

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. CZ 104005

/uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)/

Czech Investment Fund SICAV, a.s., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 19621, IČ: 027 89 027, DIČ: CZ02789027, bank. spojení: č. účtu 117789033/0300 vedený u Československé obchodní banky, a.s., zastoupená Ing. Michalem Vlachem, pověřeným zástupcem člena představenstva – AVANT investiční společnost, a.s. při výkonu funkce

(dále jen „pronajímatel“)

a

Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace, se sídlem Koblížná 70/4, Brno-město, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. Pr 33, IČO: 00101494, DIČ: CZ00101494, bankovní spojení: [REDAKCE] vedený [REDAKCE] zastoupená Ing. Libuší Nivnickou, ředitelkou

Kontaktní osoba: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „smluvní strany“ nebo samostatně jen „smluvní strana“)

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy čp. 1499, objekt občanské vybavenosti, v Brně, Řečkovice, Kolaříkova 1499/3, 621 00 Brno – Řečkovice (dále jen „nemovitost“), jež je součástí pozemku p. č. 2069/4 – zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 8996, obec Brno, katastrální území Řečkovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Nájemce a pronajímatel se společně dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor situovaných v nemovitosti (dále jen „smlouva“), na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu a užívání prostory specifikované v čl. II. této smlouvy a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání těchto prostor, to vše za podmínek v této smlouvě níže stanovených.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory situované ve 2. nadzemním podlaží nemovitosti o celkové výměře **193,11 m²** (dále jen „předmět nájmu“). Plánek předmětu nájmu tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem jako **provozování knihovny**. V provozovně umístěné v předmětu nájmu bude nájemce uskutečňovat předměty činnosti zapsané v obchodním rejstříku nájemce.
2. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání způsobem specifikovaným v předchozím odstavci.
3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i v případě, že došlo ke změně okolností nebo poměrů na straně nájemce či by došlo jen k nepodstatné změně účelu nájmu. Užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu s účelem nájmu bez tohoto souhlasu je důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele dle čl. XII. odst. 3, písm. b). Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že, mimo jiné, ztráta jakéhokoli oprávnění nebo pozbytí jakékoli licence či

veřejnoprávního povolení požadovaného pro provozování obchodních aktivit předpokládaných účelem nájmu či změna právních předpisů týkajících se činnosti nájemce předpokládané v rámci účelu nájmu představuje změnu okolností, jejíž následky nese nájemce dle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

IV. Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **22.000,-Kč** (slovy: **dvacet dva tisíc korun českých**) měsíčně bez DPH. Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH. V případě, že se nájemce během doby trvání nájmu dle této smlouvy stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli a následně se bude u nájmu dle této smlouvy uplatňovat DPH.
2. Nájemné je splatné v tuzemské měně na účet pronajímatele, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce. Nájem pronajatých prostor dle této smlouvy se pro daňové účely poskytuje formou dílčích plnění s tím, že každé dílčí plnění se považuje za samostatné zdanitelné plnění, přičemž dílčím plněním se rozumí měsíční zdanitelné plnění. Faktura – daňový doklad bude nájemci zasílán na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí, nebo na elektronickou adresu [REDAKCE]. Nájemné i veškeré další platby budou nájemcem hrazeny bez požádání, v přesné výši bez možnosti jednostranného započtení pohledávek, slev, srážek, odpočtů či jiných protinároků nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že možnost plnění jakékoli platby nájemce pronajímateli dle této smlouvy do notářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena. Nájemné a úhrada za služby nebo jiné částky dle této smlouvy, které je povinen nájemce uhradit, budou považovány za uhrazené připsáním příslušné částky na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví faktury – daňového dokladu.
3. Nájemce je povinen na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 (deseti) dní od uzavření této smlouvy složit jistotu ve výši **49.155,- Kč** (slovy: **čtyřicet devět tisíc sto padesát pět korun českých**) (dále jen „jistota“). Pro případ porušení povinnosti nájemce dle předchozí věty smluvní strany sjednávají právo pronajímatele uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč za každý den prodlení se složením jistoty, a to až do okamžiku složení jistoty v celé sjednané výši dle předchozí věty, přičemž taková smluvní pokuta bude splatná na základě písemné výzvy pronajímatele doručené nájemci. Složenou jistotu může pronajímatel použít kdykoli během doby nájmu či po jeho skončení na uhrazení jakýchkoliv pohledávek vzniklých na základě této smlouvy za nájemcem, přičemž pronajímatel je oprávněn sám rozhodnout, na úhradu jaké pohledávky bude jistota použita. Obě smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena. Bankovní poplatky za vedení a správu účtu jistoty jdou k tíži pronajímatele. Pokud pronajímatel použije jistotu nebo její část způsobem dle tohoto odst. 3 nebo pokud pronajímatel zvýší v souladu s touto smlouvou nájemné nebo úhrady za služby, je nájemce povinen doplnit jistotu na původní výši, resp. doplatit jistotu na novou výši, odpovídající součtu jednoho aktuálního měsíčního nájemného vč. DPH a aktuální výše úhrad za služby vč. DPH za jeden měsíc, a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci. Jistota (nebo její zbytek) bude vrácena nájemci do třiceti (30) dnů po splnění všech závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s touto smlouvou, zejména po provedení závěrečného vyúčtování nájemného a služeb spojených s nájmem provedeného v souvislosti s ukončením nájmu dle této smlouvy.
4. Nájemce se s pronajímatelem dohodl, že nájemné může být pronajímatelem navýšeno dle tohoto ustanovení, a to každoročně vždy od 1. 1. příslušného roku dle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za období právě uplynulého kalendářního roku; nebude-li tento index v budoucnu zveřejňován, použije se jiný srovnatelný index zvolený pronajímatelem na základě jeho rozumného uvážení. Takto je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit pro daný kalendářní rok maximálně o 100% míry inflace. Pro účel této smlouvy je nejnižší možná hodnota inflace nula. Toto ujednání může být poprvé pronajímatelem uplatněno k **1. 1. 2026** dle míry inflace za rok 2025.
5. Výše uvedená úprava nájemného bude prováděna tak, že poté, co pronajímatel písemně oznámí formou doporučeného dopisu nájemci novou výši upraveného nájemného pro příslušný rok, doúčtuje pronajímatel nájemci rozdíl mezi nájemným, které již bylo v průběhu daného kalendářního roku nájemci vyúčtováno a nájemným, které

bude pronajímatelem účtováno od 1. ledna příslušného roku po jeho úpravě podle výše stanovených pravidel, a to za příslušné měsíce kalendářního roku, za které již bylo nájemné účtováno bez této úpravy. Částku odpovídající rozdílu je nájemce povinen uhradit do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení faktury-daňového dokladu obsahujícího doúčtování, které zašle pronajímatel nájemci na jeho adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Další platba nájemného splatná po doručení oznámení nové výše nájemného bude nájemci účtována v nové výši po zvýšení ve smyslu předchozích ustanovení této smlouvy.

V. Služby spojené s nájmem

1. Nájemce je povinen ode dne zahájení nájmu hradit v plné výši náklady na dodávky médií a služeb či jiných úhrad spojených s nájmem předmětu nájmu, a to náklady na dodávku vody (vodné), stočné, dodávku tepla, teplé užitkové vody a elektřiny, vč. společných prostor („**Poplatek za dodávku médií**“) a dále podíl na správě objektu, pojištění, dani z nemovitosti, úklidu, údržbě a opravách technických zařízení a podíl na stočném za svod srážkových vod („**Poplatek za služby**“).
2. Údržbou a opravami technických zařízení dle předchozího odstavce se rozumí následující: Pronajímatel zajišťuje a nájemce plně hradí po celou dobu nájmu poměrnou část všech nákladů na revize všech zařízení a strojů včetně revizí NN, které jsou v majetku pronajímatele a jsou potřebné pro řádný provoz nemovitosti (dále jen „**zařízení pronajímatele**“) a včetně nákladů na odstraňování případných závad na zařízení pronajímatele.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat revize strojů a zařízení ve vlastnictví nájemce, které jsou umístěny v předmětu nájmu, resp. v nemovitosti.
4. V případě, že jsou osvětleny veřejné prostory v nemovitosti, je nájemce povinen platit takovou alikvotní část, která odpovídá poměru velikosti předmětu nájmu a velikosti veškerých prostor sloužících podnikání v nemovitosti. Nájemce se zavazuje, zejm. v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění a zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění, na vlastní náklady a odpovědnost prokazatelně třídít a likvidovat veškerý odpad jím produkováný prostřednictvím odborných firem.
5. Výše měsíčního Poplatku za dodávku médií činí 16.500,- Kč bez DPH a Poplatek za služby činí 5.200,- Kč bez DPH, to vše dle výpočtového listu, který tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy. K úhradám za plnění spojená s nájmem bude připočtena DPH v zákonné výši. Úhrada poplatku za dodávku médií a služeb je splatná v tuzemské měně na účet pronajímatele spolu s nájemným. Splatnost je vždy do 10. (desátého) dne příslušného měsíce dle konstantního i variabilního symbolu uvedeného na faktuře – daňovém dokladu. Vystavení faktury pronajímatelem a její doručení nájemci nemá vliv na povinnost nájemce hradit měsíčně Poplatek za dodávku médií a služeb, avšak nájemce se nedostane do prodlení s úhradou Poplatku za dodávku médií a služeb dříve než 10. (desátým) dnem po doručení faktury nájemci.
6. Poplatek za dodávku médií bude zúčtován dle ujednaných pravidel ve výpočtovém listu na základě údajů příslušných měřidel, případně poměrem výměr předmětu nájmu k ostatním prostorám sloužícím podnikání v nemovitosti jedenkrát ročně v závislosti na vyúčtování plateb za média a služby a dalších úhrad uvedených ve výpočtovém listu pronajímateli jejich dodavatelem či poskytovatelem. Smluvní strany se přitom dohodly, že i) dodávky vody a odvod odpadních vod bude nájemce hradit podílem 2/3 spotřeby naměřené podružným vodoměrem instalovaným ve společných prostorech s vedlejší prodejnou a ii) dodávky elektrické energie bude nájemce hradit podle spotřeby naměřené dvěma podružnými elektroměry pro knihovnu a podílem 0,6 spotřeby naměřené podružným elektroměrem za společné prostory s vedlejší prodejnou. Poplatek za služby je účtován jako konečná (fixní) částka. V případě ukončení nájmu je pronajímatel oprávněn provést zúčtování měsíčních poplatků za služby ke dni ukončení nájemní smlouvy na základě skutečností známých nebo rozumně předpokládaných, zejm. vzhledem k charakteru činnosti nájemce, výši předchozích plateb za služby apod. Nájemce je oprávněn vznést námitky proti

výši vyúčtování poplatků za dodávku médií a služeb ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení tohoto vyúčtování nájemci. Na pozdější námitky nebude pronajímatel brát zřetel a nájemce je s tímto srozuměn.

7. Pronajímatel je oprávněn (i) v případě zvýšení cen za dodávky médií a služeb a/nebo (ii) v případě chybného odhadu spotřeby nájemce (tj. i částek ve výpočtovém listu), jednostranně navýšit nebo snížit poplatky uváděné ve výpočtovém listu, a to formou vystavení a doručení výpočtového listu s novými částkami. Důvodnost tohoto navýšení/snížení částek ve výpočtovém listu je pronajímatel na žádost nájemce povinen prokázat. Nesouhlas nájemce však nemá vliv na jeho povinnost hradit zvýšené/snížené měsíční poplatky za dodávku médií a služeb. Poplatek za služby je pronajímatel oprávněn v průběhu jednoho kalendářního roku jednostranně navýšit maximálně o 5 % oproti výši tohoto poplatku k poslednímu dni předchozího kalendářního roku.
8. Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky za služby poskytované v souvislosti s nájmem v době jeho trvání, i když k jejich vyúčtování dojde až po skončení nájmu.
9. Nájemce není oprávněn vznášet vůči pronajímateli jakékoliv nároky z titulu dočasných výpadků elektrického proudu, telefonu, vedení, přívodu vody apod., které nebyly způsobeny pronajímatelem.
10. Úklid předmětu nájmu, včetně prostor před předmětem nájmu, tzn. jeho bezprostřední okolí, si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
11. Náklady provozního charakteru, které jsou nad rámec běžných provozních nákladů společných ostatním nájemcům, budou vyúčtovány konkrétnímu nájemci v rámci vyúčtování měsíčních poplatků. Náklady nad rámec běžných provozních nákladů jsou zejména náklady na služby, úpravy či opravy zajišťované či poskytované pronajímatelem, které nemohou být vyřešeny za podmínek obvyklých pro ostatní nájemce (např. zvýšené náklady na služby, úpravy či opravy provedené mimo rámec běžné otevírací doby jako je údržba a vývoz lapačů tuku provozovatele restauračních nebo jiných gastro provozů).
12. V otázkách výslovně smluvními stranami neupravených se na poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu. Pronajímatel je oprávněn přerušit dodávky služeb, které pro nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zajišťuje, v případě, že nájemce je přes předchozí písemné upozornění pronajímatele po dobu delší než 30 (třicet) dní od takového upozornění v prodlení s placením (byť i jen zčásti) nájemného a/nebo některé úhrady služeb, a současně pokud příslušná pohledávka pronajímatele nebude v plné výši uspokojena ani z Jistoty, přičemž takové oprávněné přerušení dodávek může následně trvat až do doby úplné úhrady dlužných částek. Nájemce souhlasí a bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za žádné škody, jež nájemci v důsledku přerušení dodávky služeb zajišťovaných pronajímatelem v souladu s předchozí větou případně vzniknou.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou od 10. 1. 2025 do 28. 2. 2029.**
2. Smluvní strany se dohodly, že po skončení sjednané doby nájmu dle odst. 1 tohoto článku nedojde k žádné automatické prolongaci nájemního vztahu bez písemné dohody smluvních stran. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2230 občanského zákoníku na nájemní vztah založený touto smlouvou. Doba nájmu sjednanou v předchozím odstavci 1 lze však prodloužit písemnou dohodou smluvních stran.

VII. Odevzdání předmětu nájmu a jeho údržba

1. Pronajímatel odevzdává nájemci předmět nájmu ve stavu dle ustanovení článku III. ods. 2. smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je se stavem předmětu nájmu dobře obeznámen, neboť si jej předem osobně prohlédl, shledal ho pro svoji činnost vyhovující a v tomto stavu ho přebírá do nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že předmět nájmu užíval již před uzavřením této smlouvy na základě Nájemní smlouvy č. 1/16/NP ze dne 10. 1. 2017, jejíž konec připadá na den 9. 1. 2025. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol.

2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v dobrém stavu odpovídajícím celkové úrovni nemovitosti tak, aby žádným způsobem nezhoršoval vnímání nemovitosti klientskou veřejností. Nájemce bude za účelem plnění povinnosti podle předchozí věty zajišťovat drobné opravy, úpravy a běžnou a řádnou údržbu předmětu nájmu, zahrnující čištění a úklid, včetně jeho příslušenství a přístupu, a to na své náklady a s péčí řádného hospodáře. Za drobné opravy se pro potřeby tohoto ujednání považují opravy, u nichž náklady na ně vynaložené nepřesahují 8 000,- Kč (bez DPH) v každém jednotlivém případě. Mytí oken a skleněných výplní, čištění koberců a jiných podlahových povrchů a malířské a natěračské práce zajišťuje a v plné výši hradí vždy nájemce.
3. Pronajímatel opraví na výzvu nájemce na své náklady vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání, pokud takovou vadu prokazatelně nezavinil nájemce nebo jeho zákazník či smluvní partner. V opačném případě jde oprava k tíži nájemce a nájemce je povinen tuto opravu bezodkladně zajistit.
4. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli každou vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání.

VIII. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele včetně prací na vyhrazených technických zařízeních (např. rozvody elektrické energie, zdvihací zařízení, tlakové nádoby apod.), přičemž toto platí i pro takové úpravy, jejichž provedení má být v souladu s právními předpisy a touto smlouvou povinností pronajímatele a které jím nebyly provedeny. Pronajímatel je v tomto písemném souhlasu oprávněn stanovit jaká úprava předmětu nájmu a za jakých podmínek může být nájemcem provedena. Smluvní strany se dále dohodly, že nebude-li pronajímatel při skončení nájmu podle této smlouvy trvat na odstranění předmětné úpravy předmětu nájmu provedené nájemcem na jeho náklady, platí, že nájemce bude po skončení nájmu povinen předmět nájmu předat zpět pronajímateli ve stavu, v jakém byl v okamžiku jeho předání a převzetí na základě protokolu sepsaného podle ustanovení čl. VII odstavce 1. této smlouvy (s ohledem na běžné opotřebení v souvislosti s uplynutou dobou nájmu) včetně veškerých nájemcem provedených úprav, k jejichž odstranění nebyl nájemce vyzván pronajímatelem, přičemž pronajímatel nabude vlastnické právo k veškerým úpravám předmětu nájmu takto ponechaným nájemcem v předmětu nájmu ke dni předání předmětu nájmu zpět pronajímateli s tím, že pronajímatel za nabytí vlastnického práva k veškerým uvedeným úpravám uhradí nájemci finanční kompenzaci ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), to vše pokud není v této smlouvě ujednáno jinak. Nájemce je povinen doložit pronajímateli do 30 dní po provedení povolených úprav hodnotu úprav, které jsou způsobilé tvořit technické zhodnocení dle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění (např. dodáním kopií nabývacích titulů, faktur, daňových dokladů, příslušných smluv o dílo), včetně zařazení do příslušné odpisové skupiny. Nájemce není v žádném případě oprávněn odepisovat technické zhodnocení bez předchozího souhlasu pronajímatele, který se zavazuje, že vydání takového souhlasu bez vážných důvodů neodmítne.
2. Nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, každou stavební nebo jinou úpravu předmětu nájmu provede nájemce na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady, bez jakékoli kompenzace ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do předmětu nájmu, popřípadě nad ně nebo vedle nich, své označení. Nájemci se povoluje umístit štíty, návěští a/nebo na výlohu své označení, avšak pouze pokud pronajímatel předem písemně odsouhlasí velikost, provedení a umístění takových štítů, podobných znamení, návěští a/nebo označení. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení příslušného státního orgánu, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využitě místo uvést do původního stavu. V případě, že bude u nemovitosti prováděno zateplení fasády, je nájemce povinen strpět provedení potřebných prací bez jakéhokoli nároku na poskytnutí slevy z jakékoli platby předepsané touto smlouvou či k náhradě škody a dále je nájemce povinen na vlastní náklady odstranit označení umístěná na plášti nemovitosti či na výlohách, aby umožnil pronajímateli provedení potřebných prací. Po provedení zateplení fasády nemovitosti je nájemce oprávněn na vlastní náklady označení na fasádu nemovitosti a výlohy opětovně umístit.

4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění oprav v přítomnosti zástupce nájemce.
5. Nájemce se zavazuje, že provádění drobných oprav, úprav či údržby předmětu nájmu bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.
6. Vznikne-li v předmětu nájmu potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat pronajímatele a umožnit mu po předchozí dohodě provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody. Pokud je potřeba úprav vyvolána zájmem nájemce, je nájemce povinen předložit znalecký posudek z oboru stavebnictví, odvětví statika a dynamika staveb.
7. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět údržbu, opravy a rekonstrukce fasády nemovitosti (popř. přípravu prostor pro budoucí nájemce nemovitosti), je přitom povinen brát ohled na provoz nájemce, nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach, prachové znečištění, apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z nájemného nebo z úhrady za služby.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je během trvání nájemního vztahu na základě této smlouvy oprávněn měnit vzhled nemovitosti, resp. její vnější plášť, včetně opláštění předmětu nájmu, a to i bez souhlasu nájemce. Nájemce v této souvislosti předem souhlasí s realizací potřebných stavebních prací a opatření při jejich provádění, o nichž pronajímatel nájemce pouze předem vyrozumí, a to bez nároku nájemce na jakoukoli kompenzaci za omezení přechodnými opatřeními, nedojde-li k omezení samotného užívání předmětu nájmu. Tyto změny však budou takového charakteru, že nájemce bude i po provedení takových změn moci užívat předmět nájmu k účelu nájmu. Pokud v průběhu realizace bude docházet k omezování přístupu zákazníků do pronajatých prostor, má nájemce právo na přiměřenou kompenzaci / slevu z nájemného.

IX. Pojištění a ostraha

1. Nájemce zajišťuje ostrahu a pojištění veškerého svého zařízení a jiných movitých věcí, včetně technologií a zásob vnesených do předmětu nájmu, případně i pojištění přerušení provozu nájemce takovým způsobem a v takové výši pojistného plnění, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje si sjednat a udržovat po celou dobu nájmu v platnosti u renomované pojišťovny pojištění své provozní činnosti, resp. odpovědnosti nájemce za škodu způsobenou v souvislosti s užíváním pronajatých prostor dle této smlouvy na majetku pronajímatele a/nebo třetích osob, které bude zajišťovat úhradu škod (pojistné plnění) nejméně ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých).
3. Pojištění uvedená v tomto článku smlouvy (odst. 1 a 2) je nájemce povinen pronajímateli doložit nejpozději v den předání předmětu nájmu a následně kdykoli jej o to pronajímatel v průběhu nájmu požádá.
4. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelním pohromám a požáru.
5. Pokud v předmětu nájmu způsobí škodu zákazník nájemce či jiná osoba pověřená nájemcem, bude za škody způsobené takovou osobou odpovědný nájemce.

X. Ostatní práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje dodržovat právní, provozní a technické předpisy upravující užívání předmětu nájmu a povinnosti uvedené v domovním řádu, bude-li pronajímatelem vydán a seznámí-li s ním nájemce, které nebudou v rozporu s touto smlouvou v případě, že pronajímatel domovní řád vydá. Domovní řád je pronajímatel povinen poskytnout nájemci.

2. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, zdržujících se v předmětu nájmu, a za zajištění požární ochrany v předmětu nájmu. Zejména je povinen zpracovat (a udržovat v souladu se skutečným stavem) a vést předepsanou dokumentaci požární ochrany, tj. požárně bezpečnostní řešení předmětu nájmu, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygieny vztahující se k předmětu nájmu.
3. Zaměstnanci pronajímatele nebo jím pověřené osoby, kteří jsou pověřeni zajišťováním resp. organizací bezpečnosti a požární ochrany mají právo kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů ve všech prostorech užívaných nájemcem a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli bezodkladně umožnit. Zjištěné nedostatky je povinen odstraňovat.
4. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
5. Nájemce je povinen obstarávat a zabezpečovat ve stanoveném množství a druzích hasicí přístroje a jiné věcné prostředky požární ochrany v předmětu nájmu a tyto přístroje udržovat v souladu s předpisy o požární ochraně na vlastní náklady. Nájemce je povinen udržovat volné únikové cesty z předmětu nájmu, volný přístup k nouzovým východům v předmětu nájmu a k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v předmětu nájmu.
6. Porušení závazků nájemce stanovených v ustanoveních odst. 1. až 5. tohoto článku zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou patnáct (15) dní (běh počíná dnem následujícím po dni, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Podmínkou výpovědi smlouvy dle předchozí věty je to, že pronajímatel po zjištění porušení výše uvedených závazků písemně vyzve nájemce k odstranění těchto závad v pronajímatelem určené dodatečné lhůtě k odstranění výše zmíněných nedostatků a nájemce uvedené nedostatky v pronajímatelem stanovené lhůtě neodstraní.
7. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli každý požár, který v předmětu nájmu či jinde v budově vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
8. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s protipožárním zabezpečením pronajímatele, s rozmístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasicího zařízení umístěných v nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen u osob vykonávajících práci či jinou obdobnou činnost pro nájemce v předmětu nájmu provádět školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.
9. V případě rozbití jakýchkoliv skel (včetně výplní dveří), na nich nalepených čidel elektrické zabezpečovací signalizace, které funkčně souvisí s předmětem nájmu (popř. jiného souvisejícího poškození, zejména, poškození okenního či dveřního rámu), je nájemce povinen zabezpečit jejich opravu (popř. výměnu) vždy na vlastní náklady (výše uvedené se týká případů vloupání).
10. Případné sankce uložené pronajímateli kontrolními orgány z důvodu porušení povinností uvedených v této smlouvě nájemcem, je pronajímatel oprávněn nájemci předepsat k úhradě a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu výše zmíněné úhrady pronajímateli uhradit.
11. Nájemce je povinen zajistit v souladu s platnou legislativou na své náklady odchyt, likvidaci či jinou formu odstranění škůdců v předmětu nájmu.
12. Nájemce je povinen zdržet se všech činností, které by obtěžovaly ostatní uživatele nemovitosti hlukem, pachem, světlem, prachem, vibracemi či jinak.
13. Nájemce se tímto vůči pronajímateli vzdává práva na náhradu za výhodu, kterou po jakémkoli ukončení této smlouvy případně získá nový nájemce předmětu nájmu převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, pokud takovéto právo nájemci vznikne, přičemž jakékoli své související nároky se nájemce zavazuje uplatňovat pouze proti případnému novému nájemci dotčených prostor.
14. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 558 odst. 2, § 1748, §§ 1765 až 1766, § 1793, § 1796, § 1899, ust. dle třetí věty §

1949 odst. 1, § 1949 odst. 2, §§ 1950 a 1951, § 1971, §§ 1977 až 1979, § 1995 odst. 2, § 2002, § 2003, § 2006, § 2050, § 2208, § 2210 odst. 2 a 3, § 2212 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2220 poslední věta za středníkem, § 2223, § 2226, § 2227, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2247, § 2253, § 2254 odst. 2, § 2303, § 2305, § 2308, § 2310, § 2311, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

15. Nájemce je oprávněn navrhnout zápis nájemního práva k předmětu nájmu do veřejného seznamu, pouze pokud je to možné dle platné právní úpravy a pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na základě samostatné smlouvy o podmínkách zápisu nájemního práva do veřejného seznamu.
16. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen strpět prohlídku předmětu nájmu pronajímatelem za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a je povinen strpět provádění oprav předmětu nájmu pronajímatelem po dobu určenou pronajímatelem k jejich provedení, a to i pokud mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí či znemožní užívání předmětu nájmu nebo jeho části. Smluvní strany se dále dohodly, že po dobu provádění kontroly či oprav předmětu nájmu nemá nájemce právo na slevu z nájemného či úhrady za služby, a to ani v případě, že po tuto dobu není možné předmět nájmu užívat. Nájemce je oprávněn pronajímatele požádat o přiměřenou slevu z nájemného pouze v případě, trvá-li oprava předmětu nájmu vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nájemcem nad míru obvyklou. Nájemce zároveň nemá na dobu provádění oprav právo na poskytnutí náhradních prostor pronajímatelem a nemá z tohoto důvodu právo tuto smlouvu ukončit.
17. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel má právo postoupit nebo převést své pohledávky, práva a povinnosti z této smlouvy na jinou osobu. Pronajímatel je oprávněn zastavit jakoukoliv pohledávku vůči nájemci vzniklou v souvislosti s touto smlouvou ve prospěch třetí osoby.

XI. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to formou podnájmu, výpůjčky ani žádným jiným způsobem.
2. K okamžiku poskytnutí předmětu nájmu do užívání třetí osobě vznikne nájemci bez dalšího povinnost zajistit, že podnájemce bude při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré povinnosti uložené v této smlouvě nájemci, jejichž povaha to připouští, jakož i povinnost nájemce umožnit pronajímateli výkon veškerých jeho práv dle této smlouvy vůči podnájemci, jejichž povaha to připouští. Jakýkoli případ porušení této smlouvy podnájemcem bude dle dohody smluvních stran považován za porušení této smlouvy ze strany nájemce se všemi důsledky, které tato smlouva s takovým porušením spojuje.
3. V každém případě porušení ustanovení dle odst. 1 tohoto čl. XI. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající šestinásobku aktuálního měsíčního nájmu a rovněž vydat pronajímateli na jeho úkor získané bezdůvodné obohacení.

XII. Skončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke sjednanému dni.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že žádná ze smluvních stran není oprávněna ukončit jednostranně tuto smlouvu z jiných než sjednaných důvodů v této smlouvě a smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu umožňovaly ukončení této smlouvy výpovědí, odstoupením či jiným způsobem. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu pouhé změny okolností, z nichž smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy.
3. Pronajímatel může nájem písemně vypovědět jestliže:
 - a) nájemce je opožděn s jakoukoliv platbou dle této smlouvy o více jak 1 (jeden) měsíc; a/nebo
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu; a/nebo

- c) nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v nemovitosti a ruší tím ostatní uživatele; a/nebo
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu; a/nebo
- e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele; a/nebo
- f) nájemce provede změnu předmětu nájmu nebo jeho části bez souhlasu pronajímatele a zároveň nájemce neuvede v přiměřené lhůtě na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu; a/nebo
- g) pokud bylo rozhodnuto o úpadku nájemce či bylo rozhodnuto o likvidaci nájemce; a/nebo
- h) nájemce hrubě porušuje jiné výše uvedené povinnosti vůči pronajímateli stanovené touto smlouvou anebo platnými právními předpisy a s takovým porušování povinností nepřestane ani po doručení upozornění, resp. po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené v takovém upozornění.

Výpovědní doba v případech uvedených v tomto odstavci 3 tohoto článku smlouvy činí 15 (patnáct) kalendářních dnů a začne běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi pronajímatele nájemci. Výpovědi pronajímatele dle tohoto odst. 3 musí vždy předcházet písemná výzva ke zjednání nápravy a poskytnutí přiměřené lhůty ke zjednání nápravy v délce alespoň 30 dní, není-li pro konkrétní případ porušení povinnosti předepsána jiná lhůta.

4. Nájemce může nájem písemně vypovědět jen jestliže:
 - a) předmět nájmu či jeho podstatná část přestane být z objektivních důvodů způsobilý/á k výkonu činnosti, k němuž byl předmět nájmu určen a pronajímatel nezajistí v přiměřené době nápravu, zejm. neposkytne-li nájemci odpovídající náhradní prostor; a/nebo
 - b) pronajímatel hrubě porušuje alespoň jednu z následujících povinností:
 - zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno,
 - umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem a nedojde-li k nápravě ani po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené nájemcem v písemném upozornění, přičemž taková lhůta nesmí být kratší než deset (10) pracovních dní. Nájemce bere na vědomí, že výkon nájemního práva může být omezen např. z důvodu opatření státu přijatých v reakci na šíření nakažlivé lidské nemoci, což smluvní strany výslovně vylučují jako důvod pro výpověď dle tohoto bodu.

Výpovědní doba v případech uvedených v tomto odstavci 4 tohoto článku smlouvy činí 15 kalendářních dní a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď nájemce doručena pronajímateli. Výpovědi nájemce dle tohoto odst. 4 musí vždy předcházet písemná výzva ke zjednání nápravy a poskytnutí přiměřené lhůty ke zjednání nápravy v délce alespoň 30 dní, není-li pro konkrétní případ porušení povinnosti předepsána jiná lhůta.

5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený a uvedený do stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, způsobeném řádným užíváním, jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.
6. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc nájemce nebo třetí osoby v předmětu nájmu nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese nájemce.

XIII. Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s placením nájemného dle článku IV. této smlouvy či služeb spojených s nájmem dle článku V. této smlouvy se pronajímatel s nájemcem dohodl, že nájemce je povinen na žádost pronajímatele zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužných částek za každý den prodlení a paušální smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každou oprávněnou písemnou upomínku o zaplacení jakékoli dlužné částky, kterou mu pronajímatel doručí (článek XV. odst. 7 této smlouvy platí v takovém případě obdobně). Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou a to bez jakéhokoliv dalšího omezení.

2. Pokud nájemce po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a/nebo vyklizený předmět nájmu, uvedený do stavu v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení způsobeném řádným užíváním, neodevzdá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho žádost smluvní pokutu ve výši 1/6 aktuálního měsíčního nájemného za každý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčen odst. 3 článku XIII ani nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody v plné výši.
3. Pokud nájemce po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a /nebo vyklizený předmět nájmu, uvedený do stavu v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení způsobeném řádným užíváním, neodevzdá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, zmocňuje nájemce pronajímatele k tomu, aby po uplynutí deseti (10) dnů ode dne ukončení této smlouvy do předmětu nájmu vstoupil (zjednal si přístup), předmět nájmu vyklidil a veškeré movité věci nacházející se na předmětu nájmu uschoval a dále aby pronajímatel uvedl předmět nájmu do stavu dle tohoto odst. 3, to vše na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen převzít si všechny tyto věci od pronajímatele nejpozději do sedmi (7) dnů od okamžiku, kdy byly pronajímatelem uschovány. V případě, že nájemce takto neučiní, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat. Nepodaří-li se pronajímateli tyto věci prodat, je oprávněn provést jejich likvidaci na náklady nájemce. Nájemce je rovněž povinen nahradit pronajímateli veškeré náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do stavu dle tohoto odst. 3 do sedmi (7) dnů od doručení daňového dokladu pronajímatele, spojeného s rozpisem vyúčtování takových nákladů.
4. Pronajímatel má právo zajistit úhradu pohledávky vůči nájemci zadržením movitých věcí, které se nacházejí na předmětu nájmu nebo v něm. V případě, že nájemce neuhradí pronajímateli své splatné závazky nejpozději do pěti (5) dnů od uplatnění tohoto zadržovacího práva, je pronajímatel oprávněn tyto věci na náklady nájemce prodat třetí osobě, i jiným způsobem než ve veřejné dražbě, a to tak, že zadržené movité věci nabídne k prodeji prostřednictvím inzerátu vhodně umístěného v nemovitosti (popř. na internetu) po dobu deseti (10) pracovních dní, a po uplynutí této doby prodá zadržené movité věci tomu, kdo za ně (nebo jejich část) nabídnul nejvyšší cenu. V případě, že na zmíněný inzerát nikdo neodpoví nebo nenabídne sumu, která podle rozumného úsudku pronajímatele alespoň přibližně odpovídá hodnotě zadržených věcí, je pronajímatel oprávněn zadržené věci předat k prodeji do komise. Výtěžek z tohoto prodeje pronajímatel započte vůči svým pohledávkám za nájemcem. Výtěžek je možné započíst i vůči nesplatným pohledávkám pronajímatele za nájemcem, a to i v případě, že tyto pohledávky jsou zajištěny jinak nebo pokud nájemce prohlásí či je vzhledem k okolnostem zcela zřejmé, že pohledávky pronajímatele neuhradí. Zbylou část výtěžku pronajímatel vrátí nájemci do šedesáti (60) dnů.

XIV. Rozhodčí řízení

1. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vyplývající z realizace, výkladu nebo ukončení této Smlouvy (dále jen „*Spory*“) budou řešit především smírnou cestou a za tím účelem vynaloží veškeré úsilí, které lze na nich spravedlivě požadovat.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se jim nepodaří některý majetkový Spor urovnat smírnou cestou do třiceti (30) dní od vzniku sporu, bude o sporu rozhodnuto v rozhodčím řízení s vyloučením obecných soudů způsobem stanoveným dle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů, přičemž Smluvní strany sjednávají tuto rozhodčí doložku: *„Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným společně stranami této Smlouvy, ledaže se na výběru rozhodce strany neshodnou ani do třiceti (30) dní od předložení sporu Rozhodčímu soudu, přičemž v takovém případě rozhodce pro řešení sporu stran jmenuje předseda Rozhodčího soudu. Rozhodčí řízení bude probíhat v Praze. Strany se zavazují, že se podřídí soudní pravomoci uvedeného Rozhodčího soudu a přijmou rozhodčí nález i jeho vykonatelnost.“*
3. Smluvní strany dále sjednávají následující doplnění rozhodčí doložky podle předchozího odst. 2, které je plně oddělitelné od zbytku rozhodčí doložky i této Smlouvy: *„V případě hodnoty sporu nad 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) (bez příslušenství) budou spor rozhodovat tři rozhodci Rozhodčího soudu, z nichž každá*

strana jmenuje jednoho. Dva rozhodci takto jmenovaní zvolí ze seznamu rozhodců předsedu rozhodčího senátu. Pokud by smluvní strany nejmenovaly rozhodce v průběhu třiceti (30) dnů od předložení sporu v hodnotě nad 250.000,- Kč Rozhodčímu soudu, nebo pokud by jmenovaní rozhodci v průběhu čtrnácti (14) dnů od svého jmenování nezvolili předsedu rozhodčího senátu, jmenuje rozhodce či předsedu rozhodčího senátu předseda Rozhodčího soudu.“.

XV. Závěrečná ustanovení

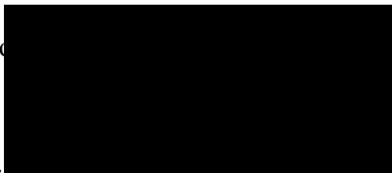
1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každé smluvní straně náleží jeden (1) stejnopis.
2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli jakékoliv změny v údajích uvedených v záhlaví této smlouvy.
3. Pokud by byla anebo se stala jednotlivá ustanovení této smlouvy neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platné. Strany se zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu dodatek, který bude nahrazovat neplatná ustanovení této smlouvy a bude sledovat účel zamýšlený stranami v neplatných ustanoveních.
4. Povinnost ohlášení otevření provozovny (vedlejší provozovny) podle živnostenského zákona a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, nese nájemce.
5. Veškerá majetková práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě pěti (5) let ode dne, kdy právo mohlo být poprvé uplatněno.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna emailových či jiných elektronických zpráv. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
7. Veškeré písemnosti odesílané pronajímatelem budou považovány za doručené i v případě, že je převezme zaměstnanec nájemce v předmětu nájmu v nemovitosti (adresou je ul. Kolaříkova 3, Brno). Komunikace může probíhat i formou emailu přes emailovou adresu nájemce: [REDAKCE] a pronajímatele: [REDAKCE]. Druhá strana musí vždy obdržení emailu potvrdit, jinak se má za to, že email nebyl druhé straně doručen. Bez ohledu na výše uvedené budou veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení, které se týkají změny či ukončení této smlouvy a/nebo porušení jakéhokoli ustanovení této smlouvy, oznamovány doporučeným dopisem nebo prostřednictvím datové schránky za podmínek stanovených zákonem. Za doručenou se považuje také každá doporučená zásilka, kterou si její adresát nevyzvedl na poště nebo u jiného držitele poštovní licence nebo jejíž doručení zmařil, a to sedmý den po jejím prokazatelném odeslání poštou nebo pomocí jiného držitele poštovní licence na adresu jejího adresáta uvedenou v záhlaví této smlouvy na takovou adresu, kterou smluvní strana druhé smluvní straně písemně sdělí.
8. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění.

9. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu či tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 2024

V dne 2024

Za pro



Za nájemce:

.....
Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Ing. Michal Vlach, pověřený zástupce člena
představenstva při výkonu funkce

.....
**Knihovna Jiřího Mahena v Brně,
příspěvková organizace**
Ing. Libuše Nivnická, ředitelka

Přílohy:

Č. 1 – Plánek předmětu nájmu

Č. 2 – Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce

Č. 3 – Kopie výpisu z obchodního rejstříku pronajímatele

Č. 4 – Výpočtový list

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl Pr, vložka 33

Datum vzniku a zápisu:	6. listopadu 2001
Spisová značka:	Pr 33 vedená u Krajského soudu v Brně
Název:	Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace
Sídlo:	Kobližná 70/4, Brno-město, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	001 01 494
Právní forma:	Příspěvková organizace
Předmět činnosti:	<p>Knihovna plní funkci přístupového místa ke znalostem, informacím a kulturním hodnotám. Neustranností, otevřeností, individuálním přístupem a vstřícným prostředím povzbuzuje k celoživotnímu učení, kreativitě, generování vlastních myšlenek, formování nezávislého rozhodování;</p> <p>Vytváří, soustavně doplňuje, organizuje, zpracovává, chrání a uchovává univerzální knihovní fond, provádí jeho revize, vyřazuje knihovní dokumenty z knihovního fondu;</p> <p>Půjčuje absenčně a prezenčně dokumenty různých typů (tištěné, zvukové, zvukově obrazové, digitální) z knihovního fondu Knihovny, zpřístupňuje na místě samém autorsky chráněná díla;</p> <p>Poskytuje přístup k širokému spektru informací s využitím vlastních i externích databází, které jsou zaměřeny zejména na:</p> <ul style="list-style-type: none">- společenské, humanitní, přírodní i technické vědy,- formální a neformální vzdělávání a celoživotní učení,- podporu čtenářské gramotnosti a dalších kompetencí,- kulturu všeobecně, literaturu, hudbu,- všeobecné občanské informace a občanskou gramotnost,- regionální osobnosti,- statutární město Brno, region, kraj,- kreativní odvětví,- Evropskou unii; <p>Umožňuje přístup k informacím na internetu, ke kterým má Knihovna bezplatný přístup a umožňuje přístup k placeným informacím na internetu;</p> <p>Poskytuje ústní i písemné bibliografické, referenční a faktografické informace a řešerše;</p> <p>Zajišťuje specializované činnosti prostřednictvím pracovišť Mahenův památník, Informační středisko Europe Direct, Centrum dětského čtenářství, Vzdělávací centrum, Knihovna pro nevidomé a slabozraké;</p> <p>Poskytuje vnitrostátní i mezinárodní meziknihovní služby;</p> <p>Pořádá pro širokou i odbornou veřejnost vzdělávací a kulturní akce, zejména exkurze, besedy, přednášky, semináře, workshopy, odborné kurzy a jiné akce v souladu s hlavním účelem a předmětem své činnosti v Knihovně i mimo ni, vytváří podmínky pro celoživotní vzdělávání;</p> <p>Prezentuje v prostorách Knihovny výstavy;</p> <p>Realizuje klubovou činnost pro veřejnost;</p> <p>Uskutečňuje pro žáky a studenty všech stupňů škol (mateřské školy, základní, střední, vyšší odborné školy, vysoké školy) ve vazbě na rámcové vzdělávací programy a studijní programy besedy, exkurze, informační vzdělávání, rozvíjí čtenářskou gramotnost a další funkční gramotnosti. Umožňuje individuální neformální vzdělávání;</p>

Popularizuje interaktivním a srozumitelným způsobem vědu a různorodé oblasti lidské činnosti, čímž vytváří předpoklady pro růst zájmu dětí a mladých lidí o studium všech oborů včetně přírodních, technických a humanitních;

Je místem praktické výuky zejména pro studenty Masarykovy univerzity, kdy přispívá ke zvyšování odborných znalostí a získání praktických zkušeností, čímž vytváří podmínky pro růst počtu studentů a kvality absolventů;

Realizuje vývoj a tvorbu didaktických nástrojů, interaktivních pomůcek, metodických a vzdělávacích databází, systémů dálkového vzdělávání, odborné, vzdělávací a popularizační aktivity pro vlastní potřebu i pro další organizace a jednotlivce;

Pečuje o odborný růst a zvyšování kvalifikace svých zaměstnanců, organizuje výuku k soustavnému zvyšování jejich odborných kompetencí potřebných k plnění hlavního účelu a předmětu činnosti;

Organizuje a podílí se na pořádání kulturních, společenských a vzdělávacích akcí na pracovištích Knihovny i mimo ně;

Provozuje prodej a předprodej vstupenek na akce zajišťované nebo spolupřátané Knihovnou;

Spolupracuje trvale za účelem zvýšení atraktivity a účinnosti své činnosti s kulturními institucemi, školami všech stupňů a dalšími vzdělávacími institucemi, volnočasovými centry, neziskovými organizacemi, státní správou a samosprávou jakož i dalšími fyzickými i právními osobami v tuzemsku i zahraničí;

Poskytuje reprografické služby v tištěné a elektronické podobě (elektronické dodávání dokumentů) jak ve vztahu ke knihovnímu fondu Knihovny, tak v souvislosti s poskytováním meziknihovních služeb;

Podílí se na řešení teoretických a praktických otázek v oblasti knihovnictví a informační vědy, tvorbě metodik a koncepcí rozvoje veřejných knihovnických a informačních služeb, poskytuje metodickou a poradenskou činnost v oblasti knihovnických a informačních služeb;

Zajišťuje plnění regionálních funkcí ve vztahu ke knihovnám v regionu město Brno zejména tím, že jim Knihovna poskytuje poradenské, vzdělávací a koordinační služby, zpracovává a reviduje knihovní fondy, buduje a distribuuje výměnný fond a vykonává další činnosti napomáhající rozvoji knihoven a jejich veřejných knihovnických a informačních služeb;

Vydává, rozmnožuje a šíří periodický tisk i neperiodické publikace a jiné tiskoviny, dále vydává, rozmnožuje a šíří zvukové a zvukově obrazové záznamy na všech druzích nosičů, vše sloužící k naplnění hlavního účelu a předmětu činnosti Knihovny;

Provádí činnosti související s udržením, zlepšením a modernizací pracovišť, rozvojem jejich struktury, zlepšováním organizace a inovacemi služeb, vše s cílem dosahování co nejvyšší kvality služeb pro veřejnost;

Vydává za účelem stanovení podmínek poskytování knihovnických, informačních a dalších služeb knihovní řád;

Zabezpečuje propagaci předmětu své činnosti, včetně výroby, vydávání, prodeje, pronájmu a půjčování propagačních materiálů a programů v tuzemsku i zahraničí.

Doplňková činnost:

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

- velkoobchod a maloobchod;
- realitní činnost, správa a údržba nemovitostí;
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;
- fotografické služby;

-pronájem a půjčování věcí movitých;
-provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí;
-výroba, obchod a služby jinde nezařazené;
-vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské, kartonážní, kopírovací práce.

Statutární orgán:

Ing. LIBUŠE NIVNICKÁ , dat. nar. 26. prosince 1957
Vrbí 131/49, Maloměřice, 614 00 Brno

Způsob jednání:

Statutárním orgánem knihovny je ředitel. Ředitel jedná jejím jménem.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 19621

Datum vzniku a zápisu:	18. března 2014
Spisová značka:	B 19621 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Sídlo:	Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
Identifikační číslo:	027 89 027
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Statutární orgán - představenstvo:	
Člen představenstva:	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 Doručovací číslo: 14078 Den vzniku funkce: 1. dubna 2021
při výkonu funkce zastupuje:	Ing. MICHAL VLACH , dat. nar. 11. dubna 1966 Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
Člen dozorčí rady:	MARTIN DAVID , dat. nar. 21. května 1968 Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno Den vzniku členství: 17. prosince 2020
Akcie:	2 000 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě Zakladatelské akcie. Převoditelnost zakladatelských akcií společnosti je omezena zákonným předkupním právem ve smyslu ust. § 160 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, které je blíže upraveno v článku 6 stanov.
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 2 000 000,- Kč Zapisovaný základní kapitál
Ostatní skutečnosti:	Na společnost přešla část jmění zanikající společnosti DSO real, a.s. se sídlem Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00, Brno, IČO 023 19 063, ve výši uvedené v projektu rozštěpení ze dne 22.10.2014. Další část jmění zanikající osoby přešla ve výši dle uvedeného projektu rozštěpení na společnost LINKER Company, s.r.o. se sídlem Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO 022 27 568. Na společnost přešla část jmění zanikající společnosti DST real, a.s. se sídlem Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00, Brno, IČO 023 19 063, ve výši uvedené v projektu rozštěpení ze dne 22.10.2014. Další část jmění zanikající osoby přešla ve výši dle uvedeného projektu rozštěpení na společnost LINKER Company, s.r.o. se sídlem Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO 022 27 568. Na společnost TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti Business Centrum KCM, a.s., IČO

27381714, se sídlem Praha 10, Malešice, Počernická 272/96, PSČ 108 00, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 11.4.2016 a schváleném dne 16.5.2016.

Na společnost TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti QSX Czech, s.r.o., IČO: 04117522, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 8.11.2016.

Na společnost TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti QLH Czech, s.r.o., IČO: 04118138, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10.

Na společnost TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti Arkáda Prostějov, s.r.o., IČO: 27873129, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném formou notářského zápisu dne 9.11.2017.

Na společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s. přešla část jmění rozdělované společnosti Říčany Property s.r.o., IČO 27438767, se sídlem Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 12.12.2018 a schváleném dne 25.4.2019.

Na společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s., jako nástupnickou společnost, přešlo v rámci vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti Rezidence Limuzská, a.s., IČO: 05677165, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Počernická 272/96, Malešice, 108 00, Praha 10

VÝPOČTOVÝ LIST - platnost od 10.1.2025

Číslo smlouvy: **CZ 104005**

Nájemce: Knihovna Jiřího Mahena v Brně, p.o.

Objekt: Kolaříkova 3, Brno

Plocha: 193,1 m²

Stanovené měsíční poplatky za dodávku medií a služeb:

	poplatek bez DPH (Kč)	DPH (%)	DPH (Kč)	včetně DPH (Kč)
1) Vodné a stočné vč. srážkové	1 100,00	12%	132,00	1 232,00
2) Teplo a TUV	12 900,00	12%	1 548,00	14 448,00
3) Plyn	0,00	21%	0,00	0,00
4) Elektrická energie vč. společné prostory	2 500,00	21%	525,00	3 025,00
5) Ostatní služby				
úklid spol. prostor, oprava a údržba	2 500,00	21%	525,00	3 025,00
správa objektu	2 500,00	21%	525,00	3 025,00
pojištění (osvobozeno od DPH)	100,00	0		100,00
daň z nemovitosti (bez DPH)	100,00	0		100,00
				24 955,00

Rekapitulace DPH

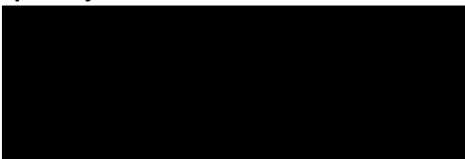
Základ DPH	% DPH	Částka DPH
200,00	0%	0,00
14 000,00	12%	1 680,00
7 500,00	21%	1 575,00
21 700,00		3 255,00

Uvedené měsíční poplatky jsou splatné nejpozději do 10. dne příslušného měsíce.

V Praze dne: 27.11.2024

Zpracoval/a: L.Ryba

za pronajímatele:

.....


Ing. Michal Vlach

za nájemce:

.....


Ing. Libuše Nivnická

