

SMLOUVA O UŽÍVÁNÍ PARKOVACÍCH MÍST

č. 2 173 18/473

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

IMOS development otevřený podílový fond

IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680

sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8

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, zastoupenou , na základě plné moci

Korespondenční adresa:

IMOS development otevřený podílový fond

Gajdošova 4392/7

615 00 Brno

(dále jen „*pronajímatele*“)

a

Fakultní nemocnice u s. Anny v Brně

státní příspěvková organizace

se sídlem Pekařská 664/53, 656 91 Brno

IČ: 00159816, DIČ: CZ00159816

zastoupená MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., DESA, EDIC., ředitel

bank. spojení: Česká národní banka, a.s., pobočka Brno – město

č. účtu: 71138621/0710

SWIFT: CNBACZPP

IBAN: CZ97 0710 0000 0000 7113 8621

Kontaktní osoba:

e-mail:

tel:

(dále jen „*nájemce*“)

I.

Označení nemovitosti

1. Pronajímatele podpisem této smlouvy prohlašuje, že je vlastníkem a současně provozovatelem souboru nemovitostí zapsaných na LV 6552 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno, a to:
 - a) **pozemku p.č. 1545**, o výměře 1232 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku p.č. 1545 je stavba; Staré Brno, č.p. 545, jiná stavba
 - b) **pozemku p.č. 1546**, o výměře 467 m², ostatní plocha, zeleň,
 - c) **pozemku p.č.1547/1**, o výměře 1023m², zastavěná plochy a nádvoří; součástí pozemku p.č. 1547/1 je stavba; bez čp/če, obč. vyb.
 - d) **pozemku p.č.1547/2**, o výměře 246 m², zastavěná plochy a nádvoří; součástí pozemku p.č. 1547/2 je stavba: bez čp/če, jiná stavba
 - e) **pozemku p.č.1547/3**, o výměře 17m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku p.č. 1547/3 je stavba: bez čp/če, jiná stavba
 - f) **pozemku p.č.1547/4**, o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku p.č. 1547/4 je stavba: bez čp/če, jiná stavba

- g) **pozemku p.č. 1548/1**, o výměře 977 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
 - h) **pozemku p.č. 1548/2**, o výměře 109m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
 - i) **pozemku p.č.1549**, o výměře 25m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku p.č. 1549 je stavba: Staré Brno, č.p.341, obč. vyb.
 - j) **pozemku p.č. 1550**, o výměře 865m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
 - k) **pozemku p.č. 1554/1**, o výměře 1935 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
 - l) **pozemku p.č. 1555**, o výměře 84m², ostatní plocha, jiná plocha
 - m) **pozemku p.č. 1556**, o výměře 3265 m², zahrada
 - n) **pozemku p.č. 1557/1**, o výměře 2197m², ostatní plocha, zeleň
 - pozemku p.č. 1558**, o výměře 667 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku p.č. 1558 je stavba: Staré Brno, č.p. 288, jiná stavba
2. Pronajímatel současně prohlašuje, že je v rámci provozování souboru nemovitostí dle odst. 1 provozovatelem parkoviště na pozemku ad. čl. I odst. 1 písm. k) pro obec Brno a k.ú. Staré Brno.

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:
Předmětem nájmu jsou části vyhrazených zpevněných ploch nacházející se v/na nemovitosti ad. čl. I, odst. 1, bod d),h),k),m),n) (dále i jen jako „zpevněné plochy“), a to za účelem parkování v počtu 188 osobních automobilů a běžného užívání s touto činností zpravidla spojenou. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 této smlouvy.
4. Předmět nájmu dle odst. 3 tohoto článku 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

Nájemné je stanoveno dohodou za předmět nájmu ad čl. II odst. 3, ve výši 2 040 000,-Kč + DPH/rok, tedy **170.000,-Kč + DPH měsíčně**.

1. Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené nájemné na základě platebního kalendáře - daňového dokladu, který definuje termíny splatnosti jednotlivých plateb, a to na účet pronajímatele pod variabilním symbolem uvedeným na daňovém dokladu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2218 z.č. 89/2012 Sb.
2. Způsob úhrady nájemného:
 - a) Nájemné za období od **1.1.2019 do 28.2.2019** ve výši **340.000,-Kč + DPH** nájemce uhradí bankovním převodem na účet pronajímatele na základě vystavené zálohové faktury pronajímatelem nejpozději k **31.10.2018**.
 - b) Počínaje měsícem leden 2019 bude, vždy k 15. dni měsíce, hrazeno nájemné na období měsíce března 2019 na základě platebního kalendáře, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 2 na období do 31.3.2020. Platební kalendář na období po 1.4.2020 je povinen

pronajímatele doručit nájemci v předstihu tak, aby se nájemce nedostal do prodlení s hrazením plateb. Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné dle platebního kalendáře na účet pronajímatele pod variabilním symbolem dle platebního kalendáře. Pro další období bude platební kalendář aktualizován dle této smlouvy čl. III. odst. 2. a 4.

3. V případě nedodržení jakéhokoliv termínu splatnosti má pronajímatele právo požadovat uhrazení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,01 % denně z neuhrazené částky.
4. Smluvní strany se dohodly a nájemce vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2020 je pronajímatele 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 **určitou počínaje dnem 1.1.2019 a konče dnem 31.12.2023.**
2. Pro případ neuhrazení jakékoli platby ze strany nájemce ve sjednané splatnosti je pronajímatele oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pro tento případ činí výpovědní lhůta 1 měsíc. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájemce i pronajímatele je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, pro tento případ činí výpovědní lhůta 6 měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany se bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení této smlouvy dohodly, že tuto smlouvu je možné vypovědět nejdříve k datu 1. 1. 2023.
4. Písemnost je doručena jejím převzetím adresátem anebo dnem jejího vrácení odesílateli jako nedoručitelná. Účinky doručení nastávají třetím dnem od odeslání písemnosti i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne nebo jinak zmaří její doručení.
5. Ustanovení § 2304 odst. 2, § 2314 a § 2315 z.č. 89/2012 Sb. se nepoužijí (tj. strany je 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 sepiší protokol. Pro případ nevyklizení předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního nájemného bez DPH dle čl. III této smlouvy za každý i započatý týden 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 pronajímatele oprávněn předmět nájmu do takového stavu uvést na náklady nájemce.

V.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem parkování osobních vozidel, tj. osobní automobily, motocykly, nákladní vozidla do 3,5t a jejich přípojná vozidla.
2. Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se zavazuje vyjádřit do 10-ti pracovních dnů po předložení písemného požadavku nájemcem. Nevýjádří-li se pronajímatele 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.
4. Pronajímatele se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro naplnění účelu nájmu.

VI.**Práva a povinnosti smluvních stran**

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 nájemce obdrží čipové karty k vjezdu do nemovitosti ad. čl. II, odst.3, a to na základě předávacího protokolu, v termínu:
do 30.11.2018 v počtu 200 kusů
4. Nájemce za vydání **jedné** čipové karty uhradí jednorázový poplatek a to na základě faktury vystavené pronajímatelem na částku ve výši **100,- Kč + DPH**.
5. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že v případě ztráty či odcizení čipové karty je povinen tuto skutečnost ohlásit provozovateli bez zbytečného odkladu po zjištění takovéto skutečnosti. Smluvní strany se dohodly, že v případě ztráty nebo mechanického poškození karty bude pronajímatel účtovat za vystavení nové čipové karty a za nezbytnou administrativu a manipulaci s tím spojenou částku 150,- Kč + DPH za kus. Tato částka bude nájemcem uhrazena pronajímateli na základě vystavené faktury. Nájemce bere na vědomí, že vzhledem k tomu, že po ohlášení ztráty či odcizení čipové karty může dojít k jejímu následnému zablokování, aby čipová karta nemohla být zneužita uživatelem, a proto nemusí mít do předmětu nájmu přístup. Nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli za tuto dobu náhradu škody či náhradní parkovací stání.
6. Pronajímatel se zavazuje, že správu a údržbu závorového systému bude provádět po dobu trvání nájemní smlouvy na své náklady.

VII.**Ostatní ujednání**

1. Nájemce se zavazuje:
 - udržovat parkovací stání ve stavu, v jakém mu bylo předáno a v součinnosti s pronajímatelem zajišťovat jeho údržbu,
 - nepřenechat parkovací stání nebo jeho část do dalšího užívání třetímu subjektu bez souhlasu provozovatele; souhlas se nevyžaduje v případě zaměstnanců nájemce
 - neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy,
 - přiměřeně užívat společných prostor nemovitosti ad. čl. I, odst. 1, a to způsobem neomezujícím užívací práva ostatních uživatelů,
 - počínat si v nemovitosti ad. čl. I, odst. 1, tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
 - pro případ skončení užívání parkovacího stání vyklidit prostory a uvést ji do stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
 - **nájemce je povinen vozidlo řádně zabezpečit. Vlastní parkování je nehlídané, což nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí.**
2. Pronajímatel se zavazuje:
zasílat na e-mail: sekr.osbp@fnusa.cz a sekr.uirt@fnusa.cz v elektronické podobě (v editovatelné podobě *.xls) přehled o počtu vjezdů v příslušném kalendářním měsíci u každé vjezdové karty vč. čísla vjezdové karty a to nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení příslušného kalendářního měsíce

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.
4. Pronajímatel neodpovídá za škody na vozidlech umístěných na pronajatých parkovacích stáních zaviněné třetí osobou.

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 smluvními stranami této smlouvy a účinnosti dnem **zveřejnění v registru smluv. Nájemce se zavazuje zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. nejpozději do 3 pracovních dnů po jejím podepsání oběma smluvními stranami.** O zveřejnění smlouvy v registru smluv vyrozumí nájemce bezodkladně pronajímatele po zveřejnění smlouvy na kontaktní e-mail uvedený v odst. 4 tohoto článku.
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, platební kalendář, návrhy dodatků, atd.) nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na email: sekr.uirt@fnusa.cz a pronajímateli na adresu jeho sídla nebo na email: spravam@imosfacility.cz.
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. 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.) 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 výše. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit. Smluvní strany se dohodly, že za vyšší moc se nepovažuje tvorba kaluží vody na některých částech zpevněných ploch (v případě dešťů) a nájemce tedy není oprávněn požadovat po pronajímateli z tohoto důvodu jakékoli snížení nájemného či jiné náhrady, nájemce se tímto vzdává práva na náhradu škody způsobené mu v souvislosti s tvorbou kaluží (v případě dešťů) na některých částech zpevněných ploch.
7. V případě nemožnosti užívat předmět nájmu (byť i jen z části) z důvodů na straně pronajímatele se smluvní strany dohodly, že se nájemné za dobu, kdy předmět nájmu nebylo zčásti či zcela možno nájemcem užívat, poměrně sníží.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Číslo smlouvy pronajímatele:

Číslo smlouvy nájemce: Tsm/2018/492/Ky

Příloha:

1. *Situační plánek č. 1 umístění předmětu nájmu*
2. *Platební kalendář*
3. *Plná moc*

V Brně, dne 24. 10. 2018

V Brně, dne 31.10.2018

za nájemce

**Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně
státní příspěvková organizace**

za pronajímatele

**IMOS development
otevřený podílový fond**