

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. 2 0047 07/4006

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění níže uvedeného dne, měsíce a roku

1. **IMOS development, a.s.**

IČ: 269 07 453

DIČ: CZ26907453

se sídlem Gajdošova 7, 615 00 Brno

zastoupená: Ing. Jiřím Ruliškem, předsedou představenstva

bank. spojení: KB, a.s., č.ú.: 1166550277/0100

zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně v oddíle B., vložce 4018

(dále jen „*pronajímateľ*“)

a

2. **Statutární město Brno, městská část Brno - Židenice**

IČ: 449 92 785

DIČ: není plátce

se sídlem Gajdošova 7, 615 00 Brno

zastoupené: Ing. Romanem Vašinou, starostou

bank. spojení: KB, a.s., č.ú.: 2220-621/0100

(dále jen „*nájemce*“)

I.

Vlastnictví nemovitosti

1. Pronajímateľ je výlučným vlastníkem nebytových jednotek, a to:

ve 2. patře

Nebytová jednotka č. 21 – kancelář

Nebytová jednotka č. 147 – kancelář

Nebytová jednotka č. 148 – kancelář

Nebytová jednotka č. 149 – kancelář

Nebytová jednotka č. 150 – kancelář

Nebytová jednotka č. 151 – kancelář

Nebytová jednotka č. 152 – kancelář

Nebytová jednotka č. 153 – kancelář

Nebytová jednotka č. 154 – kancelář

Nebytová jednotka č. 155 – kancelář

Nebytová jednotka č. 156 – kancelář

Nebytová jednotka č. 157 – kancelář

Nebytová jednotka č. 158 – kancelář

ve 3. patře

Nebytová jednotka č. 22 – kancelář

Nebytová jednotka č. 159 – kancelář

Nebytová jednotka č. 160 – kancelář

Nebytová jednotka č. 161 – kancelář

Nebytová jednotka č. 162 – kancelář

Nebytová jednotka č. 168 – kancelář

v objektu v Brně – Židenicích, známého jako Nová Osada, postaveného na pozemku parc. č. 5771/2-zastavěná plocha, o celkové výměře 48 m² a parc. č. 5771/1-zastavěná plocha, o celkové výměře 2937 m², v Brně v k.ú. Židenice, zapsaném mj. na LV č. 9226 pro obec Brno, u

Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno – město, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a na pozemku p. č. 5771/1.

2. Nebytové jednotky, uvedené v odst. 1 tohoto článku, jsou zapsány na LV č. 9228 v k.ú. Židenice a jejich specifikace je následující:
 - a) **nebytové jednotky ve 2. patře** o výměře 33,90 m², 4,85 m², 5,20 m², 21,20 m², 21,40 m², 30,90 m², 7,05 m², 20,60 m², 20,70 m², 20,90 m², 23,90 m², 16,15 m², 10,90 m², 3,45 m², 38,50 m² a 14,40 m² tj. **celkem 294 m²**
 - b) **nebytové jednotky ve 3. patře** o výměře 25,50 m², 15,20 m², 15,45 m², 15,25 m², 15,35 m², 30,70 m², 17,45 m², 3,20 m² a 23,65 m², tj. **celkem 161,75 m²**
3. Pronajímatel jako součást předmětu nájmu poskytne nájemci společné prostory výhradně užívané ve 2. a 3. patře, tzn. chodby a sociální zázemí na patrech, o celkové výměře **122,50 m²**.
4. Předmět nájmu, tedy shora uvedené nebytové jednotky a společné prostory ve 2. a 3. patře jsou specifikovány v nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy a její přílohu č. 1.

II.

Předmět smlouvy

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. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů dohodly na této nájemní smlouvě.
2. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu – nebytové jednotky a společné prostory ve 2. a 3. patře, blíže specifikované v čl. I této smlouvy, nájemci a nájemce je přijímá od pronajímatele do nájmu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ust. článku V. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.

III.

Nájemné

1.
 - A) Nájemné za nebytové jednotky č. **22, 159, 160, 161, 162, 168, 21, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158** specifikované v čl. I. odst. 2 této smlouvy je stanoveno dohodou ve výši **2.357,- Kč/m²/rok bez DPH, tj. 1.074.203,- Kč/rok bez DPH, měsíčně 89.517,- Kč bez DPH**. Nájemce není plátcem DPH, nájemné je tedy od daně osvobozeno.
 - B) Nájemné za **společné prostory výhradně užívané nájemcem** specifikované v čl. I. odst. 3 této smlouvy, je stanoveno dohodou ve výši **615,- Kč/m²/rok bez DPH, tj. 75.338,- Kč/rok bez DPH, měsíčně 6.278,- Kč bez DPH**. Nájemce není plátcem DPH, nájemné je tedy od daně osvobozeno.
2. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu v pravidelných měsíčních splátkách. DUZP je vždy první kalendářní den v daném měsíci. Splatnost daňového dokladu je 15 dnů ode dne obdržení tohoto dokladu. Smluvní pokuta za prodlení s placením nájemného byla dohodnuta ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB Brno-venkov, č.ú.: 1166550277/0100.
4. Na služby spojené s užíváním předmětu smlouvy bude nájemce pronajímateli hradit měsíčně zálohové platby na základě zálohových listů vystavených pronajímatelem vždy k 1.dni v měsíci. Splatnost zálohových faktur je 15 dnů ode dne obdržení. Výše záloh je stanovena ke dni uzavření této nájemní smlouvy v příloze č. 2. V případě změn cen energií a služeb je pronajímatel oprávněn upravit výši záloh a nájemci tuto skutečnost písemně oznámit. Pro případ prodlení s placením dohodnutých plateb služeb spojených s užíváním nebytových prostor se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Skutečná výše úhrady za služby bude zúčtována se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby nejpozději do 31.3. následujícího roku. Přeplatky a nedoplatky za služby vyplývající ze zúčtování

jsou splatné do patnáctého (15) dne ode dne, kdy bude nájemci doručeno písemné oznámení o skutečné výši úhrady za jednotlivé služby, jehož přílohou bude „Vyúčtování nákladů spojených s užíváním nebytové jednotky v objektu Nová Osada za dané období“. Námitky proti skutečné výši úhrady za služby musí nájemce uplatnit u pronajímatele písemně. Námitky musí být vypořádány nejpozději do dvou (2) měsíců od jejich podání. V případě, že se prokáže, že byla skutečná výše úhrady za služby nesprávně vyúčtována a nájemci tak vznikla pohledávka, zavazuje se pronajímatel poukázat příslušný přeplatek ve lhůtě 15 dní od oznámení o této skutečnosti na účet nájemce, nejpozději od uplynutí dvou měsíců od podání námitek. Pro případ prodlení s vrácením případného přeplatku se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,02 % z dlužné částky denně.

6. Smluvní strany se dále dohodly a nájemce vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2008 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 **n e u r ě i t o u** počínaje dnem **01.04.2007**.
2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí dle příslušných ustanovení z.č. 116/1990 Sb. v platném znění. Výpovědní lhůta je stanovena na 12 měsíců a počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

V.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem umístění a provozu kanceláří pro Úřad městské části Brno – Židenice. Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se zavazuje vyjádřit do 10 dnů po předložení písemného požadavku nájemcem. Nevyjádří-li se pronajímatel v této lhůtě, pak platí že se změnou souhlasí, pokud tato změna není v rozporu s platnými právními předpisy.
2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti po dobu 24 hodin denně.

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. Dále je 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 nerušený a bezplatný přístup pro jiné oprávněné osoby a zákazníky v souladu s provozní dobou obchodní pasáže, tj. v době od 6 – 20 hod po-pá. Pronajímatel umožní pro zaměstnance nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu nerušený a bezplatný přístup služebním vchodem bez omezení.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Případné, pro jeho potřeby nezbytné nutné stavební úpravy, může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy od výše 5.000,- Kč bez DPH předmětu nájmu je nájemce povinen oznamovat pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že za drobnou opravu považují věcné vymezení dle ustanovení § 5 vládního nařízení č. 258/1995 Sb. a za běžnou údržbu vymezení dle ustanovení § 6 cit. vládního nařízení. Provádí-li se více oprav,

kteře spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

4. V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebenění za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději v den ukončení nájmu, o čemž strany sepiší protokol. V případě, že nedojde k vyklizení předmětu nájmu ve stanovené lhůtě a v dohodnutém stavu, zavazuje se nájemce zaplatit pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý 1/2 měsíc prodlení se splněním výše uvedené povinnosti bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB Brno-venkov, č.ú.: 1166550277/0100.
5. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho součást na dobu určitou do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele.

VII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) řádně plnit povinnosti stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v souvislosti s druhem činnosti provozované v pronajatých prostorách.
 - b) oznámit pronajímateli provozování jakékoli činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím (§ 4 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně) v pronajatých prostorách.
 - c) 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.
 - d) zajistit provádění revizí elektro, elektrospotřebičů používaných v pronajatých prostorách ve lhůtách stanovených platnými ČSN.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební a nevratné úpravy bez souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce, jeho zaměstnanci 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 jednáním nebo nedbalostí nájemce v přímé souvislosti s provozem pronajatých ploch, či škody, které způsobí osoby, které nájemce navštíví, uhradí v plné výši nájemce.
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. Pronajímatel zajistí sběr a odvoz komunálního odpadu. Nájemce se zavazuje poplatek hradit na základě Zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. v pravidelných měsíčních platbách dle rozpisu služeb v příloze č. 2.

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. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu bude řádně pojištěna.
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 nebo způsobených jejich nedbalostí.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu

způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

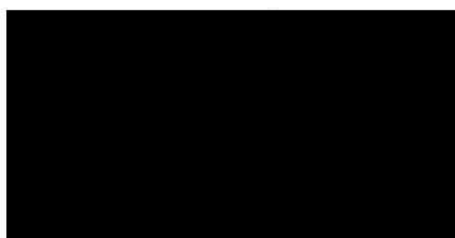
IX.

Závěrečná ujednání

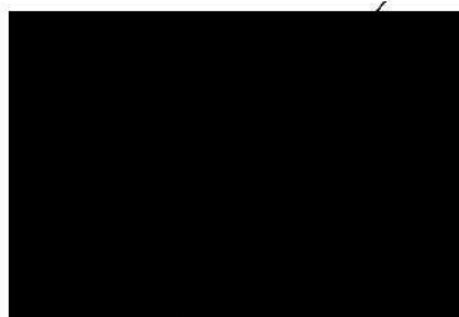
1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **01.04.2007**.
3. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po dvou stejnopisech.
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 pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti.
5. V případě vyšší moci je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit. Za vyšší moc se považují zejména živelné události, která vylučuje nebo nepřiměřeně ztěžuje výkon práv a povinností z této smlouvy nebo jakákoli jiná podobná příčina.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Tato smlouva byla odsouhlasena na 12. zasedání RMČ Brno - Židenice, konaném dne 19.3.2007, bod č. 2.

Příloha: 1) Nákres pronajímaných nebytových jednotek a společných prostor
2) Rozpis měsíčních zálohových plateb Výše záloh stanovená ke dni uzavření nájemní smlouvy

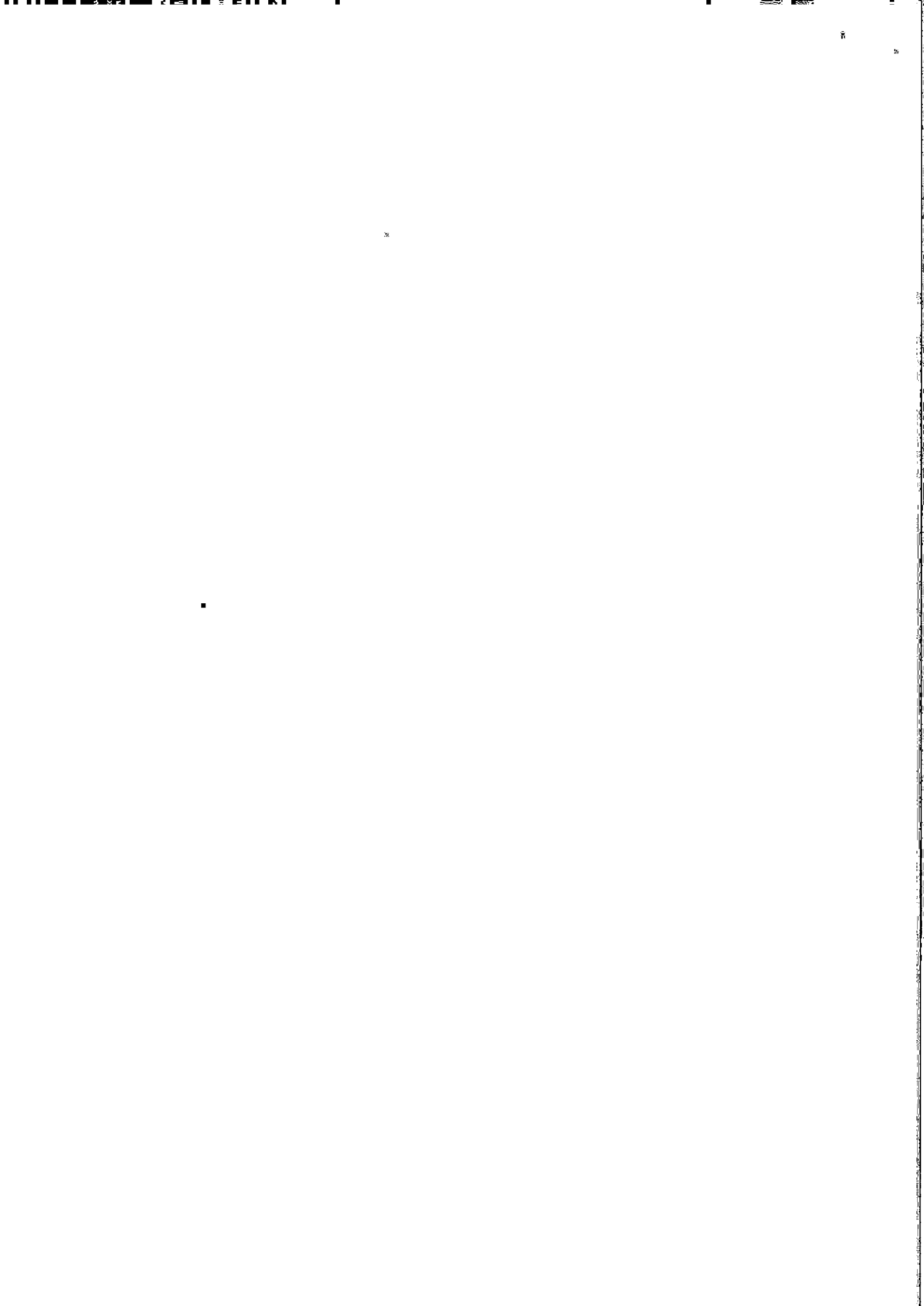
V Brně dne 19.3.2007



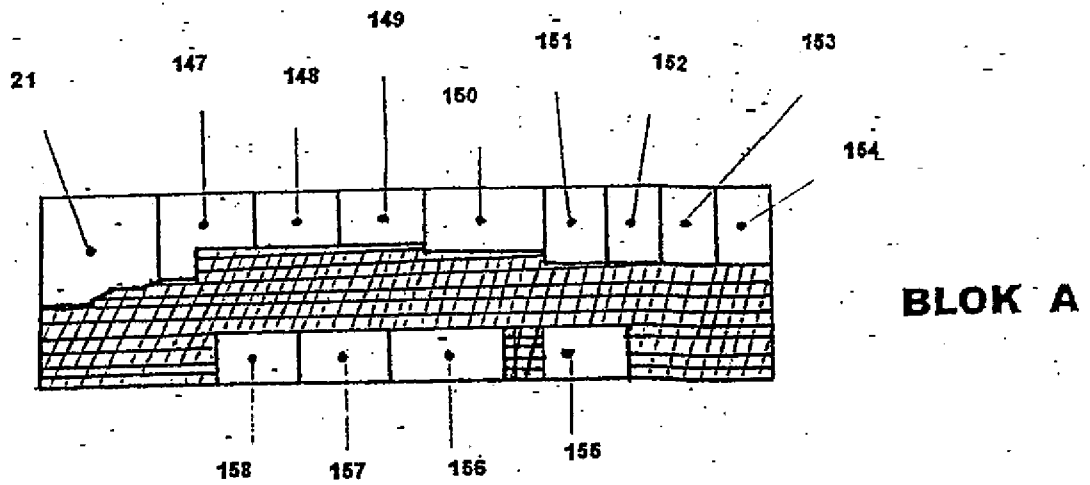
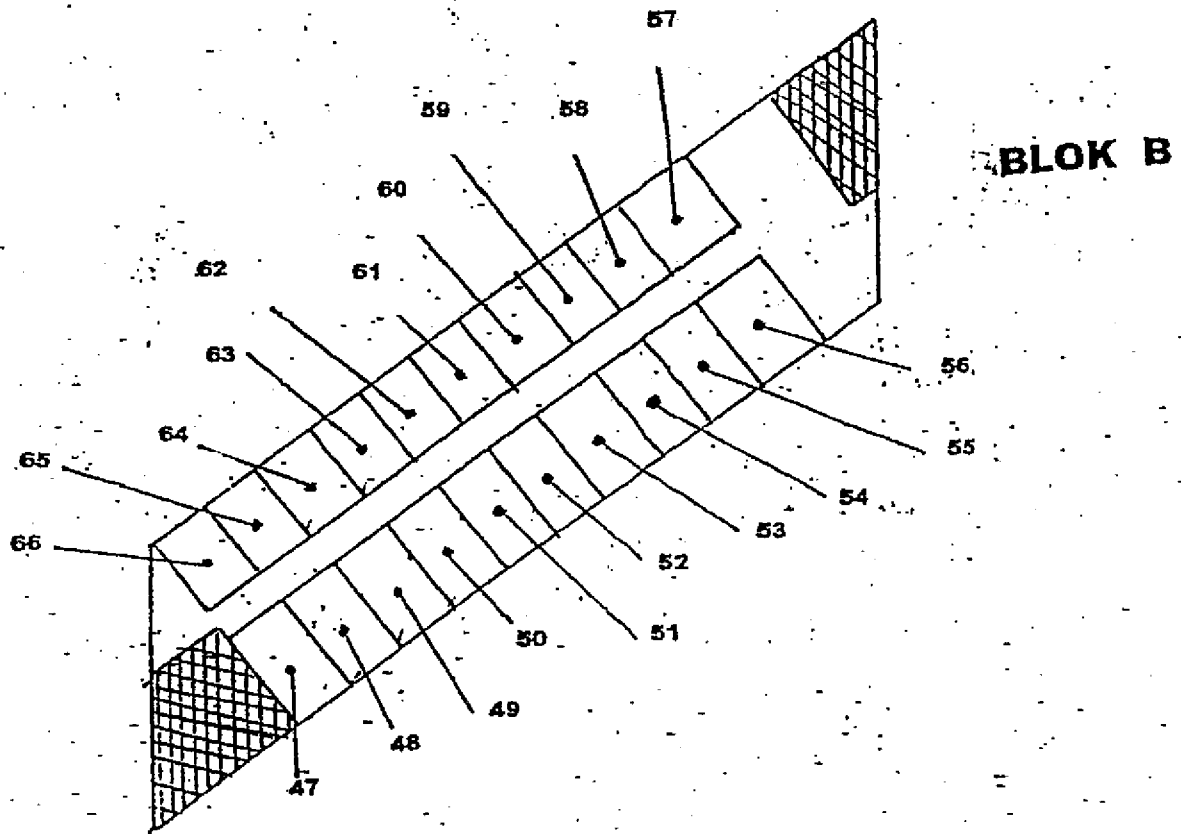
za pronajímatele
IMOS development, a.s.
Ing. Jiří Rulišek
předseda představenstva



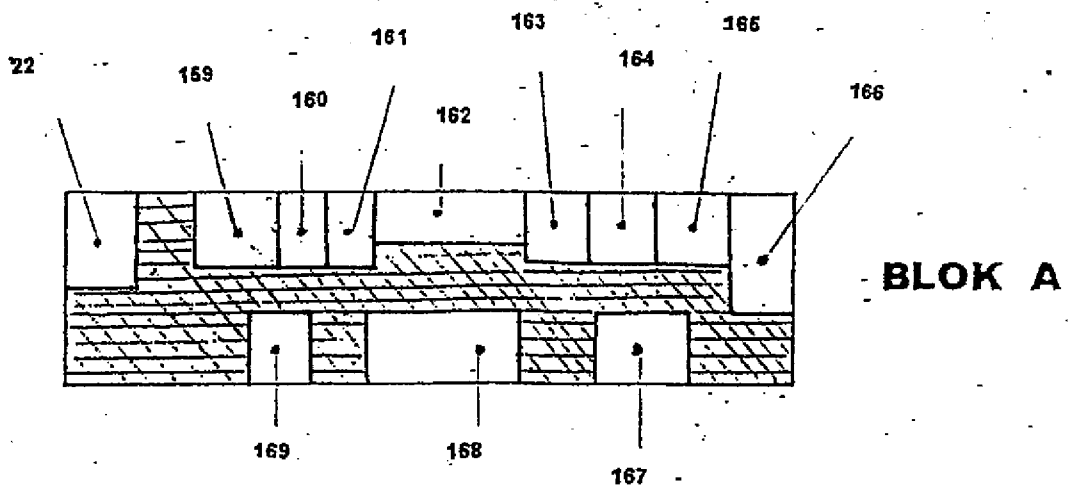
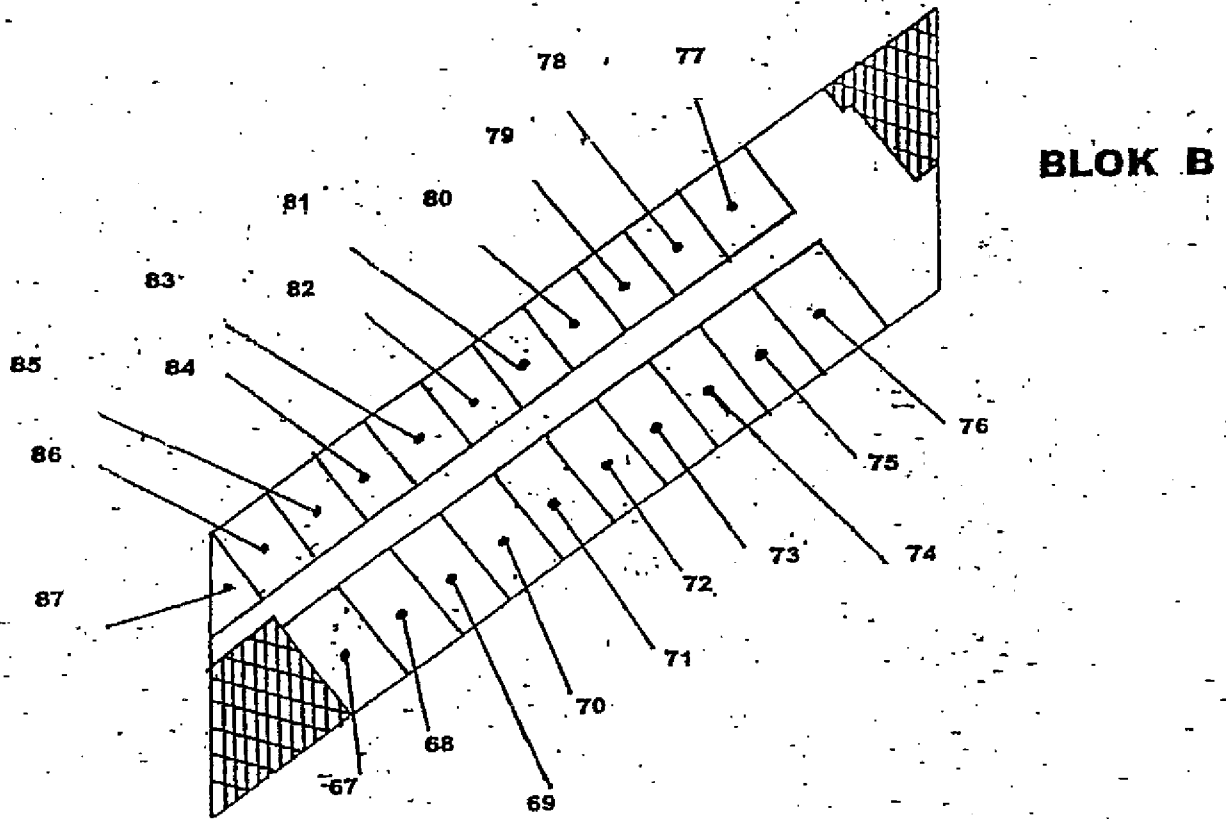
za nájemce
Statutární město Brno, MČ Brno - Židenice
Ing. Roman Vašina
starosta



2. patro



3. patro



**Rozpis měsíčních zálohových plateb za služby spojených s užíváním
nebytových jednotek - kanceláří v 2. a 3. patře v objektu "Nová Osada",
platný od 1.4.2007**

NÁJEMCE Statutární město Brno, městská část Brno - Židenice Gajdošova 7 615 00 Brno	ČÍSLO JEDNOTKY	21,147,148,149,150, 151,152,153,154,155,156,157,158, 22, 159,160,161,162,168
	VÝMĚRA	m ² 455,75

ÚDAJE PRO PROVÁDĚNÍ PLATEB

ČÍSLO ÚČTU 1166550277 / 0100

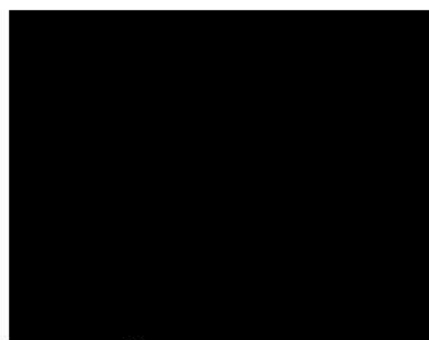
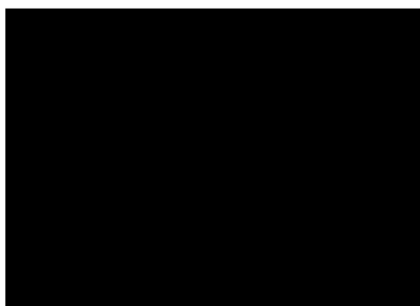
VARIABILNÍ SYMBOL číslo vydané faktury

1	<u>Vodné a stočné :</u>	2 500,00 Kč /měsíc	*
2	<u>Topení, TUV:</u>	15 155,00 Kč /měsíc	*
3.1	<u>Úklid společných prostor :</u>	1 500,00 Kč /měsíc	**
3.2	<u>Úklid nebytové jednotky:</u>	- Kč /měsíc	**
4	<u>Elektrická energie spol. prostor:</u>	1 300,00 Kč /měsíc	**
5	<u>Poplatek za komunální odpad</u>	500,00 Kč /měsíc	**

<u>CELKEM paušál bez DPH</u>	<u>20 955,00 Kč /měsíc</u>
* DPH 5%	882,75 Kč
** DPH 19%	627,00 Kč

CELKEM paušál s DPH 22 464,75 Kč /měsíc

Stanovené položky 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 5, jsou účtovány zálohově každý měsíc.



Podpis nájemce

