Vlastimil Žďárský**



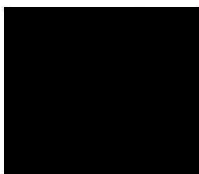
*místopředseda představenstva*  
**JUDr. Pavel Blažek**



*místopředseda představenstva*  
**RNDr. Barbora Javorová**

V Brně dne -1. 07. 2010

za nájemce  
**IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s.**



*předseda představenstva*  
**Ing. Jiří Rulíšek**

