

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU č. S/120/2020/0092

TATO SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) mezi:

Název: **Městská část Praha 20**
Zastoupená: Mgr. Petr Měšťan, starosta
Sídlo: Jívanská 647/10, 193 00 Praha 20
IČ: 00240 192
DIČ: CZ00240192
Tel.:
Email:
Bankovní spojení:
Číslo ban. účtu: **Variabilní symbol:**

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Název: **Czech Outdoor s.r.o.**
Zastoupený: Ing. Georgem Kisugite, jednatelem společnosti
Sídlo: Na strži 2097/63, 140 00 Praha 4
IČ: 241 99 427
DIČ: CZ 24199427
Tel., fax: tel., fax

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 187946

(dále jen „**Nájemce**“)

(Nájemce a Pronajímatel společně dále jen „**Smluvní strany**“)

I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1** Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku KN parc. č. 579/2 o výměře 1224 m², druh pozemku – orná půda a pozemku KN parc. č. 580/1 o výměře 2903 m², druh pozemku – orná půda, v k. ú. Horní Počernice, obec Praha; zapsaných u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 2757. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2757 je přílohou č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
- 1.2** Tyto nemovité věci byly na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění a Statutu hlavního města Prahy svěřeny do správy městské části Praha 20. Na tomto základě vykonává městská část Praha 20 všechna práva a povinnosti vlastníka.

(není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, budou výše uvedené pozemky označovány jen jako „Pozemky“). 1.3 Předmětem činnosti Nájemce je poskytování reklamních a mediálních služeb; tato činnost spočívá v provozování velkoplošných nosičů venkovní reklamy, reklamních zařízení a poskytování reklamních ploch třetím osobám.

II.

PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 2.1** Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci část Pozemků vymezenou v zákresu v ortofotomapě která tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“) k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši dle čl. III. odst. 3.1 této Smlouvy.
- 2.2** Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování stavby dočasné ve smyslu ustanovení § 506 Občanského zákoníku, a to stavby pro reklamu Nájemce (dále jen „**Reklamní zařízení**“) o rozměru 5,1 x 2,4 m², tak aby byla reklamní plocha Reklamního zařízení řádně viditelná z přilehlé pozemní komunikace. Pronajímatel tímto výslovně opravňuje Nájemce k provozování Reklamního zařízení na Předmětu nájmu. Nájemce je po celou dobu trvání nájmu i po jeho skončení vlastníkem Reklamního zařízení.
- 2.3** 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 na Předmět nájmu a přístupu k Reklamnímu zařízení.
- 2.4** Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je prost jakýchkoli právních či i faktických vad, s výjimkou zatížení zřejmých z výpisu z katastru nemovitostí, tvořícího přílohu č. 1 této smlouvy, a to věcné břemeno – služebnost vodovodu, a užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu nic nebrání.
- 2.5** Pronajímatel vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce již Předmět nájmu užívá na základě nájemní smlouvy ze dne 24.3.2005 a Dodatku č. 1 – č. 3 této smlouvy, ke stejnému účelu jako je nyní smlouvou sjednáván, není povinen Nájemci předmět nájmu předávat. Vzhledem k této skutečnosti je postaveno na jisto, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel umožní nadále užívání předmětu nájmu Nájemcem za podmínek stanovených touto smlouvou.

III.

NÁJEMNÉ

- 3.1** Výše nájemného včetně podmínek splatnosti nájemného bylo stanoveno dohodou Smluvních stran následovně:

Položka	Údaj
Nájemné (roční, bez případné DPH)	42.154 Kč (slovy: čtyřicet dva tisíc jedno sto padesát čtyři korun českých) (dále jen „ Nájemné “)
Splátkové období	kalendářní čtvrtletí

Splátka Nájemného (bez případné DPH)	10.538,50 Kč
Den splátky Nájemného	splatný předem do 5. dne 1. měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí
Způsob platby	bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v úvodu smlouvy a pod stanoveným VS
Počátek platby Nájemného	25.3.2020

- 3.2** Jestliže dojde k ukončení nájmu dle této Smlouvy před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli pouze poměrnou část Nájemného odpovídající době užívání Předmětu nájmu.
- 3.3** V případě prodlení je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% denně z dlužné částky za každý den prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu způsobené škody, kterou je Nájemce povinen uhradit v plné výši vedle smluvní pokuty.
- 3.4** Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna 2021 nájemné sjednané smlouvou automaticky bez dalšího ujednání stran valorizovat (procentuálně upravit). Valorizace se provádí k 1. dubnu kalendářního roku podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející. Tento index zjišťuje a následně zveřejňuje Český statistický úřad. Zvýšení nájemného bude (v případě valorizace) Nájemci písemně oznámeno („inflační doložka“).

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 4.1** Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci na jeho vyzvání nezbytnou součinnost při veškerých úkonech ve správních řízeních a vydání rozhodnutí příslušných orgánů státní správy umožňující provozování a případné změny Reklamního zařízení na Předmětu nájmu dle účelu a podmínek této Smlouvy, tj. zejména v řízení dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.2** Pronajímatel neodpovídá za škody, ztráty a poškození vzniklé osobám při manipulaci s předmětem nájmu v rámci plnění účelu této smlouvy, jakož ani za movité věci ve vlastnictví Nájemce a osob na straně Nájemce, umístěvaným na Předmětu nájmu.
- 4.3** Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené na majetku Nájemce třetí osobou, nebo vyšší mocí.
- 4.4** Pronajímatel se zavazuje, že jakýkoliv zásah do Předmětu pronájmu předem projedná s Nájemcem. Výjimku tvoří záchrana lidských životů, odvrácení škody při živelné pohromě a podobně. V těchto případech bude Pronajímatel postupovat tak, aby nájemci způsobil nejmenší újmu nebo nejmenší škodu.
- 4.5** 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 Reklamního zařízení, vyjma běžné údržby, kterou provádí Nájemce, a zdržet se zakrytí výhledu na Reklamní zařízení umístěním jiných předmětů, staveb či porostu na Pozemcích. 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. Bude-li výhled na Reklamní zařízení zakryt z důvodu porušení povinností Pronajímatele o více než 1/3 (jednu třetinu) jeho plochy, má Nájemce po dobu snížené viditelnosti Reklamního zařízení nárok na slevu z Nájmného, a to až do doby, kdy bude plně obnovena viditelnost Reklamního zařízení.

- 4.6** Pronajímatel neuzavře se třetí osobou odlišnou od Nájemce smlouvu, která této třetí osobě umožní instalovat nebo provozovat stavbu pro reklamu či konstrukce určené k reklamním účelům, a to ve vzdálenosti minimálně 200 (dvě stě) metrů od Reklamního zařízení na Pozemku, nebo jiném pozemku ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Pronajímatele, nebo pozemku, které má Pronajímatel v užívání a ani jinak neumožní, zejména neudělí třetí osobě souhlas ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění ve vymezené vzdálenosti 200 (dvě stě) metrů od Reklamního zařízení. Poruší-li Pronajímatel zákaz dle tohoto odstavce, má Nájemce nárok na slevu z Nájmného, a to po celou dobu, kdy porušení povinnosti ze strany Pronajímatele trvá.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 5.1** Nájemce je povinen provádět opravy a pravidelnou údržbu Reklamního zařízení a udržovat Předmět nájmu v dobrém stavu tak, aby jeho činnost nenarušila zejména silniční provoz na přilehlé komunikaci (ulice Ve Žlábku) a neomezovala práva třetích osob. Nájemce je povinen předem oznámit Pronajímateli provádění rozsáhlejších (generálních) oprav Reklamního zařízení.
- 5.2** Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu řádně v souladu s účelem sjednaným dle této smlouvy.
- 5.3** Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy, zejména v oblasti ochrany životního prostředí a dále předpisy bezpečnostní, protipožární a hygienické, a kontrolovat jejich dodržování.
- 5.4** Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu zajistit výhradně na svoje náklady běžnou pravidelnou údržbu Předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí.
- 5.5** Nájemce odpovídá za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících na Předmětu nájmu v souvislosti s plněním účelu dle této smlouvy.
- 5.6** Nájemce není oprávněn Předmět nájmu či jeho část přenechat do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani postoupit práva z této smlouvy (smlouvu jako celek) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele
- 5.7** Nájemce není oprávněn Předmět nájmu právně zatěžovat.

- 5.8** Nájemce je oprávněn umísťovat na Reklamní zařízení reklamu a inzerci svých klientů, která je v souladu s příslušnými předpisy platnými pro provozování velkoplošné reklamy na území České republiky.

VI.

ZMĚNA VLASTNICTVÍ A JINÁ PRÁVA TŘETÍCH OSOB

- 6.1** Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o změně vlastnictví k Pozemku, vzniku či změně zástavního práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni, předkupního práva, práva stavby či jiných práv třetích osob k Pozemku.
- 6.2** Pronajímatel je povinen před převodem vlastnického práva k Pozemku na třetí osobu, informovat tuto třetí osobu o existenci a obsahu této Nájemní smlouvy, jakož i o vlastnickém právu Nájemce k Reklamnímu zařízení.
- 6.3** V případě že Pronajímatel poruší svoji informační povinnost dle čl. VI. odst. 6.1, nebo odst. 6.2 této Smlouvy, je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Pronajímatel byl Nájemcem před podpisem této Smlouvy výslovně upozorněn, že porušením informační povinnosti dle tohoto odstavce ze strany Pronajímatele může Nájemci vzniknout značná škoda, a to zejména (i) ve formě ušlého zisku a (ii) z titulu smluvních pokut a případné náhrady škody vymáhaných třetími osobami pro znemožnění užití Reklamního zařízení. Smluvní strany proto výslovně sjednávají, že případným uhrazením odstupného Nájemci novým vlastníkem Pozemku dle ustanovení § 2223 Občanského zákoníku a sjednané smluvní pokuty Pronajímatelem, není dotčeno právo Nájemce domáhat se náhrady škody přesahující odstupné a smluvní pokutu dle tohoto odstavce.

VII.

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1** Tato Smlouva se uzavírá **na dobu určitou 5 (pět) let, od 25. 3. 2020 do 24.3. 2025.** (dále jen „**Počáteční doba nájmu**“).
- 7.2** Po uplynutí Počáteční doby Nájmu se tato Smlouva automaticky prodlužuje (i opakovaně) za původně ujednaných podmínek vždy o dobu 5 (pět) let, pokud kterákoliv ze Smluvních stran písemně neoznámí druhé Smluvní straně nejpozději 5 (pět) kalendářních měsíců před koncem Počáteční doby nájmu, nebo již prodloužené doby nájmu, že nájem skončí.
- 7.3** Nájem dle této Smlouvy zaniká:
- (a) uplynutím Počáteční doby nájmu nebo prodloužené doby nájmy dle čl. VII odst. 7.2 této Smlouvy;
 - (b) dohodou Smluvních stran;
 - (c) výpovědí, stanoví-li tak tato Smlouva, nebo zákon; nebo

(d) okamžikem, kdy je Pronajímateli Nájemcem předloženo nařízení (výzva, rozhodnutí, negativní stanovisko nebo vyjádření) správního orgánu k odstranění Reklamního zařízení na Předmětu nájmu.

7.4 Každá Smluvní strana je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li druhá Smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé Smluvní straně, a toto porušení nebude druhou Smluvní stranou napraveno ani přes písemné upozornění doručené druhé Smluvní straně. Smluvní strany jsou povinny stanovit druhé Smluvní straně přiměřenou lhůtu pro sjednání nápravy, která nebude kratší než 10 (deset) pracovních dní ode dne doručení daného upozornění druhé Smluvní straně.

7.5 Nájemce je povinen odstranit Reklamní zařízení z Předmětu nájmu do 30 (třiceti) dnů od ukončení nájmu dle této Smlouvy a uvést Předmět nájmu do původního stavu. V případě, že Nájemce Předmět nájmu v uvedené době neodstraní Reklamní zařízení a/nebo Předmět nájmu neuvede do původního stavu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu způsobené škody, kterou je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit v plné výši vedle smluvní pokuty. V případě, kdy bude prodlení Nájemce se splněním povinností dle tohoto odstavce delší jak 30 dní, je Pronajímatel oprávněn Reklamní zařízení odstranit a Předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady Nájemce, k čemuž Nájemce Pronajímatele výslovně zmocňuje. Současně si Smluvní strany ujednaly, že okamžikem 31. dne trvání prodlení dle tohoto odstavce se Nájemce vzdává vlastnického práva k Reklamnímu zařízení ve prospěch Pronajímatele, který je oprávněn s Reklamním zařízením naložit dle svého uvážení, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Pro vyloučení pochybností se Nájemce vzdává svých případných práv na náhradu škody, která by mu případně vznikla postupem Pronajímatele dle tohoto odstavce.

VIII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

8.1 Tato Smlouva představuje úplné ujednání o účelu, předmětu a náležitostech této Smlouvy, které Smluvní strany měly a chtěly v této Smlouvě ujednat, a které považují za podstatné pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev vůle Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovným ustanovením této Smlouvy a nezakládá žádné závazky Smluvních stran.

8.2 Smluvní strany si sjednávají, že veškeré písemnosti dle této Smlouvy odeslané prostřednictvím provozovatele poštovních služeb jsou druhé Smluvní straně doručeny nejpozději 7. (sedmý) den po prokazatelném odeslání, v případě doručování do jiného státu nejpozději 15. (patnáctý) den po prokazatelném odeslání.

IX.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Účinností Smlouva nabývá dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
- 9.2** Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálu, přičemž Nájemce obdrží jeden originál a pronajímatel tři originály I Smlouvy.
- 9.3** Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Práva a povinnosti Smluvních stran vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, která nejsou výslovně upravena touto Smlouvou, se řídí Občanským zákoníkem.
- 9.4** Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit, doplnit nebo zrušit pouze písemnou dohodou Smluvních stran. Písemný dodatek musí být označen jako „Dodatek“ a v jeho textu musí být výslovný odkaz na tuto Smlouvu. Jakýkoliv dodatek splňující výše uvedené podmínky nabývá platnosti teprve po jeho podpisu oběma Smluvními stranami.
- 9.5** Neplatnost a nevynutitelnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy neovlivní platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo této Smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit takové případné neplatné nebo nevynutitelné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, nejbližším mu svým významem a účinky, a které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu takového ustanovení. Do této doby platí úprava příslušných právních předpisů. Smluvní strany se dále zavazují, že v případě případné překvalifikace právní povahy Reklamního zařízení, si navzájem, bez nároků na jakoukoli náhradu, poskytnou veškerou součinnost nutnou k tomu, aby byl nedostatek uvedený výše v tomto odstavci v co nejkratší době odstraněn, a to včetně případného uzavření dodatku k této Smlouvě či uzavření nové smlouvy při maximálním možném zachování shodných komerčních a právních podmínek, jak jsou uvedeny v této Smlouvě; v případě absence součinnosti požadované v této větě se má za to, že, nastane-li skutečnost v této větě uvedená, mají Smluvní strany zájem na tom, aby byla tato Smlouva vykládána jako smlouva o nájmu Reklamního zařízení s tím, že komerční a právní podmínky sjednané v této Smlouvě jsou a budou v maximální možné míře shodné.
- 9.6** Veškeré spory vzniklé mezi Smluvními stranami v souvislosti s touto Smlouvou, včetně otázek týkajících se její existence, platnosti a práv z ní vyplývajících, budou rozhodnuty příslušnými soudy České republiky.
- 9.7** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené pronajímatelem. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 9.8** Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu zašle správci registru smluv Pronajímatel.
- 9.9** Podstatné náležitosti smlouvy byly schváleny Radou městské části Praha 20 na zasedání konaném dne 20. 3. 2020; usnesení č. RMC/53/12/1009/20.

9.10 DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření Smlouvy připojená podle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků. Městská část Praha 20 potvrzuje, že byly splněny podmínky zveřejnění a schválení Radou.

9.11 Nedílnou součástí této Smlouvy je:

Příloha č. 1 – Kopie výpisu z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 – Zákres pronajaté části pozemku

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly a porozuměly jejímu obsahu, že Smlouva přesně a srozumitelně vyjadřuje jejich svobodnou vůli, připojily Smluvní strany k této Smlouvě své podpisy.

V Praze dne: 23. 3. 2020

V Praze dne: 23. 3. 2020

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

.....
Městská část Praha 20
Mgr. Petr Měšťan, starosta

.....
Czech Outdoor s.r.o.
Ing. George Kisugite , jednatel