

SMLOUVA O NÁJMU PLOCHY č. 2016/0687

Česká pošta, s.p.

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1
IČO: 47114983
DIČ: CZ47114983
zastoupen: Mgr. Janem Píckou, vedoucím týmu
odbor Provozní činnosti Jihozápad – Tým/2
zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.,
č. ú.: [REDACTED]
korespondenční adresa: Česká pošta, s. p.
odbor PČ JZ – Tým/2
Solní 260/20, 301 99 Plzeň

dále jen „Pronajímatel“

a

NAPOBYT spol. s r. o.

se sídlem: Karlovy Vary - Drahovice, Lidická ul. čp. 581/61, PSČ
36020
IČO: 61777595
DIČ: CZ61777595
zastoupena: Pavlem Čerepešem, jednatelem
zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 5864
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: [REDACTED]
variabilní symbol: **3112 16 0005**

dále jen „Nájemce“

dále jednotlivě jako „Smluvní strana“ nebo společně jako „Smluvní strany“ uzavírají v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto Smlouvu o nájmu plochy (dále jen „Smlouva“).

1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s budovou č. p. 595, která je součástí pozemku parc. č. 893/5, v k. ú. Drahovice, obci Karlovy Vary, část obce Drahovice, na adrese Lidická 595/64, 360 01 Karlovy Vary - Drahovice, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Karlovy Vary, na listu vlastnictví č. 602. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání část venkovní obvodové zdi budovy specifikované v bodě 1.1 této Smlouvy za účelem umístění směřové reklamní cedule o velikosti 300 cm x 150 cm, tj. plochu o celkové výměře 4,5 m² (dále též jen „**Předmět nájmu**“).

Grafické zobrazení umístění Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že k okamžiku podpisu této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit, a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku. K fyzickému předání Předmětu nájmu dojde ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran.
- 1.4. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stavebně-technický stav a konstatuje, že pro účely nájmu je Předmět nájmu zcela vyhovující a s tímto jej od Pronajímatele do svého užívání přijímá.
- 1.5. Předmět nájmu je pronajímán za účelem propagace podnikatelské činnosti Nájemce blíže specifikované v bodě 1.6. této Smlouvy, a to prostřednictvím reklamního zařízení umístěného na Předmětu nájmu. Tuto činnost nesmí Nájemce vykonávat v rozporu s dobrými mravy, zejména nesmí poškozovat hospodářské a obchodní zájmy Pronajímatele. Porušení jakékoliv z povinností Nájemce dle tohoto bodu Smlouvy a/nebo užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a bez změny této Smlouvy je důvodem k výpovědi této Smlouvy bez výpovědní doby ze strany Pronajímatele. Za každé jednotlivé porušení jakékoli povinnosti dle tohoto bodu Smlouvy a také v případě užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.
- 1.6. Propagaci podnikatelské činnosti Nájemce se rozumí umístění reklamního zařízení propagujícího podnikatelskou činnost Nájemce, která spočívá v provozování prodejny nábytku, na Předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za obsah reklamy umístěné na reklamním zařízení a za dodržování veškerých právních předpisů a norem regulujících reklamu. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré sankce uložené za reklamu umístěnou na reklamním zařízení resp. na Předmětu nájmu nebo v souvislosti s ní. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou Pronajímateli v případě, že by taková sankce byla uplatněna proti Pronajímateli. V případě, že sankce v souvislosti s reklamou umístěnou na reklamním zařízení bude uložena Pronajímateli, je tento oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je v takovém případě oprávněn reklamní zařízení z Předmětu nájmu neprodleně odstranit, a to na náklady Nájemce. K případné změně způsobu propagace na reklamním zařízení či ke změně obsahu propagace, tj. k záměru propagovat jinou podnikatelskou činnost Nájemce, je Nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas Pronajímatele. Za porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.
- 1.7. Grafické ztvárnění, vzhled a konkrétní umístění reklamního zařízení umístěného na Předmětu nájmu v souvislosti s bodem 1.5 Smlouvy podléhá předchozímu písemnému schválení Pronajímatele. Porušení povinností dle tohoto bodu Smlouvy je důvodem k výpovědi této Smlouvy ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Za porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje:

- 2.1.1. zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu;
- 2.1.2. poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost ve věci získání příslušných povolení dotčených orgánů státní správy týkajících se umístění reklamního zařízení na Předmětu nájmu, a též ve věci jeho vlastní instalace (umístění) na Předmětu nájmu;
- 2.1.3. informovat Nájemce o nařízeních (např. rozhodnutích, usneseních, souhlasech apod.) orgánů státní správy týkajících se Předmětu nájmu případně reklamního zařízení; Nájemce se zavazuje postupovat v souladu s těmito nařízeními a platnými právními předpisy;
- 2.2. Nájemce se zavazuje:
- a) zajistit svým nákladem a na svou odpovědnost veškerá povolení potřebná k instalaci (umístění) a provozování reklamního zařízení na Předmětu nájmu;
 - b) instalovat reklamní zařízení na své náklady a odpovědnost a dále udržovat Předmět nájmu v řádném stavu tak, aby svou činností nebo v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu dle této Smlouvy nedocházelo k omezování práv třetích osob nebo ke vzniku škody;
 - c) nepoškodit při umístování reklamního zařízení Předmět nájmu nad rámec úprav nezbytně nutných pro řádné upevnění reklamního zařízení;
 - d) Nájemce odpovídá za řádné umístění a upevnění reklamního zařízení na/v Předmětu nájmu;
 - e) svým nákladem udržovat Předmět nájmu vč. reklamního zařízení umístěného na něm ve stavu způsobilém smlouvenému účelu užívání a řádně o něj pečovat;
 - f) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
 - g) po celou dobu trvání Smlouvy zajišťovat na vlastní náklady údržbu a pravidelnou kontrolu Předmětu nájmu vč. reklamního zařízení na něm umístěného a jeho uchycení, aby nedošlo k jeho případnému uvolnění, a ke škodě na majetku Pronajímatele či na zdraví nebo majetku třetích osob;
 - h) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli zpět Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Za každý den prodlení s odevzdáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
 - i) neprovádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; provádění výše uvedených úprav, popř. změn bez písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a Nájemce je povinen na svůj náklad tyto úpravy ihned odstranit. Porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem Smlouvy může být bez dalšího důvodem k výpovědi této Smlouvy bez výpovědní doby ze strany Pronajímatele. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
 - j) nepřenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu či jakékoli jiné formy užívání jiné právnické nebo fyzické osobě ani je poskytnout jiné právnické či fyzické osobě formou spoluúčasti na podnikání; porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem Smlouvy může být bez dalšího důvodem k výpovědi této Smlouvy bez výpovědní doby ze strany Pronajímatele. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto písmene Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
 - k) neprodleně Pronajímatele informovat o případné pojistné události;
 - l) sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro rozsah podnikání Nájemce.

- 2.3. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení reklamního zařízení umístěného na Předmětu nájmu resp. věcí z majetku Nájemce, ledaže by je způsobil Pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí.
- 2.4. V případě sankčních postihů Pronajímatele ze strany příslušných správních orgánů z důvodů na straně Nájemce budou případné uložené sankce a náklady Pronajímatele související s uložením těchto sankcí Nájemci přeúčtovány. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby a reklamní zařízení z Předmětu nájmu neprodleně na náklady Nájemce odstranit. S tímto Nájemce výslovně souhlasí.

3. Nájemné

- 3.1. Výše nájemného, termíny a způsob úhrady jsou specifikovány ve splátkovém kalendáři, který tvoří přílohu č. 3 a je nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**Splátkový kalendář**“).
- 3.2. K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 3.3. Nájemce je povinen bezodkladně Pronajímateli oznámit veškeré změny, které se týkají změn v platbě DPH, zejm. ukončil-li registraci plátce DPH.
- 3.4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné řádně a včas v termínech uvedených ve Splátkovém kalendáři. Jednotlivé platby uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je evidenční číslo daňového dokladu.
- 3.4. Za nedodržení termínu splatnosti jednotlivých plateb má Pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tímto není dotčeno právo Pronajímatele požadovat úroky z prodlení dle příslušných právních předpisů.
- 3.5. Pronajímatel si vyhrazuje právo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo s částí těchto úhrad (tj. Nájemce nesplní řádně a včas) o více než 30 dnů po termínu splatnosti.
- 3.6. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na složení jistoty (dále jen „**Kauce**“) ve výši **2.314,- Kč** (slovy: dvatisícetřistačtrnáctkorunčeských). Nájemce se zavazuje prokazatelně složit tuto Kauci na účet Pronajímatele č. [REDACTED], a to nejpozději 1 pracovní den před podpisem této Smlouvy. Nezaplacení Kauce nebo nedostatečné prokázání její úhrady může být důvodem k neuzavření této Smlouvy ze strany Pronajímatele.
- 3.7. Kauci nebo její část je Pronajímatel oprávněn použít během doby trvání a/nebo na základě ukončení této Smlouvy (ať již vypršením doby trvání nebo předčasným ukončením této Smlouvy) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s jakýmkoliv příslušným právním předpisem zejména za účelem:
 - (i) započtení jakýchkoliv částek nájemného dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli;
 - (ii) úhrady nákladů na odstranění škody vzniklé na Předmětu nájmu s výjimkou obvyklého opotřebení při řádném užívání;
 - (iii) započtení jakýchkoliv částek smluvních pokut splatných ze strany Nájemce Pronajímateli podle této Smlouvy.
- 3.8. Pokud dojde k čerpání celé nebo části Kauce, je Nájemce povinen Kauci doplnit do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy Pronajímatele Nájemci.
- 3.9. Pronajímatel se zavazuje Kauci bez příslušenství, resp. její nepoužitou část, po skončení nájmu Nájemci vrátit, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu předal Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím

k běžnému opotřebení při řádném užívání. Kauce se vrací na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.

- 3.10. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané dle této Smlouvy za podmínek níže uvedených bude každoročně k 1. lednu zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1 + i/100)$$

NN – nově upravená výše nájemného

NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %)

- 3.10.1. Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 1. 1. 2017. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

- 3.10.2. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, jejíž součástí bude nový Splátkový kalendář. Rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou Nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu – Splátkového kalendáře a novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradí Nájemce na základě opravného daňového dokladu zaslaného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti 14 dnů od data vystavení opravného daňového dokladu.

4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to **do 30.6.2018**.

- 4.2. Nájem lze mj. ukončit:

- a) písemnou dohodou Smluvních stran;
- b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
- c) písemnou výpovědí kterékoliv ze Smluvních stran z následujících důvodů, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce:
 - ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejíž propagaci je reklamní zařízení určeno;
 - porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci;
 - porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli;
- d) písemnou výpovědí bez výpovědní doby z důvodů stanovených zákonem nebo touto Smlouvou;

- 4.3. Pronajímatel má právo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby mimo jiné i v případě, že bude potřebovat Předmět nájmu pro svou činnost v rámci svých předmětů podnikání a předmětů činnosti zapsaných v obchodním rejstříku. Účinky výpovědi dle tohoto bodu Smlouvy nastávají 30. dnem od doručení výpovědi.

- 4.4. Pronajímatel má právo tuto Smlouvu kdykoliv vypovědět bez výpovědní doby, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání věci třetí osobou takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.

5. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

- 5.1. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále též jako „BOZP“) a požární ochrany (dále též „PO“) a další ustanovení interních předpisů Pronajímatele, se kterými byl Nájemce seznámen. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn provádět pravidelné kontroly Předmětu nájmu.
- 5.2. Nájemce je povinen se před zahájením instalace směrové reklamní cedule na Předmětu nájmu prokazatelně seznámit s předpisy BOZP a PO vztahujícími se na pronajímaný Předmět nájmu.
- 5.3. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému touto Smlouvou s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách Předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO nebo BOZP, je Nájemce povinen prokazatelně informovat Pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas se změnami.
- 5.4. Nájemce je povinen dbát, aby práce na reklamním zařízení byly prováděny pouze osobami k této činnosti oprávněnými a způsobilými.
- 5.5. Nájemce je povinen nahradit škodu vzniklou případným uložením pokuty v souvislosti s jeho nedovoleným či nevhodným užíváním veřejného prostranství nebo jiných prostor, přiléhajícím k pronajatým prostorám, jestliže tato byla uložena Pronajímateli.
- 5.6. Nájemce je povinen zabezpečit, aby ohlášeným kontrolám Pronajímatele zaměřeným na oblast PO a BOZP byl přítomen jeho odpovědný pracovník.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2208, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2, občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.
- 6.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 6.4. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 6.5. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.
- 6.6. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a Nájemce 1 stejnopis.
- 6.7. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dne **1. 7. 2016**.
- 6.8. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
- 6.9. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této Smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujišťují, že

ujednání v této Smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany si byly při uzavírání této Smlouvy vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich podnikatelské činnosti a prohlašují, že tyto změny představují podnikatelské riziko spojené s jejich činností, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé Smluvní straně žádná práva.

6.10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 602
2. Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu
3. Splátkový kalendář

V Plzni dne:

V Karlových Varech dne:

Mgr. Jan Pícka
vedoucí týmu
odbor Provozní činnosti Jihozápad – Tým/2
Česká pošta, s.p.

Pavel Čerepeš
jednatel
NAPOBYT spol. s r. o.