

NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. SCM2024001

PMPS-SE

uzavřená dne 28.11.2024 mezi:

CENTRUM CHODOV, a.s., IČO 24206377, se sídlem Na Příkopě 388/1, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17833, kterou zastupuje [REDAKCE], na základě plné moci, ("**Pronajímatel**")

-a-

Městská knihovna v Praze, IČO: 00064467, DIČ: CZ00064467, se sídlem Mariánské náměstí 1, zapsaná v registru ekonomických subjektů ČSÚ, zastoupená RNDr. Tomášem Řehákem, Ph.D. ředitelem ("**Nájemce**")

Nájemce prohlašuje, že plnění dle této smlouvy je osvobozeno od DPH.

Strany se dohodly následovně:

1. Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu – obchodně společenského centra nazvaného „Westfield Chodov“, nacházejícího se na adrese Roztylská 2321/19, 148 00 Praha 4, v městské části Praha 11 - Chodov, Hlavní město Praha, Česká republika 765/6 (dále jen „**Centrum**“).

Touto smlouvou je pronajímán prostor v 1. patře v objektu Westfield Chodov, který je vyznačen v příloženém nákresu, který tvoří Přílohu č.1 (dále jen „Příloha č.1“) této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „**předmět nájmu**“).

2. Doba trvání

Pronájem Pronajaté plochy podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 1.5.2025 (datum převzetí prostoru) do dne **30.4.2030** ("Doba trvání").

Doba trvání se automaticky (i opakovaně) prodlužuje o 1 rok v případě, že ani jedna ze smluvních stran nezaslala druhé smluvní straně do 30. srpna kalendářního roku předcházejícího poslednímu roku Doby trvání pronájmu písemné oznámení o tom, že nemá o prodloužení zájem.

3. Účel nájmu

Nájemce bude během Doby trvání užívat Pronajatou plochu pro účely **pobočky veřejné knihovny** dle vizualizace, kterou společně smluvní strany schválí po podpisu této Smlouvy. Veškeré kabely od instalace musí být schovány a zalamínovány. Jakákoliv změna ve způsobu či rozsahu užívání Pronajaté plochy (zejména změna či úprava Instalace nebo účelu jejího užívání) podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele. Po celou dobu nájmu musí být prezentace stabilně umístěna, zabezpečena a pojištěna.

4. Nájemné

Nájemce se zavazuje, že Pronajímateli bude hradit za celý předmět nájmu měsíčně **500,- Kč**, jakožto nájemné za užívání Pronajaté plochy Nájemcem ("**Nájemné**").

Nájemné nezahrnuje náklady na elektrickou energii dodávanou za účelem provozování Instalace s tím, že na dodávky elektrické energie za účelem provozování Instalace bude uzavřena Smlouva o sdružených službách dodávky elektřiny.

Odpovědnost za zajištění datových služeb pro Prostory přísluší Nájemci. Nájemné nezahrnuje náklady na datové služby; na datové služby bude uzavřena zvláštní smlouva. Pronajímatel zřídí na své náklady pro nájemce v předmětu nájmu zásuvku pro datové připojení.

Vzhledem k hlavní činnosti nájemce s odkazem na § 61 zákona č. 235/2004 Sb. se smluvní strany dohodly, že u účtovaného nájemného nebude DPH uplatňována.

NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. SCM2024001

PMPS-SE

5. Platba nájemného

Nájemce bude hradit nájemné vždy do 10. dne aktuálního měsíce **převodem** na bankovní účet Pronajímatele č. [REDAKCE], **vedený u** [REDAKCE] Pronajímatel Nájemci vystaví daňový doklad. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den nájmu. **Variabilní symbol je číslo příslušného daňového dokladu za fakturované období.**

6. Závazky Nájemce

- (a) Nájemce bude na své náklady a výdaje po celou Dobu trvání Pronajatou plochu užívat v souladu s veškerými zákony a právními předpisy, jakož i pravidly Domovního řádu CČM stanoveným Pronajímatelem. Nájemce bude též na své náklady a výdaje odpovědný za včasné zajištění případných nezbytných úředních povolení či oprávnění, vztahujících se k účelu nájmu a provozování obchodní činnosti Nájemce předpokládaných touto smlouvou;
- (b) Pronajatá plocha bude po celou Dobu nájmu na náklady a výdaje Nájemce udržována v čistém, úhledném a bezpečném stavu;
- (c) Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy, vylepšení, změny či zásahy do Pronajaté plochy či jakékoliv součásti Budovy, které nebudou Pronajímatelem předem písemně schváleny;
- (d) Nájemce se zavazuje zahájit provoz knihovny nejpozději v červnu 2025.

7. Provozní doba a zpřístupnění prostoru

Nájemce zajistí během Doby trvání to, že pobočka veřejné knihovny bude k dispozici návštěvníkům obchodního centra v průběhu celé otevírací doby Budovy; to neplatí v době letních uzavírek knihovny a v době dalších uzavírek z provozních důvodů.

Nájemce je oprávněn přístup do prostoru věkově omezit.

8. Přemístění

Pronajímatel bude oprávněn po uplynutí prvních 3 let nájmu na základě oznámení o přemístění Pronajaté plochy učiněného Nájemci alespoň tři (3) měsíce předem Pronajatou plochu přemístit na srovnatelné jiné místo v rámci nákupní pasáže Budovy („Přemístění“); nový prostor musí mít obdobné parametry jako stávající prostor tak, aby nájemce mohl přestěhovat vybavení pobočky (zejména regály vytvořené na míru) pouze s drobnými úpravami. Pokud Pronajímatel oznámí Nájemci přemístění do prostoru, který nevyhovuje podmínkám stanoveným v předchozí větě, jeho oznámení o přemístění je neúčinné. Nájemce bude v případě, že s přemístěním nesouhlasí, oprávněn od této smlouvy na základě svého písemného oznámení Pronajímateli s účinky ke konci tříměsíční lhůty uvedené ve větě první tohoto odstavce odstoupit (bez jakéhokoliv nároku Nájemce domáhat se náhrady škody), a to ve lhůtě 14 dnů, které následují po dni obdržení oznámení o přemístění Pronajaté plochy, jinak takové právo Nájemce na odstoupení zanikne. V případě Přemístění na jinou plochu v rámci centra anebo v případě odstoupení Nájemce od smlouvy z toho důvodu, že nesouhlasí s Přemístěním, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci náklady spojené s technickým zhodnocením (vestavba) nebo s přemístěním v maximální částce 270 000,- Kč a to na základě faktury doručené Pronajímateli se splatností faktury 15 dnů; přílohou faktury bude vyčíslení skutečně vynaložených nákladů souvisejících s technickým zhodnocením nebo přemístěním; právo fakturovat vzniká Nájemci ihned po odstoupení od smlouvy dle tohoto odstavce anebo ihned po vyčíslení nákladů spojených s přemístěním.

NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. SCM2024001

PMPS-SE

9. Odstoupení a ukončení

V případě porušení jakéhokoliv závazku či povinnosti Nájemce podle této smlouvy za předpokladu, že pokud Pronajímatel Nájemci doručil písemnou výzvu k nápravě se lhůtou alespoň 10 dnů, bude Pronajímatel oprávněn od této smlouvy na základě jeho písemného oznámení Nájemci s účinky ke dni doručení takového oznámení (*ex nunc*) (podle podmínek odstavce 9 této smlouvy) odstoupit (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody). Na základě ukončení Doby trvání z důvodu odstoupení či jinak a na základě uplynutí Doby trvání Nájemce Pronajatou plochu zcela vyklidí (včetně odstranění jím instalovaných prvků) a protokolárně ji vyčištěnou předá Pronajímateli ve stavu, v jakém byla na počátku Doby trvání (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), to vše nejpozději v den uplynutí Doby trvání, anebo v případě ukončení Doby trvání z důvodu odstoupení či jinak desátý den, který následuje po dni ukončení doby trvání). Pokud Nájemce kteroukoliv z uvedených povinností poruší, pak Nájemce neodvolatelně souhlasí s tím, že Pronajímatel bude oprávněn Pronajatou plochu bez dalšího převzít (jakýmkoliv přiměřeným způsobem či donucením a aniž by tak byl Nájemci odpovědný za jakoukoliv související škodu) a na náklady Nájemce vyklidit (včetně odstranění Instalace), vyčistit a uvést do původního stavu (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení) s tím, že veškeré věci umístěné na Pronajaté ploše (včetně Instalace) bude Pronajímatel oprávněn a povinen na náklady Nájemce uložit do úschovy (včetně své vlastní) bez omezení zákonného zástavního práva Pronajímatele k takovým věcem.

10. Oznámení

Veškerá oznámení či jiné písemnosti, které mají či mohou být podány či předány podle této smlouvy budou písemné a budou doručeny elektronicky, prostřednictvím e-mailu.

Kontakt na Nájemce: [REDACTED]

Kontakt na Pronajímatele: [REDACTED]

11. Řádná ujištění Pronajímatele

Protokolárním převzetím Pronajaté plochy Nájemcem se bude mezi stranami mít za to, že Nájemce:

- a) se seznámil se stavem Pronajaté plochy;
- b) převzal Pronajatou plochu ve stavu "jak stojí a leží" bez jakéhokoliv ujištění či záruky ze strany Pronajímatele ohledně stavu Pronajaté plochy a její vhodnosti pro obchodní činnost Nájemce předpokládanou touto smlouvou;
- c) vzal na vědomí, že Pronajímatel nemá žádnou povinnost Pronajatou plochu a/nebo Instalaci během Doby nájmu udržovat či opravovat;
- d) převzal odpovědnost za Pronajatou plochu a veškeré škody na ní během Doby trvání vzniklé (včetně údržby a oprav knihovny, které musejí být předem oznámeny Pronajímateli a jím odsouhlaseny); nájemce neodpovídá za škody na předmětu nájmu, které vzniknou nezávisle na jeho působení v předmětu nájmu.
- e) vzal na vědomí, že Pronajímatel neponese jakoukoliv odpovědnost za odcizení, škody a/nebo zničení Instalace a/nebo jakéhokoliv zboží či věcí umístěných či vystavených v Instalaci a že Nájemce bude během Doby nájmu Instalaci na vlastní náklady udržovat a opravovat;
- f) vzal na vědomí, že činnost Nájemce na Pronajaté ploše nesmí být doprovázena zvukovými, světelnými či jinými efekty nebo jinou činností, které nebudou předem oznámeny Pronajímateli a jím odsouhlaseny; a
- g) vzal na vědomí, že Nájemce nemá v Budově jakoukoliv exkluzivitu na provozování obchodní činnosti předpokládanou touto smlouvou a že Pronajímatel je dle svého uvážení oprávněn pronajmout třetí osobě či osobám jakékoliv prostory v Budově či (v přímo nekonkurujícím místě nákupní pasáže Budovy) jakékoliv mobilní jednotky za účelem provozování stejné či obdobné obchodní činnosti.

12. Nápis

NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. SCM2024001

PMPS-SE

Nájemce není oprávněn umístit na Pronajatou plochu a/nebo Instalaci (či do jejího interiéru) žádné nápisy, označení, či informace, které nejsou předem písemně Pronajímatelem odsouhlaseny. Toto neplatí pro pronajímatelem předem schválený prostor (například nástěnku) pro sdělování provozních informací nájemce.

13. Zboží a sortiment

Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele v předmětu nájmu provozovat prodej předmětů v rámci své doplňkové činnosti.

Nájemce nebude do předmětu nájmu umísťovat knihovní jednotky a jiné předměty, jejichž šířením je prokazatelně naplněna skutková podstata některého trestného činu dle trestního zákoníku; pokud nájemce zjistí, že do této samoobslužné knihovny byly takové předměty vneseny třetí osobou, odstraní je, případně to oznámí orgánům činným v trestním řízení.

14. Různá ustanovení

Tato smlouva může být Pronajímatelem a Nájemcem měněna pouze písemnou formou a je jedinou dohodou stran ohledně jejího předmětu. Veškerá předchozí jednání, ujištění a dohody mezi stranami jsou podpisem této smlouvy nahrazeny či dále neúčinné. Tato smlouva se řídí občanským zákoníkem České republiky. Pokud se jakékoliv ustanovení této smlouvy stane neúčinným, neplatným či nevynutitelným, pak tím nebude omezena platnost a účinnost všech ostatních ustanovení této smlouvy. Vzdání se Pronajímatelem jakéhokoliv práva na plnění ze strany Nájemce jakékoli povinnosti, lhůty či podmínky obsažené v této smlouvě nebude považováno za vzdání se práva na jakékoliv následné totožné či obdobné plnění ze strany Nájemce podle této smlouvy. Nájemce nebude oprávněn dát Pronajatou plochu (ani její část) a/nebo Instalaci do podnájmu, ani nebude oprávněn tuto smlouvu postoupit či jinak převést (zcela či částečně) na jakoukoliv třetí osobu.

Zpracování osobních údajů. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této Nájemní smlouvy podrobně seznámil s prohlášením Pronajímatele o zpracování osobních údajů v souvislosti s uzavřením a plněním této Nájemní smlouvy (dále jen „Prohlášení o zpracování osobních údajů“). Prohlášení o zpracování osobních údajů je dostupné na adrese [REDAKCE], a může být Pronajímatelem průběžně aktualizováno. Nájemce prohlašuje, že Prohlášení o zpracování osobních údajů rozumí, a že ohledně něj nemá žádné dotazy vůči Pronajímateli. Pokud Nájemce poskytne anebo v rámci plnění této Nájemní smlouvy poskytne Pronajímateli osobní údaje členů svých orgánů, svých zaměstnanců a/nebo jiných kontaktních osob, zavazuje se plnit veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z Prohlášení o zpracování osobních údajů.

Etické jednání: Strany potvrzují, že jsou účinně zavázány k ochraně proti korupci, zneužívání vlivu, praní peněz a financování terorismu v souladu s platnými předpisy („**Předpisy**“). Každá Strana prohlašuje, že stanovila vhodné zásady a postupy k zajištění souladu s Předpisy. Strany prohlašují, že aby uzavřely tuto Nájemní smlouvu, nedopustily se nebo neschválily žádné jednání (včetně nezákonných plateb, nepřiměřených darů nebo výhod), které by způsobily, že by Strany byly v porušení Předpisů v době uzavření této Nájemní smlouvy a zavazují se dodržovat Předpisy v souvislosti s jejím plněním.

Linka integrity: Dokud bude Centrum vlastněno, spoluvlastněno nebo spravováno společností ze skupiny Unibail-Rodamco-Westfield, tak může být jakékoli porušení Předpisů nebo jakákoli situace či událost v rozporu s etickým kodexem důvěrně nahlášena na URW linku integrity [REDAKCE] nebo k rukám Group Compliance Officer na e-mailovou adresu [REDAKCE]. V plném znění je etický kodex URW k dispozici na webu [REDAKCE].

15. Odpovědnost / Pojištění

a) Pojištění odpovědnosti

- Nájemce uzavře pojistnou smlouvu na krytí finančních škod a své odpovědnosti za škody na zdraví, škodu a související škody vůči třetím osobám s následujícím minimálním limitem pojistného plnění -

NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. SCM2024001

PMPS-SE

škody na zdraví, škoda a související škody: 10 milionů Kč.

- 2. Nájemce doručí Pronajímateli před uzavřením této smlouvy pojistku potvrzenou jeho pojišťovnou kryjící odpovědnost za škody.
- Nájemce bude udržovat všechna svá pojištění v platnosti po dobu trvání této smlouvy a bude pravidelně platit pojistné. Tyto pojistky předloží na výzvu Pronajímateli.

b) Pojištění majetku

Nájemce se rozhodne, zda pojistí svůj nábytek, zařízení, materiál a zboží proti nebezpečí ohně, škodám způsobeným elektrickým proudem, vandalismu, krádeže a ušlého zisku.

c) Odpovědnost

Nájemce nebude po Pronajímateli (ani po osobách jednajících s ním ve shodě) nebo jejich pojišťovnách požadovat náhradu škody za tato rizika:

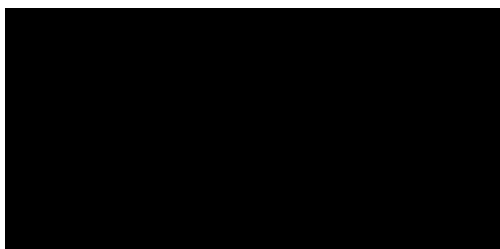
- v případě krádeže a jiných trestných činů spáchaných v centru nebo v jeho společných prostorách; Pronajímatel nemá povinnost centrum hlídat,
- za ohrožení, narušení nebo omezení bezpečnosti v centru, které Pronajímatel nezavinil,
- za nestandardní chování jiných, nájemců a dodavatelů či jejich zaměstnanců nebo dodavatelů nebo jejich zákazníků,
- za nefungující nebo omezený provoz centra mimo vůli Pronajímatele, zejména dodávek vody, plynu, elektrické energie, klimatizace nebo obecně jakékoli postavení nebo nefungování i po delší dobu jakýchkoli dodávek kapalin (včetně sprinklerového systému), tepla, klimatizace nebo jakékoli jiné části do centra nebo společných prostor
- v případě kontaminace rozvodů tepla, vody.

16. Platnost

1. Tato smlouva je platná okamžikem podpisu obou smluvních stran a účinná k prvnímu dni Doby trvání.
2. V případě, že by kterékoliv ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neplatným nebo nevykonatelným, nebude to mít vliv na platnost či vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy.
3. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
4. Počet vyhotovení: Tato smlouva je vyhotovená ve dvou (2) originálech, z nichž jeden (1) obdrží Nájemce a jeden (1) Pronajímatel. To neplatí v případě, že smlouva bude uzavřena formou elektronických podpisů. . Uzavírá-li se smlouva v elektronické podobě, sdílí smluvní strany originální vyhotovení, ke kterému jsou připojeny elektronické podpisy obou smluvních stran.

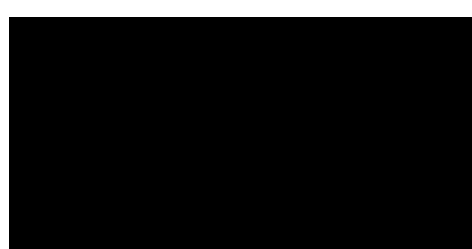
Za Pronajímatele:

CENTRUM CHODOV, a.s.



Za Nájemce:

Městská knihovna v Praze



Příloha č. 1 – Plán umístění

