

# ZÁKLADNÍ PODMÍNKY NÁJMU

## 1. Identifikace stran

### a. *Budoucí Pronajímatel:*

*Investiční a majetková, a.s., Moravské náměstí 670/15, Brno, IČ: 26182556*

### b. *Budoucí Nájemce:*

.....

## 2. Definice předmětu nájmu:

Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí a průmyslovém a skladovém areálu na adrese: *Těšínská 1529, 739 34 Šenov u Havířova, Ostrava*

Pronajímatel a Nájemce uzavírají toto memorandum definující hlavní komerční podmínky Nájmu. Toto memorandum je uzavíráno nezávazně za stranu Pronajímatele.

### a. *popis předmětu Nájmu – stav & vybavení*

#### i. budova:

novostavba lehké tepelně izolované skladové haly – třídy A (min. 100 PUR), lze modifikovat na základě potřeb a požadavku Nájemce, vestavky plynosilikát (omítka ze strany vnitřních prostor vestavků, penetrace ze strany skladu). Aktuálně se zpracovává DSP pro stavební řízení

hala velká - cca 4 000 m<sup>2</sup>, 8% zázemí, technické zázemí, kanceláře, sociální zázemí

- výška 8 – 10m, podlahy litý strojně hlazený drátkobeton se vsypem, předpoklad je 50 kN / 5 000 kg/m<sup>2</sup>
- parkovací plochy pro osobní auta i limitně pro návěsy
- sekční vrata drive-in (1ks/2500m<sup>2</sup>)
- sekční vrata a můstky (1ks / 1000 m<sup>2</sup>)

#### ii. rozvody elektroinstalace:

nové, standard lze upravit dle potřeb Nájemce, rozsah dle DSP

#### iii. rozvody TZB:

EPS, ZTI, ESI, vytápění – teplovzdušné, plynové, přirozené větrání, VZT jen pro sociální zázemí

#### iv. ostatní technická zařízení:

možnost FVE formou ASTI, možnost klimatizace vestavků formou ASTI, ostatní dohodou

### **b. výměry předmětu Nájmu**

- i. skladová plocha cca 3 600 – 4 000 m<sup>2</sup>
- ii. administrativa: 200 m<sup>2</sup>
- iii. technické zázemí, wc, chodby, rampy a další: 120 m<sup>2</sup>
- iv. odstavné plochy: dohodou

### **c. definice dle katastru nemovitostí**

kú: Šenov u Havířova, LV: 505

### **d. účel užívání**

dle kolaudačního rozhodnutí z: ....., je způsob užívání prostor: .....

### **e. dostupná média**

- i. elektro: ANO/NE
- ii. plyn: ANO/NE
- iii. voda: ANO/NE
- iv. TUV ANO/NE
- v. Další média: ANO/NE

V příloze těchto Základních podmínek nájmu je zobrazeno dispoziční umístění Předmětu Nájmu

## **3. Účel nájmu**

Budoucí Nájemce má zájem uvedené prostory užívat pro účely: .....

## **4. Doba nájmu včetně možnosti její prolongace (k jednání)**

3 - 7 let nájemní smlouva dle velikosti prostoru, opce 3 - 7let nevýhradní, po souhlasu Pronajimatele, dobu nájmu lze realizovat dohodou

## **5. Platby**

### **a. Nájemné**

- i. Sklady a zázemí: 5,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc
- ii. Administrativa a sociální zázemí: 7,40 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc

- b. další plateb spojené s nájmem – servisní poplatky hala... 18,- Kč/m2/měsíc (základní popis je uveden přílohou); servisní poplatky odstavné plochy... 2,- Kč/m2/měsíc (základní popis je uveden přílohou)
- c. přímé platby za média: přefakturace dle dodavatele médií + podíl na odvodu dešťových / srážkových vod
- d. kauce je 3 měsíční nájem + SCH (případně dohodou)

## **6. Splatnosti**

Nájemné, servisní poplatky se vystavují k prvnímu dni příslušného měsíce, za který se Nájemné hradí. Splatnost faktur je 10 dní.

Platby za média jsou splatná na základě vydaných faktur. Splatnost faktur je 10 dní.

## **7. Indexace**

100% roční míry inflace vyhlášené ČSÚ za předchozí rok, zahájení indexace je od 1.1 následujícího roku po roce, kdy se uzavřela Nájemní smlouva.

## **8. Povinnosti nájemce - údržba**

na své náklady udržovat předmět Nájmu, TZB (včetně revizí, opakovaných revizí, pasportizací a údržby vyhrazených zařízení dle příslušných vyhlášek a nařízení OZO - součást předmětu Nájmu) a ostatní části ve stavu, v jakém ho převzal s ohledem na běžné opotřebení a zajišťovat údržbu a opravy za každý jednotlivý případ do výše 25 000,- Kč bez DPH. Nad to je Nájemce odpovědný za zimní údržbu a případné opravy celého předmětu Nájmu bez určení limitu v případě poškození předmětu Nájmu Nájemcem, dodavatelem Nájemce nebo třetí stranou (zákazníci, návštěvníci Nájemce, atd).

## **9. Možné termíny předání předmětu nájmu a zahájení provozu nájemce (alespoň v rádech měsíců)**

12 – 18 měsíců

## **10. Právní závaznost HoTs**

Tyto základní podmínky nájmu jsou právně nezávazné za stranu Pronajímatele.



## **SERVISNÍ POPLATKY ZAHRNUJÍ ZEJMÉNA**

- Správa Inženýrských sítí (dle podmínek distributora)
- Správa předmětné nemovitosti
- Správa a údržba ploch – zeleň a nálety
- Property management
- Statika budovy
  - Podlahy – vyjma poškození Nájemcem, přetížením nebo nevhodným užitím
  - Vnější plášť - vyjma poškození Nájemcem, přetížením nebo nevhodným užitím
  - Střecha - vyjma poškození Nájemcem, přetížením nebo nevhodným užitím
  - Rampy - vyjma poškození Nájemcem, přetížením nebo nevhodným užitím
  - Grid - vyjma poškození Nájemcem, přetížením nebo nevhodným užitím
- Správa venkovních ploch (vyjma zimní údržby) – komunikace – pokud nejsou užívány těžkou technikou, nadměrným dopravním zatížením nad 5 kamionů / den
- Revize IS, přípojky médií a areálové TZB
- Areálové osvětlení, je-li součástí areálu
- Podíl na daních spojených s předmětnou nemovitostí
- Podíl na pojištění předmětné nemovitosti