

Nájemní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

Smluvní strany:

Pronajímatel: **Povodí Moravy, s.p.**
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A,
vložka 13565
Sídlo: Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov
Číslo účtu: 29639641/0100
Zastoupený: **Ing. Marií Kutílkovou**, ředitelkou závodu Dyje
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce: **outdoor akzent s.r.o.**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 33588
Sídlo: Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4
IČ: 00545911
DIČ: CZ00545911
Bankovní spojení: UniCredit Bank Crez Republic and Slovakia, a.s.
Číslo účtu: 2111258900/2700
Zastoupený: **Ing. Richardem Fuxou**, jednatelem
(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného data tuto nájemní smlouvu:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, oba ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, mimo jiné i s pozemkem parc. č. **1704/50**, trvalý travní porost, o výměře 403 m², v katastrálním území **Komín**, obec **Brno**, zapsaným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 9.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je **část pozemku** parc. č. **1704/50** o výměře 5 m², v katastrálním území **Komín** (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu nájemci do dočasného užívání za podmínek níže sjednaných, a to za účelem **umístění a provozování reklamního zařízení – billboardu o rozměru 5,1 x 2,4 m** (dále jen „**reklamní zařízení**“). Přesné umístění reklamního zařízení na předmětu nájmu je vyznačeno na katastrální mapě, která tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy. Užívání k jakémukoliv jinému účelu, než je uvedeno v tomto odstavci, je možné pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se plnit podmínky sjednané touto smlouvou.
4. Pronajímatel tímto nájemci umožňuje umístit na reklamním zařízení reklamu a inzerci svých klientů, která je v souladu s příslušnými předpisy platnými pro provozování velkoplošné reklamy na území ČR.
5. Pronajímatel nájemci umožní údržbu reklamního zařízení tak, aby byla jeho instalace bezpečná a prezentovaná reklama dobře viditelná.
6. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není vůči němu vedeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a není v likvidaci.

7. Nájemce je povinen bezodkladně, nejpozději však do 10 dnů od nastalé skutečnosti, informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na smluvní vztah sjednaný touto smlouvou, zejména převodu podniku či jeho části, hrozícím úpadku, popř. prohlášení o úpadku, vstupu do likvidace, příp. hrozící likvidaci.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou**, a to na dobu **od 01.07.2022 do 30.06.2027**.
2. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že nejméně 60 dnů před ukončením platnosti této smlouvy vyvolají na základě písemné žádosti nájemce smluvní jednání za účelem možného prodloužení platnosti této nájemní smlouvy, případně uzavření nové nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu se nepoužije.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen reklamní zařízení odstranit, předmět nájmu uvést do původního stavu a vyklizený jej předat pronajímateli, a to nejpozději do 10 dnů od ukončení nájemního vztahu.
5. Nájemce dále souhlasí s tím, že pokud při předání nebude předmět nájmu vyklizen a uveden do sjednaného stavu tak, jak je uvedeno výše v odstavci 4. tohoto článku, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, odstranit případné škody a prokazatelné náklady spojené s tímto vyklizením a uvedením předmětu nájmu do výše dohodnutého stavu neprodleně uplatnit na nájemci, který se je zavazuje do 30 dnů uhradit, nebude-li písemně ujednáno jinak. V případě prodloužení s úhradou uplatněných nákladů je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli po termínu sjednaném v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý den prodloužení.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že předmět nájmu je volně přístupný (zatrávněná plocha mezi pozemními komunikacemi na ulici Kníničská a významným vodním tokem Svratka) a po uzavření této smlouvy není nutné sepisovat protokol o převzetí předmětu nájmu nájemcem. V případě ukončení smluvního vztahu bude sepsán protokol o předání předmětu nájmu pronajímateli, který bude podepsán oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany se dohodly, že před uplynutím sjednané doby je možné nájemní vztah ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran, a to zejména v případě, pokud by nájemce nemohl předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu z důvodu vydání rozhodnutí či negativního stanoviska správního orgánu s následkem povinnosti odstranit reklamní zařízení z předmětu nájmu;
 - b) písemnou výpovědí dle příslušných ustanovení občanského zákoníku;
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce, přičemž účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného projevu vůle smluvní strany.
9. Podstatným porušením ve smyslu této smlouvy se rozumí zejména:
 - a) prodloužení nájmu s úhradou peněžitého plnění, zejména nájemného, delším než 30 dnů po lhůtě splatnosti;
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
 - c) porušení kterékoliv povinností nájemce uvedené v čl. IV. této smlouvy.
10. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:
 - a) na návrh nájemce či třetí osoby bude zahájeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, jehož předmětem bude úpadek či hrozící úpadek nájemce;
 - b) nájemce vstoupí do likvidace.

III. Nájemné

1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši ceny obvyklé ve výši **10.000,- Kč bez DPH** za kalendářní rok. Minimální výše nájemného činí 1 000 Kč bez DPH za každý i započatý kalendářní rok.

2. Nájemné bude v prvním roce nájmu fakturováno bezprostředně po nabytí účinnosti této smlouvy, a to v poměrné výši ročního nájemného, tzn. ve výši 5 000 Kč bez DPH. V následujících letech bude nájemné fakturováno vždy do konce měsíce června na celý kalendářní rok. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 15 dní ode dne jejího vystavení a platba je uhrazena dnem jejího připsání na účet pronajímatele. Faktury budou zasílány elektronicky na e-mailovou adresu **brno@bigboard.cz** a to nejméně 14 dní před její splatností.
3. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti dle předpisů o účetnictví, daňových předpisů (§ 28, § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) a ostatních předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly na automatickém zvyšování nájemného o příslušné procento, odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok a to vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka nájemného platná v předchozím kalendářním roce. V případě, že míra inflace za předchozí rok nebude smluvním stranám známa v době splatnosti nájemného, zaplatí nájemce nájemné, které platil v předchozím kalendářním roce a doplatek ze zvýšeného nájemného odpovídající míře inflace, mu bude pronajímatelem zpětně doučtováno, po oficiálním zveřejnění míry inflace. Nájemné, včetně zvýšení nájemného podle míry inflace v daném kalendářním roce, se stává základem pro výpočet nájemného v následujícím kalendářním roce.
5. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného či finanční náhrady za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, který je splatný první den prodlení.
6. Nájemce je srozuměn se skutečností, že případné nedoručení faktury nezbavuje nájemce povinnosti uhradit nájemné za příslušný kalendářní rok, případně jeho poměrnou část. V případě pochybnosti o doručení faktury se má za to, že faktura byla doručena pátý den od data jejího odeslání.

IV.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen se řídit příslušnými rozhodnutími orgánů státní správy a pokyny pronajímatele, a to příslušného **provozu Brno**, K Povodí 10, 617 00 Brno-Komárov, tel.: 543 423 441, e-mail: **provozbrno@pmo.cz**. Veškeré náklady spojené s umístěním, instalací, provozem a údržbou reklamního zařízení a udržováním předmětu nájmu hradí výhradně nájemce.
2. Nájemce je srozuměn a výslovně souhlasí s tím, že na předmět nájmu nesmí být ukládán ani likvidován žádný odpad. Na předmětu nájmu nesmí být umístěny žádné nebezpečné látky.
3. Nájemce není oprávněn měnit způsob a účel užívání předmětu nájmu, provádět na předmětu nájmu stavební úpravy trvalého charakteru a umísťovat jiná trvalá zařízení než je reklamní zařízení. Stavební úpravy a umísťování jiných trvalých zařízení mohou být nájemcem prováděny pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. V případě, že by nájemce chtěl přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo ho poskytnout do bezplatného užívání třetí osobě je povinen takový záměr (zejména druh, rozsah a dobu užívání a specifikaci potenciálního uživatele) alespoň jeden měsíc předem písemně sdělit pronajímateli (**podatelna@pmo.cz**). Pokud pronajímatel do 14 dnů od doručení záměru nesdělí nájemci, že s pronájmem či bezúplatným užíváním předmětu nájmu nebo jeho části nesouhlasí, je nájemce oprávněn záměr uskutečnit.
5. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
7. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli, které zavinil svým jednáním.
8. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku a majetku třetích osob, nacházejícího se na předmětu nájmu, a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou jak na majetku, tak i na zdraví.
9. V případě povodňové situace je nájemce povinen si sám zjišťovat aktuální stav a bude-li hrozit nebezpečí tak předmět nájmu na své vlastní náklady vyklidit od všech předmětů a objektů. V

případě porušení této povinnosti nese nájemce veškerou odpovědnost za škody způsobené na objektech, předmětech a zařízeních, umístěných na předmětu nájmu, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele a majetku třetích osob.

10. Nájemce odpovídá plně a samostatně po dobu trvání této smlouvy na předmětu nájmu za dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů v souvislosti s účelem této smlouvy.
11. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty a jiné sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů veřejné správy, z důvodů porušení obecně závazných právních předpisů, pokud tyto předpisy porušil nájemce, a zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých zjištěných nedostatků.
12. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně změny osobních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů.
13. Nájemce byl se stavem předmětu nájmu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu způsobilý a že bere na vědomí povinnosti uvedené v tomto článku IV. a je s nimi srozuměn. K řádnému užívání předmětu nájmu není třeba odstraňovat vzrostlé keře či stromy. Pokud by jednotlivé výhony keřů či větve stromů omezovaly viditelnost reklamního zařízení, je nájemce oprávněn jejich části zasahující do reklamního zařízení vhodným způsobem zkrátit.
14. Nájemce bere na vědomí, že pozemek se nachází v inundačním území a že je tedy povinen zdržet se všech činností, které by mohly znečistit významný vodní tok Svratka nacházející se v blízkosti předmětu nájmu.
15. Nájemce je povinen umístit, nainstalovat a provozovat reklamní zařízení takovým způsobem, aby neohrožovalo bezpečnost silničního provozu na sousedících pozemních komunikacích (silnice a stezka pro cyklisty a pěší na ulici Kníničská). V případě provozní potřeby pronajímatele je nájemce povinen reklamní zařízení na vlastní náklady odstranit a pozemek uvést do původního stavu.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel v případě porušení povinností dle této smlouvy, které není podstatné, písemně upozorní nájemce na toto porušení, o nichž se pronajímatel dozvěděl, a stanoví nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě.
2. Pronajímatel má právo kdykoliv vstupovat na předmět nájmu.

VI.

Další ujednání

1. V případě porušení povinností, které nájemci vyplývají z této smlouvy, má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ. V případě, že nájemce ani přes prokazatelné upozornění a lhůtu poskytnutou mu k nápravě vadný stav neodstraní, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání porušení povinnosti ode dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty k nápravě vadného stavu.
2. Sjednané majetkové sankce nezbuývají nájemce odpovědnosti za způsobené škody. Tyto škody lze vymáhat ze strany pronajímatele samostatně a nemají vliv na právo pronajímatele ukončit nájem před uplynutím sjednané doby.
3. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů od data jejich uplatnění.
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé osobám nacházejícím se na předmětu nájmu ani za škody na jeho nemovitém i movitém majetku v důsledku živelných událostí, zejména stavem vody ve vodním toku, pádem větví nebo stromů nebo jednáním třetích osob.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě ukončení platnosti této nájemní smlouvy nebude nájemce po pronajímateli požadovat jakoukoliv kompenzaci za finanční prostředky investované nájemcem do předmětu nájmu a do reklamního zařízení.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto prohlašují, že nájemní právo dle této smlouvy nebude zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu ust. § 2203 občanského zákoníku.

2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
4. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v právní úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v právní úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
5. Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy a nájemce obdrží 1 vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dne 01.07.2022.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel.
8. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným poskytnutím textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho ji podepisují.

V Náměšti nad Oslavou dne 27. 06. 2022

V Praze dne 26. 05. 2022

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Povodí Moravy, s.p.
Ing. Marie Kutílková
ředitelka závodu Dyje

.....
outdoor akzent s.r.o.
Ing. Richard Fuxa
jednatel

JUDr. Jan Kubizňák
zástupce ředitelky závodu Dyje