

**Smlouva o nájmu nemovité věci**  
(dále jen "**Smlouva**")  
uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. , ve spojení s § 2302 zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanského zákoníku (dále jen "**NOZ**")  
**č. 2/2015 N**

**I.**  
**SMLUVNÍ STRANY**

**Pronajímatel :**

**Česká republika, Vězeňská služba České republiky,**

se sídlem Soudní 1672/1a, 140 67 Praha 4

IČ: 00212423

DIČ: CZ00212423

Českou republiku zastupuje ředitel Věznice a ústavu pro VZD Vrchní rada, plk. Mgr. Ivo Turok na základě pověření generálního ředitele č.j. : VS 5/025/001/2014 – 50/PRV/080 ze dne 31. 1. 2014

Adresa věznice: Věznice a ústav pro výkon zabezpečovací detence Opava se sídlem Krnovská 68, 746 49 Opava

Tel. 553 707 111, fax: 553707211, e-mail : info@vez.opa.justice.cz

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

**Nájemce :**

**outdoor akzent spol. s r.o.**

se sídlem Štětškova 1368/18, 140 00 Praha 4

zastoupená jednatelem společnosti Ing. Richardem Fuxou

IČO: 00545911

DIČ: CZ00545911

Podnikání v oblasti: viz výpis z obchodního rejstříku

Tel.: 221 475 111, e-mail: info@outdoor-akzent.cz

Bankovní spojení [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

se dohodli níže uvedeného dne, měsíce a roku na uzavření této smlouvy:

**II.**  
**PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

**2.1** Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s objektem č. p. 68 na ul. Krnovské v Opavě, včetně zdi umístěné na pozemku parc. č. 29/1 v katastrálním území Opava-Předměstí.

**2.2** Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat stěnu zdi umístěné na pozemku parc. č. 29/1, k.ú. Opava-Předměstí, blíže specifikované v bodu 2.3 této smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu a s účinky § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**2.3** Předmětem nájmu je venkovní strana ohradní zdi o ploše 100 m<sup>2</sup>, která se nachází v objektu Krnovská na pozemku parc. č. 29/1, k.ú. Opava-Předměstí (dále také jen "*předmět nájmu*").

Uvedená plocha je zakreslena ve snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nedílnou součástí nájmu jsou užívací a obdobná práva na služby, spjatá s užíváním předmětu nájmu, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou užívat, zejména právo vstupu k předmětu nájmu a přístupu k reklamním panelům.

**2.4** Předmět nájmu uvedený v bodu 2.3 této smlouvy bude nájemce výhradně užívat k provozování 4 ks reklamních panelů – staveb pro reklamu. Reklamní zařízení jsou na předmětu nájmu umístěny na základě dosavadní nájemní smlouvy, která byla mezi smluvními stranami uzavřena. Zákres umístění reklamních panelů je uveden v Příloze č. 1 k této smlouvě, která je její nedílnou součástí. Nájemce se zavazuje, že nebude na reklamních panelech propagovat násilí, fašismus a rasismus. Nájemce plně odpovídá za obsahové a estetické využití panelů.

**2.5** Pronajimatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle bodu 2.4 této smlouvy.

### **III. DOBA NÁJMU**

**3.1** Nájem se uzavírá na dobu určitou 5 let počínaje dnem účinnosti této smlouvy.

**3.2** Při zájmu o prodloužení doby nájmu na další období, musí tuto skutečnost nájemce písemně sdělit pronajimateli nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu. Celková doba takto sjednaného nájmu však nesmí překročit 8 let od účinnosti této smlouvy. Neučiní-li tak v dohodnuté době před ukončením sjednané doby nájmu, má se za to, že nájemní vztah bude ukončen posledním dnem účinnosti této smlouvy.

### **IV. NÁJEMNÉ**

**4.1** Roční nájemné se sjednává dohodou ve výši 5 000,- Kč za 1 reklamní panel, tedy za pronajatou plochu se sjednává nájem v celkové výši **20 000,- Kč (slovy dvacet tisíc korun českých) plus DPH** za kalendářní rok.

**4.2** Nájemné za pronajatou plochu při počtu 4 reklamních panelů bude hrazeno pololetně ve výši **10 000,- Kč plus DPH**, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na účet pronajímatele vedený u ČNB Ostrava, č. ú. 19-709399881/0710. Daňový doklad bude vystaven k 15. 5. a k 15. 11. kalendářního roku. Nájemné bude navýšeno o DPH v zákonné sazbě.

Splatnost faktury s náležitostmi účetního dokladu podle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, kdy musí splňovat náležitosti obsažené v § 29 zákona č. 235/2004Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a § 435 zák. č. 89/2012, občanský zákoník, je po dohodě smluvních stran 14-ti denní a počíná běžet ode dne jejího doručení nájemci. Pokud nájemce neuhradí fakturované nájemné ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajimateli smluvní úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

**4.3** Pokud však faktura nebude mít smlouvou nebo zákonem vyžadované náležitosti, a objednatel požádá zhotovitele o její opravu, počíná lhůta splatnosti faktury běžet teprve dnem, kdy objednatel obdrží bezchybnou fakturu. Objednatel může o opravu faktury požádat i elektronickými prostředky.

**4.4** S ohledem na možný nárůst cen nájemného vlivem inflace se smluvní strany dohodly na tom, že roční nájemné uvedené v čl. IV. se každým rokem zvyšuje o výši průměrné roční inflace. Toto zvýšení nájemného je účinné od prvního dne kalendářního měsíce, ve kterém Český statistický úřad zveřejní výši průměrné roční inflace za uplynulý kalendářní rok a to s účinností od roku 2017.

### **V. PODNÁJEM**

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení tohoto zákazu je povinen uhradit pronajimateli vzniklou škodu, včetně ušlého zisku, představujícího rozdíl mezi nájemným a vyšším výnosem z podnájmu.

## VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJIMATELE A NÁJEMCE

### 6.1 Práva a povinnosti pronajimatele:

a) Předmět nájmu je již nájemcem za účelem provozování reklamních zařízení užíván v souladu s nájemní smlouvou uzavřenou mezi smluvními stranami dne 16. 2. 2006. Pronajímatel se nadále bude chovat tak, aby nájemce mohl nerušeně provozovat v pronajatých prostorách svoji činnost.

b) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy.

c) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci a nájemcem zmocněným osobám nepřetržitý a nerušený přístup k předmětu nájmu a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem a podmínkami této smlouvy. Pronajímatel je zejména povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro nerušený provoz reklamních panelů a zdržet se zakrytí výhledu na reklamní panely jinými předměty, stavbami či porostem. Nastane-li některá z těchto skutečností a pronajímatel neodstraní závadný stav ani v dodatečně lhůtě udělené mu nájemcem v písemné výzvě, je Nájemce oprávněn uvést předmět nájmu do souladu s tímto ustanovením smlouvy na náklady pronajímatele, k čemuž jej pronajímatel tímto výslovně zmocňuje. Bude-li výhled na reklamní zařízení z jakéhokoliv důvodu zakryt o více než 1/3 (jednu třetinu) jeho plochy, má nájemce po dobu snížené viditelnosti reklamního panelu nárok na slevu z nájemného až do výše 100 % (sto procent), a to až do doby, kdy bude plně obnovena viditelnost reklamního panelu.

### 6.2 Práva a povinnosti nájemce:

a) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k účelu, pro který mu byl pronajat. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět vnitřní úpravy a stavební práce na předmětu nájmu. Pokud užíváním dojde k znehodnocení předmětu pronájmu větší měrou, než odpovídá běžnému opotřebení, zavazuje se nájemce uhradit pronajímátele škodu tím vzniklou.

b) Nájemce je odpovědný za ochranu životního prostředí a dodržování zákonů č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech), zákona č. 254/2001 o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 86/2002 o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a obecně platných předpisů týkajících se problematiky životního prostředí.

c) Nájemce je povinen udržovat předmětný nebytový prostor v řádném stavu.

d) Nájemce je povinen po ukončení smluvního vztahu předat předmět nájmu pronajímátele ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, eventuálně po předchozí dohodě zhodnoceném o povolené úpravy.

e) Nájemce se zavazuje jako původce odpadů, že naloží na vlastní náklady s odpady vzniklými ze své činnosti, která je předmětem této smlouvy ve smyslu zákona o odpadech a dalších obecně závazných předpisů týkajících se této problematiky; Nájemce je povinen veškerý odpad, který vznikl v prostoru sloužícímu podnikání, třídít a odvážet na vlastní náklady z pronajatého prostoru.

f) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen předat pronajímátele předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Pokud tak neučiní, zavazuje se platit pronajímátele měsíčně částku odpovídající částce nájemného uvedeného v čl. IV, odst. 4.1 této smlouvy a smluvní pokutu dle čl. VIII. této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele požadovat na nájemci náhradu škody, která mu vznikla opožděným předáním předmětu nájmu.

## VII. SKONČENÍ NÁJMU

**7.1.** Smlouva končí uplynutím sjednané lhůty, pokud nájemce nevyužije ust. čl. III. této smlouvy. Smlouvu lze též ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

**7.2.** Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu a to ve 3 měsíční výpovědní lhůtě, která se počítá ode dne následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

**7.3.** Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby, jestliže

a) nájemce opakovaně užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,

- b) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli za úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas a neposkytne je ani v poskytnuté přiměřené lhůtě k nápravě,
- c) bylo pravomocně příslušným stavebním úřadem rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu a kopie daného rozhodnutí bude nájemci předána společně s výpovědí,
- d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
- e) nájemce neplní a hrubě porušuje povinnosti uvedené v čl. VI., bodu 6.2. této smlouvy a závadný stav neodstraní ani v poskytnuté přiměřené lhůtě k nápravě.

**7.4.** Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže

- a) zanikne důvod - účel, pro který mu byl předmět nájmu pronajatý,
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**7.5.** Výpovědní lhůta dle bodů 7.3. a 7.4. je 30 dnů a počítá se ode dne následujícího po dni doručení této výpovědi druhé smluvní straně.

**7.6.** Nájemce je dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby pokud:

- a) právní předpisy, které byly vydané po uzavření této smlouvy, neumožňují nájemci provozovat reklamní panely na předmětu nájmu;
- b) pozbuje platnosti nebo nebude vydáno jakékoliv rozhodnutí, povolení nebo stanovisko příslušného správního orgánu nebo dotčené osoby, na jehož základě příslušné správní orgány schválily umístění nebo stavbu reklamních panelů.

**7.7.** Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká zánikem předmětu nájmu.

**7.8.** Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předal předmět nájmu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Po dobu daného měsíce se nebude aplikovat ujednání o smluvní pokutě uvedené v čl. VIII této smlouvy. Bylo dohodnuto, že závažný způsob porušení povinností nájemce spočívá v tom, že nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 14 kalendářních dnů, v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy a závadný stav nenapraví ani do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi smlouvy. Písemnou výzvou se rozumí rovněž zaslání výzvy elektronickou poštou na adresu info@outdoor-akzent.cz. Výpovědí zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy. Výpověď bez výpovědní doby se však nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu, a to na náklady nájemce.

**7.9.** Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy, kdy nebudou splněny podmínky § 27 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tj. v případě kdy bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci realizace své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn, v případě realizace tohoto ustanovení ze strany pronajímatele, uplatňovat náhradu škody, či jiné nároky vůči pronajímateli. V takovém případě je nájemce povinen odstranit reklamní panely do 30 dní ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy.

**7.10.** Odstoupením od smlouvy podle ustanovení bodu 7.8. není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě.

## **VIII. SMLUVNÍ POKUTA**

**8.1** Neprovede-li nájemce úhradu nájmu v termínu dle čl. IV. bodu 4.2, a závadný stav nenapraví ani do 30 dní ode dne prokazatelného doručení výzvy k náhradě, písemnou výzvou se rozumí rovněž zaslání výzvy elektronickou poštou na adresu info@outdoor-akzent.cz., je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i započatý den prodlení s tím, že prodlení skončí teprve úplným zaplacením nájemného. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení dle čl. IV. bodu 4.2.

## IX. JINÁ USTANOVENÍ

**9.1** Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

**9.2.** Nedílnou součástí této smlouvy je oprávnění nájemce k podnikání podle živnostenského zákona nebo osvědčení o provozování své činnosti.

**9.3.** Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné novým ustanovením, které nejlépe bude odpovídat původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závaznými právními předpisy České republiky.

**9.4.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem **1. 1. 2016**. Doba nájmu končí **31. 12. 2020**. Jakékoliv změny nebo doplňky smlouvy lze provádět pouze písemně formou dodatků. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje dosavadní nájemní smlouvu uzavřenou dne 16. 2. 2006 ve znění pozdějších dodatků mezi smluvními stranami.

**9.5.** Zákres předmětu nájmu ve snímku katastrální mapy tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

**9.6.** Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Tato smlouva je evidována pod č. j. VS 14/029/001/2015-32/SEK/201

V Praze dne :

V Opavě dne :

Za nájemce :  
Ing. Richard Fuxa  
jednatel společnosti  
outdoor akzent s.r.o.

Za pronajimatele :  
Vrchní rada  
plk. Mgr. Ivo Turok  
ředitel Věznice a ústavu pro VZD Opava