

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

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: **Czech Outdoor s.r.o.**
Zastoupená: Ing. Georgem Kisugite, jednatelem společnosti
Sídlo: Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4
IČO: 241 99 427
DIČ: CZ 241 99 427
Tel.: 539 030 469
E-mail: brno@bigboard.cz
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 187946

(dále jen „**Nájemce**“)

a

Název: **Střední průmyslová škola chemická Brno, Vranovská, příspěvková organizace**
Zastoupená: Ing. Vilémem Koutníkem, CSc. – ředitelem školy
Adresa: Vranovská 1364/65, Husovice, 61400 Brno
IČO: 62157264
DIČ: CZ 621 57 264
Bankovní účet: 35-0479660237/0100 vedený u KB Brno-venkov
Tel.: +420 606 020 838
E-mail: kucerova@spschbr.cz
Zapsaná v rejstříku škol a školských zařízení

(dále jen „**Pronajímatel**“)

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

I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Pronajímatel má právo hospodařit se svěřeným majetkem následujícího pozemku:

Č.	Parcelní číslo pozemku	Katastrální území	Obec	Při komunikaci
1.	779	Ponava	Brno	ul. Pionýrská

(není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, bude výše uvedený pozemek označován jen jako „**Pozemek**“ Kopie výpisu z katastru nemovitostí k Pozemku tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

- 1.2 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 Pozemku vymezenou v zákresu na kopii snímku katastrální mapy, 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 instalace a provozování stavby dočasné ve smyslu ustanovení § 506 Občanského zákoníku, a to stavby pro reklamu Nájemce včetně přípojky elektrické energie (dále jen „Reklamní zařízení“), tak aby byla reklamní plocha Reklamního zařízení řádně viditelná z přilehlé pozemní komunikace. Jedná se o oboustrannou, osvětlenou stavbu pro reklamu o velikosti jedné výleповé plochy o rozměru 6x3m. Pronajímatel tímto výslovně opravňuje Nájemce k instalaci a 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 využití nezbytného prostoru pro zřízení elektrické přípojky a vedení el. kabelů na Pozemku včetně vedení přes sousední pozemky ve vlastnictví Pronajímatele, právo vstupu na Předmět nájmu a přístupu k Reklamnímu zařízení.
- 2.4 Dojde-li na základě písemného dodatku k této Smlouvě k rozšíření Předmětu nájmu o další pozemky, budou veškerá práva a povinnosti Smluvních stran stanovené v této Smlouvě uplatňována samostatně a oddělitelně ke každému Pozemku zvlášť, jakožto k samostatnému Předmětu nájmu dle této Smlouvy; případné ukončení této Smlouvy ve vztahu k jednomu Pozemku neovlivní platnost ani vynutitelnost ustanovení této Smlouvy jako celku, ani nezakládá nová práva a povinnosti Smluvních stran ve vztahu k ostatním Pozemkům. Dané platí obdobně i pro více reklamních zařízení umístěných na Předmětu nájmu.
- 2.5 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je prost jakýchkoli právních či i faktických vad a užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu nic nebrání.

III.

NÁJEMNÉ

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

Položka	Údaj
Nájemné (roční) plus DPH	70.000,-Kč plus DPH (slovy: sedmdesát-tisíc-korun-českých)

	(dále jen „ Nájemné “)
Splátkové období	kalendářní pololetí
Splátka Nájemného	35.000,-Kč (slovy: třicetpět-tisíc-korun-českých)
Den splátky Nájemného	vždy k 15.1. a k 15.7. kalendářního roku
Způsob platby	Platby na základě vystavených faktur zaslaných nejméně 14 dní předem na emailovou adresu brno@bigboard.cz
Počátek platby Nájemného	od 1.9.2020 na základě Sdělení o přesvědění budovy Pionýrská 23 ze dne 27.7.2020 – viz příloha smlouvy.

- 3.2** Je-li Pronajímatel podnikatel, zavazuje se Nájemce hradit Nájemné dle podmínek stanovených v čl. III. odst. 3.1 této Smlouvy na základě Pronajímatelem vystavených faktur se splatností 14 (čtrnácti) dnů ode dne jejich doručení Nájemci. V opačném případě, kdy Pronajímatel nebude podnikatelem, bude Nájemné placeno přímo Pronajímateli způsobem dle čl. III. odst. 3.1 této Smlouvy. Je-li Pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty, bude daň z přidané hodnoty účtována dle platných právních předpisů.
- 3.3** Elektrická energie pro osvětlení reklamního zařízení bude hrazená paušálně ve výši 15.000,-Kč/rok. Splatnost bude pololetně vždy k 15.1. a k 15.7. kalendářního roku. Výše splátky za pololetí činí 7.500,-Kč.
- 3.4** 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.

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 instalaci 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; Pronajímatel tímto uděluje Nájemci plnou moc pro zastupování ve stavebním řízení vedeném za účelem zřízení Reklamního zařízení a Pronajímatel tímto současně vydává souhlas s umístěním a se stavbou Reklamního zařízení na Pozemku, jakož i s veškerými dalšími úkony Nájemce, jsou-li v souladu s účelem a předmětem této Smlouvy.
- 4.2** 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 instalaci a nerušený provoz Reklamního zařízení a zdržet se zakrytí výhledu na Reklamní zařízení 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 zařízení nárok na slevu z Nájemného až do výše 100 % (sto procent), a to až do doby, kdy bude plně obnovena viditelnost Reklamního zařízení.

- 4.3** Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci napojení na nejbližší vhodný zdroj elektrické energie, vedení kabelů přes Pozemek ke zdroji el. energie a zbudování, případně užití elektrické přípojky pro napájení osvětlení Reklamního zařízení na Předmětu nájmu, úplata za povinnost Pronajímatele dle tohoto odstavce je již zahrnuta v Nájemném. V případě, že Pronajímatel uvedené Nájemci ke dni umístění Reklamního zařízení neumožní, či takové zbudování funkční elektrické přípojky a osvětlení Reklamního zařízení nebude z jiných důvodů na Předmětu nájmu možné, má Nájemce nárok po takovou dobu na slevu z Nájemného ve výši 30%. To samé platí v případě a po dobu, po kterou dojde k zamezení/omezení či jiné nemožnosti osvětlení Reklamního zařízení po dobu platnosti této smlouvy.
- 4.4** Pronajímatel neuzavře se třetí osobou odlišnou od Nájemce smlouvu, která této třetí osobě umožní instalovat nebo provozovat stavbu pro reklamu či konstrukci určenou 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 dané ani jinak neumožní, zejména neudělí třetí osobě souhlas ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Poruší-li Pronajímatel zákaz dle tohoto odstavce, má Nájemce nárok na slevu z Nájemného ve výši 80 % (osmdesát procent) Nájemného, a to po celou dobu, kdy porušení povinnosti ze strany Pronajímatele trvá.
- 4.5** Pronajímatel bude s dostatečným předstihem informovat nájemce o termínu a rozsahu plánované rekonstrukce školy.

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 běžný provoz v místě a areálu Pronajímatele, ani jeho případných dalších nájemců; Nájemce je povinen předem oznámit Pronajímateli provádění rozsáhlejších (generálních) oprav Reklamního zařízení.
- 5.2** 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, případně o změně práva hospodařit se svěřeným majetkem, 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 50 000 Kč (slovy: padesát-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.
- 6.4** Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 2222 odst. 1 Občanského zákoníku dohodly, že Nájemce je při změně vlastníka Pozemku oprávněn tuto Smlouvu vypovědět do 3 (tří) měsíců poté, co se dozvěděl o změně vlastníka Pozemku. Nový vlastník Pozemku není oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z důvodu nabytí vlastnického práva k Pozemku.

VII.

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1** Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2021, a to ode dne podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami (dále jen „**Počáteční doba nájmu**“).
- 7.2** Po uplynutí Počáteční doby Nájmu se tato Smlouva může v případě zájmu obou smluvních stran prodloužit na další období.
- 7.3** Nájem dle této Smlouvy zaniká:
- (a) uplynutím Počáteční doby nájmu dle čl. VII odst. 7.2 této Smlouvy;
 - (b) dohodou Smluvních stran;
 - (c) Písemnou výpovědí. Výpovědní doba činí 3 měsíce.
 - (d) výpovědí, stanoví-li tak tato Smlouva, nebo zákon; nebo

- (e) 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 dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby pokud:

- (a) právní předpisy, které byly vydané po uzavření této Smlouvy, neumožňují Nájemci provozovat Reklamní zařízení na Předmětu nájmu;
- (b) pozbude platnosti nebo nebude vydáno jakékoliv rozhodnutí, povolení nebo stanovisko příslušného správního orgánu nebo dotčené osoby, na jehož základě příslušné správní orgány schválily nebo mají schválit umístění nebo provozování Reklamního zařízení;
- (c) nebude možné s vynaložením přiměřeného úsilí zajistit přiměřený výnos z umístění reklamního motivu klientů Nájemce na Reklamním zařízení. Přiměřeným výnosem se rozumí provozní výnos, jehož hodnota v rozhodném období neklesne pod 30 % výše Nájemného zaplaceného za rozhodné období. Provozní výnos se vypočítá jako rozdíl mezi odměnou zaplacenou klientem Nájemci za užívání daného Reklamního zařízení v rozhodném období, poníženou o poskytnuté slevy, bonusy a provize, a provozními náklady připadajícími na provoz tohoto Reklamního zařízení (vč. Nájemného). Rozhodným obdobím jsou vždy 3 (tři) po sobě jdoucí měsíce.

7.6 Nájemce je povinen odstranit Reklamní zařízení z Předmětu nájmu do 60 (šedesáti) dnů od ukončení nájmu dle této Smlouvy, přičemž technické ukotvení Reklamního zařízení a elektrickou přípojku včetně osvětlovacích zařízení je oprávněn Nájemce na Předmětu nájmu ponechat, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V případě, že nájemce po ukončení nájmu ve sjednané lhůtě nevyklidí pronajatý pozemek (neodstraní reklamní panel), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu v částce 1.000,- Kč (slovy: jeden-tisíc-korun-českých) za každý den prodlení. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, kterou pronajímatel prodlením způsobil.

VIII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

8.1 Pronajímatel jako vlastník Předmětu nájmu souhlasí s tím, aby na něm Nájemce za účelem instalace Reklamního zařízení prováděl práce, které mají charakter technického zhodnocení, a aby toto zhodnocení odepisoval po dobu trvání této Smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že výdaje za technické zhodnocení hrazené Nájemcem nezvýší vstupní cenu hmotného majetku u vlastníka podle zákona č. 586/1992, o daních z příjmů, v platném znění. Technické zhodnocení bude majetkem Pronajímatele v případě, že Nájemce ponechá na Předmětu

nájmu po ukončení nájmu na základě dohody s pronajímatelem součásti Reklamního zařízení, které jsou technickým zhodnocením.

- 8.2** Práva vyplývající z této Smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 1 (jednoho) roku ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
- 8.3** 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.
- 8.4** 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.
- 8.5** Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost ohledně skutečností, které se dozvěděly v souvislosti s plněním dle této Smlouvy nebo které Smluvní strany označí za důvěrné. Ustanovení čl. VI. odst. 6.2 této Smlouvy tím není dotčeno.

IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1** Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, nestanoví-li právní předpisy den pozdější. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv, včetně uvedení metadat, provede pronajímatel.
- 9.2** Tato smlouva nahrazuje původní smlouvu uzavřenou mezi právním předchůdcem pronajímatele Obchodní akademii a Vyšší odbornou školou obchodní Brno, Pionýrská 23, IČ:00566390 a právním předchůdcem nájemce News Outdoor Czech Republic s.r.o., IČ:26193302 ze dne 4.12.2009 ve znění jejich dodatků.
- 9.3** Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží jeden originál Smlouvy.
- 9.4** 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.
- 9.5** 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.
- 9.6** 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.

9.7 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.

9.8 Nedílnou součástí této Smlouvy je:

(a) Příloha č. 1 – Kopie výpisu z katastru nemovitostí;

(b) 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 __. __. 2020

V Brně dne __. __. 2020

Za Nájemce:

Za Pronajímatele:

Podpis: _____

Czech Outdoor s.r.o.

Jméno: Ing. George Kisugite

Funkce: jednatel společnosti

Podpis: _____

**Střední průmyslová škola chemická
Brno, Vranovská, příspěvková
organizace**

Jméno: Ing. Vilém Koutník, CSc.

Funkce: ředitel školy