SMLOUVA O NÁJMU REKLAMNÍ PLOCHY

**Ústav pro českou literaturu AV ČR, v. v. i.**,se sídlem Na Florenci 3/1420, 110 00 Praha 1, Česká republika,IČ: 68378068, DIČ: CZ68378068, zapsaná v Rejstříku veřejných výzkumných institucí,

bankovní účet č.xxxxxxxx/0100, vedený u společnosti Komerční banka, a.s.

(dále též jako „**Pronajímatel**“)

a

**Prague CBD, s.r.o.** se sídlem Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00, Česká republika, IČ: 04723082, DIČ: CZ04723082, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 252657

(dále též jako „**Nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako „Občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu (dále jako „Smlouva“):

## Úvodní prohlášení

* 1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 208, jehož součástí je budova na adrese Na Florenci č.p./č.o. 1420/3, 110 00 Praha 1 (dále jako „**Budova**“), zapsaného na LV č. 1525 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro obec Praha, k.ú. Nové Město.
  2. Nájemce si přeje pronajmout od Pronajímatele plochu fasády západní obvodové zdi Budovy o celkové výměře 94 m**2** .
  3. Smluvní strany mají v úmyslu touto Smlouvou upravit svůj smluvní vztah a stanovit podmínky nájmu.

1. **Předmět a účel Smlouvy**
   1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci do užívání plochu fasády západní obvodové zdi Budovy o celkové výměře **94** m**2** (dále jako „**Předmět nájmu**“). Nákres pronajaté plochy tvoří  přílohu č. 1, která tvoří nedílnou součástí této Smlouvy. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné a další dohodnuté platby.
   2. Předmět nájmu bude Nájemcem užíván výlučně pro účely umístění reklamního sdělení ve formě malby (dále jen „**Reklamní sdělení**“).
   3. Nájemce je oprávněn užívat společně s Předmětem nájmu též příjezdové cesty, střechu a prostory v okolí Předmětu nájmu, a to v rozsahu nezbytném pro zajištění řádného umístění, užívání a udržování Reklamního sdělení.
2. **Doba nájmu, nájemné**
   1. Nájem podle této Smlouvy se sjednává na dobu 3 (tří) let a počíná dnem **1.2.2021** (dále jako „**Den začátku nájmu**“) s možností opakovaného prodloužení vždy o 1 (jeden) rok. Oznámí-li písemně Nájemce Pronajímateli alespoň 3 (tři) měsíce před skončením doby nájmu, že má zájem na pokračování nájmu podle této Smlouvy a pronajímatel s prodloužením nájmu písemně souhlasí, prodlužuje se tím automaticky doba nájmu a platnost této Smlouvy opakovaně vždy o 1 (jeden) rok.
   2. Nájemce se zavazuje za pronájem Předmětu nájmu podle této Smlouvy platit Pronajímateli nájemné ve výši 22 000,- Kč (slovy: dvacet dva tisíc korun českých) bez DPH měsíčně, tedy 264 000,- Kč bez DPH ročně (dále jako „**Nájemné**“), přičemž Nájemné bude hrazeno ode dne dokončení umístění Reklamního sdělení, nejpozději však od uplynutí 12 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.
   3. Strany se dohodly, že Nájemné se bude hradit měsíčně, vždy předem do 20. (dvacátého) dne měsíce předcházejícího měsíci, za který je Nájemné hrazeno. Nájemné je splatné na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
   4. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. lednu (nejdříve v roce 2022) zvýšit Nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12-ti předchozích měsíců (dále jen **„míra inflace“**). Zvýšení Nájemného bude v takovém případě účinné vždy od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlašována, a Pronajímatel toto zvýšení písemně oznámí Nájemci bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna. Pronajímatel vyúčtuje Nájemci zvýšení nájemného zpětně za období od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlašována. Doručením písemného oznámení Nájemci je Nájemce povinen platit zvýšené Nájemné a rovněž je povinen zaplatit Pronajímateli částku vyúčtovanou dle předcházející věty (tj. rozdíl mezi původním nájemným a zvýšeným nájemným), a to spolu s nejbližším Nájemným.
3. **Předání a užívání Předmětu nájmu**
   1. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu nejpozději ke Dni začátku nájmu. Při předání Předmětu nájmu bude stranami pořízená fotodokumentace zachycující stav Předmětu nájmu ke dni jeho předání Nájemci. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu s řádnou péčí a v souladu s touto Smlouvou a platnými právními předpisy. Po skončení nájmu vrátí Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, ve kterém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě malby bude fasáda nově vymalována na původní odstín. O předání Předmětu nájmu sepíší strany předávací protokol, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
   2. Pronajímatel prohlašuje, že poskytl Nájemci veškeré potřebné informace týkající se stavu Předmětu nájmu, že Předmět nájmu je způsobilý k jeho užívání podle Smlouvy.
   3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit umístění a provoz Reklamního sdělení a dále zajistit veškerá potřebná stavební a jiná povolení a souhlasná stanoviska příslušných úřadů potřebné pro umístění a provoz Reklamního sdělení, k čemuž se Pronajímatel zavazuje Nájemci poskytnout součinnost, zejména udělit písemný souhlas s umístěním, užíváním a provozováním Reklamního sdělení, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dní od obdržení žádosti Nájemce.
   4. Pronajímatel se zavazuje Nájemci po celou dobu platnosti této Smlouvy zpřístupnit Předmět nájmu za účelem umístění, provozování a údržby Reklamního sdělení, přičemž Nájemce ohlásí potřebu přístupu k Předmětu nájmu zpravidla vždy alespoň dva dny předem. Nájemce se zavazuje vykonávat údržbu Reklamního sdělení tak, aby v co nejmenší možné míře omezil plynulý provoz Budovy, přičemž za tímto účelem vyvine Nájemce přiměřené úsilí k tomu, aby údržbové práce byly na Reklamním sdělení prováděny v nepracovních dnech.
   5. Návrh stavebních úprav na Předmětu nájmu, které budou potřebné k umístění, provozování a údržbě Reklamního sdělení (malby), předloží Nájemce Pronajímateli ke schválení. Stavební úpravy a další změny na Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět po písemném odsouhlasení Pronajímatelem. Veškeré stavební úpravy (včetně uvedení Předmětu nájmu do původního stavu po skončení nájmu podle této Smlouvy), budou činěny výlučně na náklady Nájemce. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany tímto sjednávají, že souhlas Pronajímatele není vyžadován pro případnou změnu obsahu Reklamního sdělení (přemalování), bude-li takové nové Reklamní sdělení splňovat podmínky dohodnuté v této Smlouvě, zejména v odst. 5.1.

## Práva a povinnosti stran

* 1. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je oprávněn zvolit obsah Reklamního sdělení dle svého vlastního uvážení a tento po dobu nájmu dle svých potřeb měnit, přičemž Nájemce prohlašuje a zavazuje se, že obsah zobrazovaný na Reklamním sdělení bude v souladu s právními předpisy a dobrými mravy, zejména nebude obsahovat prvky diskriminace z důvodu rasy, pohlaví nebo národnosti, ani napadat náboženské ani národnostní cítění, ohrožovat mravnost či snižovat lidskou důstojnost.
  2. Nájemce se zavazuje nejpozději do 5 (pěti) pracovních dní od uzavření této Smlouvy uzavřít a po celý zbytek doby nájmu podle této Smlouvy udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škody způsobené Pronajímateli nebo třetím osobám umístěním, užíváním a provozováním Reklamního sdělení.
  3. Nájemce sdělí Pronajímateli veškeré vady a poškození Předmětu nájmu, o kterých se dozví.
  4. Nájemce se zavazuje ke dni podpisu Smlouvy složit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy jistotu ve výši 66 000,- Kč (slovy: šedesát šest tisíc korun českých) (dále jen „**Jistota**“). V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoli platby či vzniku škody v důsledku porušení jiných povinností Nájemce vyplývajících z nájmu podle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn použít Jistotu k úhradě pohledávek na nájemném nebo k úhradě vzniklé škody. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu Pronajímatele uvedeném v záhlaví Smlouvy na původní výši Jistoty, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne jejich čerpání. Pronajímatel vrátí Nájemci poskytnutou Jistotu, resp. její nespotřebovanou část nejpozději do 20 dnů ode dne skončení Smlouvy.

1. **Skončení nájmu**
   1. Tuto Smlouvu je možné vypovědět z následujících důvodů:
2. výpovědí ze strany Pronajímatele:
3. v případě, že Nájemce hrubě porušuje své povinnosti podle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dní po obdržení písemné výzvy Pronajímatele ke zjednání nápravy; nebo
4. v případě, že je Nájemce o více než 1(jeden) měsíc v prodlení s placením Nájemného a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dní po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;
5. v případě, že Nájemce ztratí nebo jinak skončí platnost jakéhokoli z povolení, souhlasů, vyjádření a stanovisek vyžadovaných pro řádné umístění, provoz a/nebo údržbu Reklamního sdělení na Předmětu nájmu
6. výpovědí ze strany Nájemce:
7. porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti podle této Smlouvy a nezjedná-li nápravu ani ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dní po obdržení písemné výzvy Nájemce ke zjednání nápravy;
8. v případě, že Nájemce ztratí nebo jinak skončí platnost jakéhokoli z povolení, souhlasů, vyjádření a stanovisek vyžadovaných pro řádné umístění, provoz a/nebo údržbu Reklamního sdělení na Předmětu nájmu; nebo
9. z jiných důvodů nebo bez uvedení důvodu.
   1. Výpověď musí být příslušnou smluvní stranou dána písemně a musí být odůvodněna alespoň odkazem na příslušný výpovědní důvod podle tohoto článku Smlouvy. Výpovědní doba v případě výpovědi podle článku 6.1. bodu (i) písm. a) a bodu (ii) písm. a) Smlouvy činí 14 (čtrnáct) dní od doručení výpovědi, výpovědní doba v případě výpovědi podle článku 6.1 a bodu (ii) písm. b) Smlouvy činí 1 (jeden) měsíc, a výpovědní doba v případě výpovědi podle článku 6.1 bodu (ii) písm. c) Smlouvy činí 3 (tři) měsíce. Výpovědní doba počíná běžet v případě výpovědi podle článku 6.1. bodu (i) písm. a) a 6.1. bodu (ii) písm. a) okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně a v ostatních případech prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé straně.
   2. Smluvní strany tímto sjednávají, že v případě doručování výpovědi nebo jiných písemností druhé straně se za den doručení, považuje (i) den, kdy bude písemnost prokazatelně doručena druhé smluvní straně, nebo (ii) pátý den následující po dni, kdy byla písemnost prokazatelně předána k doručení držiteli poštovní licence na adresu příslušné smluvní strany, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve.
10. **Závěrečná ustanovení**
    1. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy mohou být činěny pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
    2. Práva a povinnosti Smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku. Dále se na smluvní vztahy z této Smlouvy vyplývající nepoužijí a smluvní strany tímto svou dohodou vylučují aplikaci ustanovení § 558 odst. 2 (v rozsahu, v jakém stanoví, že obchodní zvyklosti mají přednost před ustanovení zákona, jež nemají donucovací účinky), § 1740 odst. 3, § 2218, § 2223 Občanského zákoníku.
    3. Je–li nebo stane–li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to účinnosti ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá jimi původně zamýšlenému ekonomickému účelu předmětného ustanovení.
    4. Obě smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, že se řádně seznámily s textem této smlouvy a souhlasí s ním. Na důkaz toho připojuji své podpisy pod text této smlouvy.
    5. Nájemce souhlasí se zveřejněním této Smlouvy, včetně všech jejích případných dodatků, především na profilu zadavatele a v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Pronajímatel je dále v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů povinen na profilu zadavatele uveřejnit skutečně uhrazenou cenu. Splnění těchto zákonných povinnosti není porušením důvěrnosti informací.
    6. Tato Smlouva je platná dnem podpisu smluvních stran a účinná dnem 1. 2. 2021, bude-li zveřejněna v registru smluv smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Nebude-li k 1. 2. 2021 tato Smlouva zveřejněna v registru smluv, nabývá účinnosti dnem zveřejnění. Pronajímatel se zavazuje tuto Smlouvu zveřejnit v Registru smluv bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy a doložit její zveřejnění (formou e-mailu) Nájemci.
    7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž Pronajímatel a Nájemce obdrží po dvou.
    8. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Nákres pronajaté plochy

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020

**Prague CBD, s.r.o. Ústav pro českou literaturu AV ČR, v.v.i.**

…………………………………. …………………………………

Msc. PhDr. xxxxxxxx PhDr. xxxxxxxx, Ph.D.

jednatel ředitel

…………………………………

Ing. xxxxxxxx

jednatel

**Příloha č. 1 – Umístění Předmětu nájmu**