

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI ŠTÍTOVÉ ZDI K REKLAMNÍM ÚČELŮM

2023/001/SBO

PRONAJÍMATEL: **Správa bytových objektů Praha – Modřany, p.o.**
se sídlem: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany
IČ: 008 79 746
DIČ: CZ00879746
bankovní spojení: Komerční banka a.s., 43433041/0100
zastoupený: **Mgr. Lucií Holou**
ředitelkou

(dále jen „pronajímatel“), na straně jedné

a

NÁJEMCE: **Mikys group s.r.o.**
se sídlem: Jinonická 804/80, 158 00 Praha 5
IČ: 015 48 891
DIČ: CZ01548891
zastoupený: **Štěpánem Lamačem**
jednatel

společnost zapsána dne 28. března 2013 v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 208152

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami, dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., tuto smlouvu o nájmu:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část plochy štitové zdi domu čp. 35, na adrese Komořanská 12, stojící na pozemku parc. č. KN 143/1, na LV č. 2336 pro k.ú. Modřany, 143 00 Praha 4, o celkové výměře: 155,48 m², z toho levá část štitové zdi o výměře 49,53 m² a pravá část štitové zdi o výměře 105,95 m², a to pro účely: „Umístění reklamního zařízení - plachty“, dle plánu, který je uveden v příloze této smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje instalovat na předmětu nájmu reklamní plachty s oky na vyvázání na vlastní náklady, přičemž přebírá plnou odpovědnost za obsahové a estetické využití instalovaného reklamního zařízení, a to zejména v souladu se zákonem č. 40/1995 Sb., o regulaci reklamy a o změně a doplnění zákona č. 468/1991 Sb., o provozování rozhlasového a televizního vysílání, ve znění pozdějších předpisů a dále ve smyslu „Zásad etické reklamní praxe platné v ČR“, vydaných Radou pro reklamu (se sídlem na adrese Malostranské nám. 23/37, 118 00 Praha 1), jakož i ostatních právních předpisů.
3. S nájmem předmětu nájmu není spojeno užívání žádného příslušenství.
4. S nájmem nebudou poskytována žádná plnění (služby), neboť veškeré služby s nájmem spojené si zajistí nájemce sám, na vlastní náklad.

Článek II. Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. srpna 2023 do 31. července 2028.

Článek III. Cena nájmu a poskytovaných služeb

1. Nájemné se v souvislosti s užíváním štítové zdi pro účely umístění reklamního zařízení stanovuje dohodou smluvních stran na částku **169 080,- Kč/rok bez DPH**. DPH činí 21 %, tj. **včetně DPH činí nájemné 204 587,- Kč/rok**.
2. Sjednané nájemné dle odst. 1. tohoto článku smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2024, zvýší vždy k 31. březnu běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním "výpočtového listu".
3. Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, v následujícím roce a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného podle počtu měsíců. Nájemné je splatné vždy do 15. kalendářního dne následujícího měsíce za období, za které bylo hrazeno.
4. Nájemné je v běžném roce splatné vždy do 15. dne kalendářního měsíce dubna. Nájemce platí nájemné na období jednoho roku od dubna do března roku následujícího. Nájemné se platí jednou částkou. Nájemné není plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty (DPH), dle ust. § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů.
5. Dnem zdanitelného plnění je vždy 15. kalendářní den příslušného měsíce.
6. Nájemné bude nájemcem hrazeno na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a. s., Pobočka v Praze 12, Sofijské náměstí 3405/2, 143 00 Praha 12- Modřany;

číslo účtu: 43433041/0100,

konstantní symbol: 379,

variabilní symbol: 35100.

Článek IV.

Stav předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že stav části štítové zdi uvedeného objektu je mu znám, a v tomto stavu ji od pronajímatele přejímá. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.
2. Náklady na běžnou údržbu a opravy štítové zdi si hradí nájemce. Provádět stavební úpravy většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo „ohlášení stavebnímu úřadu“, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

Článek V.

Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
 - a) změnu adresy (vč. PSČ) sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. místa trvalého pobytu fyzické osoby,
 - b) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byla část plochy štítové zdi pronajata,
 - a to nejpozději do 5 kalendářních dnů od vzniku každé z těchto změn,
 - c) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajatá část plochy štítové zdi stane nezpůsobilou ke smluvenému způsobu užívání.

Článek VI.

Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
 - nezaplacení nájemného do 30 dnů od jeho splatnosti,
 - opakovaně opožděné placení nájemného,
 - porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy,
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - porušení povinností stanovených v Čl. I. odst. 2. této nájemní smlouvy,
 - „umístění 2 ks reklamního zařízení“ na předmětu nájmu bez souhlasného stanoviska příslušného stavebního úřadu,
 - porušení povinností uvedených v Čl. III. odst. 5. této nájemní smlouvy.

Článek VII.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
 - výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
 - dohody, dnem sjednaným v dohodě.
2. Smlouvu uzavřenou na dobu určitou je možno kdykoliv vypovědět oboustranně, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě činí jeden rok. V případě podstatného porušení této nájemní smlouvy dle Čl. VI. odst. 1. činí výpovědní lhůta jeden měsíc.

3. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany pro odstranění právních pochybností vylučují ustanovení § 2312 a § 2314 zákona č. 89/2012 Sb.
4. Ke dni skončení nájmu, dle odst. 1. tohoto článku smlouvy je nájemce povinen pronajatou část plochy štítové zdi protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém byla převzata a případně se souhlasem pronajímatele upravena, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí nájemce vyklizení části plochy štítové zdi, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání části plochy štítové zdi vznikla.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenu i zasláním na poslední známou adresu sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. adresu místa trvalého pobytu fyzické osoby, a to třetím dnem uložení poštovní zásilky u držitele poštovní licence (provozovatele poštovních služeb) pro nedoručitelnost" z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle Čl. V. odst. 1. této smlouvy.

Článek VIII.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
 - a) nájemné nebude hrazeno včas a ve sjednané výši,
 - b) nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním části plochy štítové zdi dle Čl. VII. odst. 4. této smlouvy.

Výše smluvní pokuty se stanoví dohodou smluvních stran ve výši:

- ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení,
 - ad b) 100,- Kč za každý den prodlení.
2. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevylučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.
3. Sjednanou výši smluvní pokuty, vzniklé v daném měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vždy do 5. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc.

Článek XI.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných prostorů, a že na pronajímaných prostorech neváznou žádné právní závady.

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., v aktuálním znění, a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla veřejná a byla uvedena v registru smluv v souladu se zákonem 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. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní, za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

Příloha č. 1 - Plánek štítové stěny

V Praze dne:.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....

Mgr. Lucie Holá

Štěpán Lamač



