

**NÁJEMNÍ SMLOUVA – Albert Brno Stará Osada**  
uzavřená mezi smluvními stranami, kterými jsou:

---

**AHOLD Czech Republic, a. s.**

se sídlem Radlická 117, 158 00 Praha 5

adresa pro doručování: Radlická 117, 158 00 Praha 5

IČ: 440 12 373

DIČ: CZ 44012373

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 19737

bankovní spojení: ██████████

IBAN: CZ46 5400 0000 0000 0025 3032

BIC (SWIFT) kód: ABNACZPP

zastoupená: Bc. Pavlem Humlem, ředitelem Real Estate, dle generálního pověření

(dále jen „Pronajímatel“)

**a**

**Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace**

se sídlem: Koblížná 4, Brno, okres: Brno-město, PSČ: 601 50

adresa pro doručování: Koblížná 4, Brno, okres: Brno-město, PSČ: 601 50

IČ: 001 01 494

DIČ: není plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka: Pr 33

bankovní spojení: ██████████

IBAN: CZ09 0100 0000 0001 0173 9621

BIC (SWIFT) kód: KOMBCZPP

Zastoupená: Ing. Libuše Nivnická, ředitel

(dále jen „Nájemce“)

---

**I.**  
**Preambule**

Pronajímatel je obchodní společností, jejímž předmětem činnosti je mimo jiné provozování maloobchodních jednotek typu hypermarket a supermarket. V rámci těchto provozních jednotek Pronajímatel poskytuje dalším podnikatelským subjektům prostory sloužící podnikání k realizaci doplňkového prodeje či služeb pro zákazníky, kteří navštěvují hypermarket či supermarket Pronajímatele. Nájemce je právnickou či fyzickou osobou (*podnikatelem*), jehož podnikatelská činnost v prostoru sloužícím podnikání poskytnutém Pronajímatelem Nájemci pro zákaznickou základnu budovanou Pronajímatelem, je specifikována v této smlouvě. Na základě vzájemné shody se smluvní strany dohodly na této smlouvě.

**II.**  
**Předmět nájmu**

Předmětem nájmu je Prostor sloužící podnikání o výměře 305,94 m<sup>2</sup>, který se nachází v 2 nadzemním podlaží obchodního centra supermarket Albert na adrese Brno, Stará osada 3984/15, PSČ: 615 00, a je označen jako A2+A3 v technickém nákresu, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „Prostor“).

**III.**  
**Prohlášení stran**

1. Pronajímatel pronajímá Nájemci Prostor, který jej za podmínek sjednaných v této smlouvě včetně Obchodních podmínek nájmu do nájmu přijímá.

2. Nájemce prohlašuje, že:

- (i) se před podepsáním této smlouvy řádně seznámil se stavem Prostoru,
- (ii) ze strany Pronajímatele byly splněny povinnosti vlastníka budovy využívané pro účely obchodu dle zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů,
- (iii) Prostor přebírá ve stavu způsobilém k účelu nájmu sjednaným v této smlouvě v souladu se zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

#### IV.

#### Účel nájmu a předmět podnikání

1. Účelem nájmu je úplatné užívání Prostoru Nájemcem za podmínek uvedených v této smlouvě včetně Obchodních podmínek nájmu, které jsou přílohou č. 4 a nedílnou součástí této smlouvy, k provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a to:

- Provoz knihovny

2. Předmět podnikání Nájemce v Prostoru:  
dle živnostenského rejstříku:

- Nájemce bude Nebytové prostory užívat převážně k nepodnikatelské činnosti tvořící hlavní předmět činnosti Nájemce, kterou je, že Nájemce:

buduje univerzální knihovni a informační fond se zřetelem ke kulturním, vzdělávacím, informačním a rekreativním potřebám občanů

získává, zpracovává, ochraňuje, využívá, formou bibliografické a informační činnosti propaguje regionální literaturu se specializací na krásnou literaturu a její tvůrce

půjčuje absenčně své fondy, poskytuje služby v čítárnách, studovnách a dalších prostorách určených k prezenčnímu užívání

poskytuje informační služby s využitím vlastního informačního fondu a prostřednictvím elektronických databází včetně Internetu, zaměřuje se zejména na společenské vědy, kulturu, umění, na všeobecné informace pro aktivní občanství, informace regionální a o městě Brně

vystavní a publikační činností aktivně propaguje své služby a fondy

zprostředkovává na vyžádání literaturu a informace v rámci meziknihovnických služeb

zajišťuje doplňkové knihovnické služby (např. kopírování, prodej vlastních publikací a propagačních materiálů, prodej vyřazených knihovnických jednotek, služby knihovnám v oblasti zpracování knihovnických fondů).

Jako regionální středisko knihovnických, informačních a bibliografických služeb:

poskytuje knihovnám regionu poradenské služby včetně různých forem servisu na úrovni propagační, vzdělávací a další odborné činnosti

zpracovává a vydává bibliografie zaměřené zejména na region

podílí se na řešení teoretických a praktických otázek v oblasti knihovnictví, bibliografie a informační činnosti z hlediska potřeb a požadavků veřejnosti a poslání knihovny.

Při plnění svého poslání knihovna spolupracuje s kulturními a vzdělávacími institucemi, školami, spolky, jakož i dalšími fyzickými a právními osobami.

pořádá exkurze, besedy, přednášky, výstavy, školení, semináře, odborné kurzy a jiné akce v rámci kulturní, výchovné a vzdělávací činnosti v souladu s hlavním účelem knihovny

Bude-li však Nájemce v nebytových prostorech provozovat také podnikatelskou činnost jako činnost doplňkovou, pak pouze tento předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti :

-Velkoobchod a maloobchod

3. Nájemce bude v Prostoru provozovat svoje podnikání pod obchodní značkou: Knihovna Jiřího Mahena v Brně

#### V.

#### Doba nájmu

##### 1. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.1.2015 do 30.11.2019.

Otvírací doba Nájemce se sjednává: Po, Út, Čt od 10.00 hod. do 12.00 hod.  
od 13.00 hod. do 18.00 hod.

Pá od 10.00 hod. do 15.00 hod.  
St, So, Ne zavřeno

Skončení nájmu se řídí ujednáními Obchodních podmínek nájmu,

## 2. Plánovaný den otevření

Plánovaným dnem otevření provozovny Nájemce v Prostoru pro veřejnost je den 1.1.2015 (dále jen „plánovaný den otevření“). Nájemce je povinen nejpozději k plánovanému dni otevření otevřít v Prostoru svoji provozovnu pro veřejnost. Při prodlení Nájemce se splněním tohoto závazku přesahujícím 30 dní je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit svým oznámením plánovaný den otevření, nejpozději však 30 dnů před shora sjednaným dnem. V takovém případě je Nájemce povinen v souladu se změnou plánovaného dne otevření si změnit svoje závazky vůči dodavatelům a ostatním stranám tak, aby mu nevznikla změnou plánovaného dne otevření žádná škoda. Nájemce není oprávněn po Pronajímátele pro případ porušení svého závazku dle předchozí věty uplatňovat jakékoli nároky z odpovědnosti za škodu.

## **VI.**

### **Nájemné a ostatní platby**

#### 1. Nájemné

Nájemné se sjednává ve výši 28.690,- Kč/měsíc bez DPH.

#### 2. Servisní poplatky, Marketingový příspěvek a dílčí platby na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru

##### 2.1. Servisní poplatky

Servisní poplatky jsou úhradou podílu Nájemce na služby potřebné pro provoz a správu Obchodního centra. Výše Servisních poplatků je sjednána ve Výpočtovém listu, který je přílohou č. 3 a nedílnou součástí této smlouvy.

##### 2.2. Marketingový příspěvek

Marketingový příspěvek je platbou příspěvku Nájemce na reklamu Obchodního centra. Výše Marketingového příspěvku je sjednána ve Výpočtovém listu.

##### 2.3. Platby na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru

- a) Pro spotřebu elektřiny bude dle vůle Pronajímatele:
  - uzavřena samostatná smlouva mezi Nájemcem jako odběratelem a energetickou společností jako dodavatelem,
  - spotřeba elektřiny v Prostoru měřena podružným měřidlem či sjednána stanovením odhadu spotřeby a přeúčtována Nájemci,
- b) spotřeba vodného a stočného bude měřena podružným měřidlem v Prostoru či stanovena technickým výpočtem,
- c) spotřeba tepla a dešťovného bude stanovena technickým výpočtem.

Výše dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru je obsažena ve Výpočtovém listu.

Počátek úhrad nájemného, popř. sníženého nájemného, Servisních poplatků, Marketingového příspěvku a dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru, se stanoví na den zahájení nájmu dle čl. V odst. 1 této smlouvy.

#### 3. Jistota

##### 3.1.

Peněžitá jistota se sjednává ve výši 90.570,- Kč.

Jistota se skládá ze dvou částí, když první část jistoty ve výši 90.570,- Kč zůstává po celou dobu nájmu v dispozici Pronajímatele (dále jen „první část jistoty“).

Druhá část jistoty ve výši 0,- Kč (dále jen „druhá část jistoty“) bude užita v souladu s ujednáním bodu 3.4. tohoto článku.

##### 3.2.

Nájemce složil kauci ve výši 78.000,- Kč na účet Pronajímatele dle předchozí nájemní smlouvy 111013-2011-679-7015-A2+A3-Lease-Knihovna Jiřího Mahena v Brně-AM-ACR uzavřené mezi Pronajímátele a Nájemcem dne 13.10.2011, a tato kauce se započítává na splnění povinnosti složit část jistoty dle této smlouvy, současně zaniká závazek Pronajímatele vrátit Nájemci kauci dle předchozí nájemní smlouvy. Doplatek jistoty se stanoví ve výši 12.570,- Kč.

Doplatek jistoty Nájemce složí na účet Pronajímatele označený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 31.10.2014, a platbu doplatku jistoty označí variabilním symbolem, kterým bude IČ Nájemce.

3.3.

V případě, že bude zjištěno, že Nájemce neuhradil doplatek jistoty v dohodnutém termínu, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši doplatku, sjednaného v odst. 3, bodě 3.2. tohoto článku. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje Nájemce povinnosti zaplatit doplatek jistoty.

**Nájemce je povinen před předáním Prostoru prokázat Pronajímateli, že složil jistotu na účet Pronajímatele v plné výši (bankovním výpisem).** Neprokáže-li Nájemce tuto skutečnost, není Pronajímatel povinen předat Nájemci Prostor a Nájemce je v prodlení s převzetím Prostoru z důvodů na straně Nájemce.

3.4.

V případě, že Nájemce řádně převezme od Pronajímatele Prostor, bude druhá část jistoty započtena na pohledávku Pronajímatele za Nájemcem spočívající v nároku Pronajímatele na úhradu nájemného a dalších plateb vyplývajících z této smlouvy, vyúčtovaných prvním daňovým dokladem a dále případně i dalšími daňovými doklady až do úplného započtení.

V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost řádně převzít Prostor, bude první část jistoty započtena na pohledávku Pronajímatele za Nájemcem spočívající v nároku Pronajímatele na smluvní pokutu za porušení povinnosti Nájemce, sjednané v čl. XVII odst. 1 Obchodních podmínek nájmu.

#### 4. Splatnost plateb

Nájemné, popř. snížené nájemné, dílčí platby na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru, Servisní poplatky a Marketingový příspěvek, budou hrazeny měsíčně předem vždy do 25. dne předchozího měsíce bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.

Nájemce je povinen:

- a) každou platbu označit variabilním symbolem – číslem daňového dokladu, na základě něhož hradí platbu
- b) hradit částku vždy ve výši uvedené na daňovém dokladu zaokrouhlení částek na celé koruny se připoustí

Za den uskutečnění zdanitelného plnění prvního daňového dokladu (první platba nájemného, sníženého nájemného, dílčích plateb na spotřebu energií a služeb spotřebovaných v souvislosti s užíváním Prostoru placených dle této smlouvy, první platba Servisních poplatků a Marketingového příspěvku) se sjednává 1. den trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.

Za den uskutečnění zdanitelného plnění ostatních daňových dokladů se pro účely této smlouvy sjednává 15. den měsíce předcházejícího měsíci, za který je nájemné, či jakákoli jiná platba dle této smlouvy podléhající DPH placena.

Daňový doklad vystaví a doručí Pronajímatel Nájemci do 18. dne předchozího měsíce. Neobdrží-li Nájemce daňový doklad v této lhůtě, je povinen nejpozději následující pracovní den faxem, e-mailem či telefonicky oznámit Pronajímateli, že daňový doklad neobdržel. Pro tento případ Pronajímatel bezodkladně vystaví a zašle Nájemci duplikát daňového dokladu tak, aby tento mohl být Nájemcem uhrazen řádně a včas. Neobdrží-li Pronajímatel oznámení Nájemce o nedoručení daňového dokladu nejpozději do 20. dne předchozího měsíce, považuje se daňový doklad 20. den předchozího měsíce za řádně doručený.

Platby za služby spojené s užíváním Prostoru, placené dle této smlouvy budou hrazeny formou dílčích plateb za opětuující se plnění poskytnuté Pronajímatelem Nájemci. Případné přeplatky a nedoplatky budou Pronajímatelem vyrovnány formou vystavení opravného daňového dokladu.

Peněžité závazky Nájemce dle této smlouvy jsou splatné na účet Pronajímatele označený v záhlaví této smlouvy. Za den zaplacení se považuje den připsání platby na účet Pronajímatele.

## **VII.** **Výpočtový list**

Ujednání o výši Servisních poplatků, Marketingového příspěvku a dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru a o způsobu určení výše úhrad za služby spojené s užíváním Prostoru jsou obsahem *přílohy č. 3* této smlouvy (Výpočtový list), která je vyměnitelná Pronajímatelem beze změny smlouvy a ke smlouvě se přikládá vždy při změně. Za řádně oznámenou změnu se považuje i zaslání nového Výpočtového listu, a to i s prvním daňovým dokladem, kterým je zvýšení plateb dle Výpočtového listu účtováno.

Nájemce je povinen nejpozději následující pracovní den po doručení prvního daňového dokladu se zvýšenými platbami dle nového Výpočtového listu faxem, e-mailem či telefonicky oznámit Pronajímateli, že nový Výpočtový list se změněnou výší plateb dle daňového dokladu neobdržel. Pro tento případ Pronajímatel bezodkladně vystaví a zašle Nájemci duplikát nového Výpočtového listu. Neobdrží-li Pronajímatel oznámení Nájemce o nedoručení nového

Výpočtového listu nejpozději do 20. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž Pronajímatel zaslal Nájemci první daňový doklad se zvýšenými platbami, považuje se nový Výpočtový list 20. den tohoto měsíce za řádně doručený.

Výši Servisních poplatků, Marketingového příspěvku a dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru uvedených ve Výpočtovém listu, je Pronajímatel oprávněn změnit jednostranným rozhodnutím, při zvýšení ceny dodávky nebo služby dodavatele, rozsahu služeb pro správu a provoz Obchodního centra, při změně rozsahu spotřeby médií nebo služeb Nájemcem.

## **VIII.** **Ostatní ujednání**

### **1. Požární ochrana**

Nájemce je povinen zabezpečit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, předpisů vydaných na jeho základě a jiných předpisů upravujících povinnosti právnických osob či fyzických osob, vykonávajících podnikatelskou činnost, na úseku požární ochrany. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany se určuje Nájemce - fyzická osoba, případně statutární orgán Nájemce - právnické osoby.

### **2. Vizualizace**

Nájemce je povinen vybudovat v Prostoru svoji provozovnu tak, aby se neodchýlila od vizualizace, která je přílohou č. 5 této smlouvy a dodržovat tento vzhled po celou sjednanou dobu nájmu. Změna vzhledu podléhá předchozímu souhlasu Pronajímatele.

Zjistí-li Pronajímatel porušení tohoto závazku Nájemcem a nenapraví-li Nájemce toto porušení ve lhůtě mu poskytnuté v písemné výzvě, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

### **3. Standard světelných reklamních nosičů, standard shop-front Prostoru**

Nájemce je povinen provést a po celou dobu trvání nájmu svým nákladem udržovat světelné nosiče reklam a shop-front Prostoru ve vzhledu dle přílohy č. 6 této smlouvy.

### **4. Ujednání pro případ prodeje Obchodního centra Pronajímatelem**

Pro případ, že Pronajímatel převede vlastnické právo k Prostoru či k Obchodnímu centru, v němž se Prostor nachází, třetí osobě, a tento si od třetí osoby pronajme, zavazuje se Nájemce na požádání Pronajímatele do 5 pracovních dnů ukončit tuto nájemní smlouvu a uzavřít s Pronajímatelem (jako nájemcem) smlouvu podnájemní, a to za shodných podmínek, práv a povinností stran jako jsou uvedeny v této nájemní smlouvě, s tím, že namísto označení „Pronajímatel“ bude uvedeno „Nájemce“, namísto označení „Nájemce“ bude uvedeno „Podnájemce“ a „nájem“ bude nahrazen „podnájmem“. V případě, že Nájemce tento svůj závazek poruší, zavazuje se zaplatit Pronajímateli (AHOLD Czech Republic, a.s.) smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, a to do 5 pracovních ode dne doručení výzvy k její úhradě.

Nový pronajímatel, na kterého přešlo postavení pronajímatele z této nájemní smlouvy, změnou vlastnictví Prostoru či Obchodního centra, v němž se Prostor nachází, je v tomto případě oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit.

### **5. Povinnost údržby servisu, kontrol a oprav technického vybavení Prostoru**

Nájemce a Pronajímatel se dohodli na plnění povinností údržby servisu, kontrol a oprav technického vybavení Prostoru tak jak je označeno v příloze č. 7 této smlouvy.

### **6. Zadržovací právo**

Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou si vědomy toho, že Pronajímatel má v souladu s ust. § 2234 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „Občanský zákoník“) právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Prostoru. Nájemce rovněž prohlašuje, že se zavazuje nijak nebránit výkonu zadržovacího práva Pronajímatele.

### **7. Postoupení smlouvy**

Postoupení smlouvy se připouští pouze se souhlasem Pronajímatele. Pro případ postoupení platí za odmítnuté osvobození postupitele od plnění povinností. Pronajímatel si pro případ postoupení vyhrazuje úplné zachování všech námitek vůči postupiteli.

## **IX.** **Právní režim smlouvy**

### **1. Jazyk a právo smlouvy**

Smluvní strany se dohodly, že jazykem této smlouvy bude český jazyk a že vztahy stran se řídí českým právem. V otázkách neupravených touto smlouvou včetně Obchodních podmínek nájmu se vztahy mezi stranami řídí Občanským zákoníkem.

Dohodou Smluvních stran se vylučuje použití následujících ustanovení Občanského zákoníku:

§ 1751 odst. 2, který stanoví možnost v přijetí nabídky odkázat na obchodní podmínky odlišné od obchodních podmínek připojených k nabídce;

§ 1799 a §1800 o adhezních smlouvách;

§ 1978 odst. 2, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění, která již nebude prodloužena, má za následek zánik smlouvy odstoupením;

§2208 odst. 1 poslední věta;

§ 2223 o povinnosti poskytnout odstupné při výpovědi smlouvy;

§ 2285 o konkludentním nájmu;

§ 2291 odst. 3 o povinnosti vyzývat k odstranění závadného chování nebo protiprávního stavu před podáním výpovědi bez výpovědní doby;

§2315, který stanoví právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, a to vzhledem k tomu, že (i) Pronajímatel poskytl Prostor Nájemci za účelem realizace pouze doplňkového prodeje či služeb pro své zákazníky, kteří navštěvují hypermarket či supermarket Pronajímatele a (ii) Pronajímatel ani nový nájemce žádnou výhodu nezískají, neboť zákaznickou základnu buduje Pronajímatel.

dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku, jsou-li odlišně upravena ujednáními této smlouvy.

## 2. Doručování

### 2.1. Písemnosti

Písemnost se má v pochybnostech za doručenou třetího pracovního dne po jejím odeslání, tímto dnem vzniknou hmotně právní účinky doručení. Účinky doručení na adresu druhé smluvní strany, nastanou i v případě, že se zásilka vrátí odesílateli jako nedoručená.

Veškeré písemnosti zasílané smluvním stranám dle této smlouvy a v souvislosti s touto smlouvou se doručují, neoznámí-li smluvní strany jinou doručovací adresu:

a) Pronajímateli - na adresu AHOLD Czech Republic, a.s., Radlická 117, 158 00 Praha 5,

b) Nájemci – na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo později Nájemcem Pronajímateli písemně sdělenou, případně na adresu sídla Nájemce.

Nájemce prohlašuje, že na adrese pro doručování, kterou uvedl v této smlouvě, má zajištěno přebírání zásilek. Jakoukoli změnu doručovací adresy je Nájemce povinen Pronajímateli vždy písemně předem oznámit.

Vyjma výpovědi, odstoupení od smlouvy, žádosti o prodloužení doby nájmu a sdělení o změně doručovací adresy, je přípustné doručování elektronickou poštou.

### 2.2 Komunikace

Komunikaci ve věcech fakturace a jejího doručování, dodávek médií, potřeby oprav, je Nájemce povinen vést prostřednictvím elektronické pošty se střediskem Helpdesk Pronajímatele:

e-mail: [REDACTED]

Pronajímatel si vyhrazuje právo změny e-mail adresy. Novou e-mail adresu oznámí Pronajímatel Nájemci.

V případě havárie je Nájemce oprávněn kontaktovat středisko Helpdesk Pronajímatele i telefonicky, na tel:

[REDACTED]

Informace o spojení se střediskem Helpdesk Pronajímatele je Nájemci k dispozici na webových stránkách Pronajímatele: [www.albert.cz](http://www.albert.cz)

## 3. Kontaktní údaje

Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli své kontaktní údaje (telefonní číslo a e-mailovou adresu). V případě jakékoli změny je Nájemce povinen Pronajímateli změnu bez zbytečného odkladu oznámit, spolu s uvedením nových kontaktních údajů

## 4. Zpracování dat

Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel před uzavřením této smlouvy shromáždil, zpracoval a uložil osobní údaje Nájemce, vč. rodného čísla (u nájmců fyzických osob), nezbytné pro uzavření této smlouvy a její naplnění. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel v době od uzavření této smlouvy do jejího ukončení shromáždí a zpracuje údaje o plnění závazků Nájemce z této smlouvy, popř. smluv souvisejících, že je Pronajímatel oprávněn tyto údaje poskytnout subjektům, které jsou vůči Pronajímateli v postavení osoby ovládané nebo ovládající nebo v postavení osoby personálně či majetkově propojené s Pronajímatelem, a to i těm subjektům, které jsou zřízeny v zahraničí. Nájemce prohlašuje, že byl poučen o svých právech vyplývajících z obecně závazných předpisů na ochranu osobních údajů.

## 5. Účinnost smlouvy

Tato smlouva je účinná i pro právní nástupce obou smluvních stran.

Platnost i účinnost nastává dnem jejího uzavření.

Skončení této smlouvy však nemá vliv na platnost peněžitých závazků vyplývajících z této smlouvy a s ní souvisejících.

## 6. Nabídka smlouvy, změny smlouvy, změny okolností

### 6.1. Nabídka smlouvy:

Přijetí nabídky této smlouvy se změnou nebo odchylkou či přijetí nabídky této smlouvy vymezující její obsah jinými slovy Pronajímatel předem vylučuje.

### 6.2. Změny smlouvy:

Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy je možné provést výhradně písemným dodatkem podepsaným smluvními stranami na téže listině, s vyloučením všech elektronických a technických prostředků. Jakákoli jiná než písemná forma změny dodatkem této smlouvy se vylučuje.

Pro jednání o změnách této smlouvy a posuzování jednání o změnách této smlouvy dle Občanského zákoníku strany ujednávají, že se vylučuje použití § 1740 odst. 3 a § 1751 odst. 2 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.

### 6.3. Změny okolností

Změna okolností anebo nemožnost plnění na straně jedné z nich není důvodem k ukončení této smlouvy. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, s výjimkou vyšší moci a zkázy budovy/stavby Obchodního centra.

## **X.**

### **Obchodní podmínky nájmu, odlišná ujednání**

Otázky neupravené touto smlouvou se řídí Obchodními podmínkami nájmu, které jsou *přílohou č. 4* a nedílnou součástí této smlouvy. Veškerá ujednání Obchodních podmínek nájmu jsou ujednáními písemně řádně sjednanými. Odlišná ujednání sjednaná v této smlouvě mají přednost před Obchodními podmínkami nájmu. Použití jiných obchodních zvyklostí Obchodními podmínkami nájmu nesjednaných, se vylučuje.

Strany nesjednaly žádná odlišná ujednání od Obchodních podmínek nájmu.

## **XI.**

### **Seznam příloh a počet vyhotovení**

#### 1. Seznam příloh

*Příloha č.1a – Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele, generální pověření*

*Příloha č.1b – Výpis ze živnostenského/obchodního rejstříku Nájemce; je-li Nájemce zastoupen, plná moc/pověření*

*Příloha č.2 – Technický náskres*

*Příloha č.3 – Výpočtový list*

*Příloha č.4 – Obchodní podmínky nájmu*

*Příloha č.5 – Vizualizace provozovny Nájemce*

*Příloha č.6 – Standard světelných reklamních nosičů, nebo shop-frontu provozovny Nájemce*

*Příloha č.7 – Rozdělení plnění povinnosti údržby servisu, kontrol a oprav technického vybavení Prostoru*

#### 2. Počet vyhotovení

Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, která mají stejnou platnost a z nichž dvě (2) náleží Pronajímateli a jedno (1) Nájemci.

## **XII.**

### **Prohlášení vůle**

Nájemce prohlašuje a svým podpisem této smlouvy stvrzuje, že se seznámil s obsahem a textem nabídky této smlouvy včetně obsahu a textu Obchodních podmínek nájmu, nabídku této smlouvy včetně Obchodních podmínek nájmu k nabídce této smlouvy připojených s Pronajímatel projednal, obsahu této smlouvy i obsahu Obchodních podmínek nájmu rozumí a chce být touto smlouvou včetně Obchodních podmínek nájmu vázán, což stvrzuje podpisem.

Uzavřením této smlouvy pozbývají účinnosti všechna právní jednání a právní skutečnosti, k nimž došlo před jejím uzavřením.

Nájemce bere na vědomí a prohlašuje, že je srozuměn, že Pronajímatel je povinen při uzavření této smlouvy postupovat v souladu s vnitřními předpisy a procedurami Pronajímatele a při podepisování dodržet náležitosti dle platných procedur Contract Autorization and Company Expense Policies a Procedures a Bill of Authority (specifikace podpisových práv odpovědných osob), s nimiž byl Nájemce v potřebném rozsahu seznámen. Podle platných procedur je Pronajímatel povinen schválit obsah této smlouvy osobami kompetentními v rozsahu podpisového práva. Proto v případě, kdy si zástupci smluvních stran projednávají nabídku této smlouvy vzájemně odsouhlasí konečné znění a podmínky této smlouvy, může se přesto stát, že kompetentní osoba za Pronajímatele následně navržené konečné znění a podmínky této smlouvy odmítne odsouhlasit. Nájemce si je vědom rizika, že Pronajímatel z tohoto spravedlivého důvodu ukončí jednání o uzavření této smlouvy, a toto riziko Nájemce akceptuje.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, prostě jakéhokoli omylu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

Za Pronajímatele  
dle gen. pověření

za Nájemce  
Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace

-----  
Bc. Pavel Huml  
ředitel Real Estate

-----  
Ing. Libuše Nivnická, ředitel



### Výpočtový list

#### Část A/ Servisní poplatky a Marketingový příspěvek

Servisní poplatky se sjednávají ve výši	1.500,- Kč/měsíc bez DPH.
Marketingový příspěvek se sjednává ve výši	0,- Kč/měsíc bez DPH.

#### Část B/ Dílčí platby na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru

S ohledem na Nájemcem provozovanou činnost, počet jeho zaměstnanců a podílu na užívání veřejně přístupných prostor Obchodního centra se sjednává měsíční dílčí platba na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru takto:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| • teplo                    | 6.600,- Kč  |
| • vodné, stočné            | studená voda 120,- Kč. teplá voda 390,- Kč                                  |
| • srážková voda (dešťovné) | 290,- Kč  |
| • elektřina                | Nájemce má sjednanou samostatnou smlouvu s distributorem, společně prostory |
| 200,- Kč                   |   |

celkem měsíčně	7.600,- Kč
----------------	------------

Veškeré dílčí platby uvedené v tomto Výpočtovém listu jsou uvedeny v cenách bez DPH.

Počet pracovníků v provozovně v Prostoru:

Pracovní úvazek: 8,8. Počet osob: 2. Přepočtený stav zaměstnanců (8 hod/den.): 2.

Tento údaj je uveden pro výpočet vodného a stočného, Nájemce je povinen informovat Pronajímatele bez zbytečného odkladu o změně.

Poskytovaný příkon max. 10 kW

#### Způsob vyúčtování dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru

teplo:

dle obecně závazných právních předpisů (vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele)

vodné, stočné, srážková voda:

dle obecně závazných právních předpisů (vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů - zákon o vodovodech a kanalizacích)

elektřina:

měřená: součinem průměrné ceny elektřiny a změřeného odebraného množství

neměřená: součinem průměrné ceny elektřiny a množství stanoveného na základě odhadu a technického výpočtu provedeného Pronajímatelem

dle obecně závazných právních předpisů (zákon č. 458/2000 Sb. energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů).

Případné přeplatky a nedoplatky (vodné, stočné, elektřina, teplo, TUV) budou Pronajímatelem vyrovnány formou vystavení opravného daňového dokladu, v případě instalovaných podružných měřidel, dle poměrů stavů těchto měřidel, jinak dle technického výpočtu, do 60 dnů ode dne provedení vyúčtování Pronajímatelem.

Pronajímatel není povinen provést vyúčtování dříve, než obdrží veškerá věcně a formálně správná vyúčtování od dodavatelů (držitelů licencí pro podnikání v energetických odvětvích a povolení k provozování vodovodů a kanalizací)

V Praze dne:

za Nájemce  
Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace





