

Smlouva o nájmu plochy pro velkoplošné malby

(dále jen „Smlouva“)

Městská část Praha 7

sídlem: U Průhonu 38/1338, Praha 7
zastoupená: Mgr. Robertem Kolářem, vedoucím Odboru majetku
IČO: 00063754
DS: r44b2x7
číslo Smlouvy:

(dále jen „pronajímatel“)

a

.....
sídlem:
zastoupená:
IČO:
DS:

(dále jen „nájemce“)

(Pronajímatel a nájemce v textu této Smlouvy společně též jako „Smluvní strany“ a samostatně též jako „Smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady Městské části Prahy 7
č. /25-R ze dne 2025 tuto Smlouvu

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímateli je ke dni uzavření této Smlouvy svěřena správa nemovitosti pozemku parc. č. 359, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 1098, ulice Argentinská č.o. 17, zapsané na listu vlastnictví č. 825 v katastrálním území Holešovice, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Budova“).
2. Ke dni uzavření této Smlouvy je správní firmou Budovy společnost 7U s.r.o., IČO: 26418274 (dále jen „správní firma“), která pronajímatele zastupuje ve vymezených provozních a technických věcech, týkajících se Budovy.
 - telefonní ústředna 770 129 213
 - e-mailová adresa: sprava@7usro.cz, internetová stránka: www.7usro.cz

Pronajímatel může vůči nájemci bez dalšího jednat a ve vymezených oblastech vykonávat svá práva a povinnosti podle této Smlouvy prostřednictvím správní firmy a nájemce se může na pronajímatele obracet i jejím prostřednictvím.

II. Předmět a účel pronájmu

1. Předmětem pronájmu je pronájem celé plochy severovýchodní štítové zdi Budovy, o přibližné ploše 360 m² (dále jen „Předmět nájmu“).
2. Účelem pronájmu je realizace velkoformátové nástěnné malby typu mural art, street art, graffiti apod., která může být i komerčního charakteru tj. za účelem šíření reklamy, a to i opakovaně (dále jen „Dílo“).
3. Stávající stav Předmětu nájmu je opatřen velkoplošnou malbou společnosti IKEA Česká republika, s.r.o., IČO: 27081052. Nájemce je oprávněn stávající malbu přemalovat, uvedená společnost Předmět nájmu již dále využívat nebude.
4. Nájemce je povinen si zajistit termín převzetí Předmětu nájmu u správní firmy. Při předání a převzetí Předmětu nájmu se sepiše předávací protokol, který tvoří samostatnou listinu a předávací protokol musí být podepsán oběma Smluvními stranami. Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že Předmět nájmu převzal v souladu s touto Smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání Předmětu nájmu nájemcem. Jestliže nájemce neumožní součinnost a Předmět nájmu nepřevzme, Smlouva bez dalšího zanikne ke dni nepřevzetí (ex nunc) a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jistoty podle této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nárok pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty bude započten proti nároku nájemce na vrácení složené jistoty, a to dnem, kdy se obě splatné pohledávky setkaly. Tedy složená jistota nebude nájemci vrácena, pokud nastane situace uvedená v tomto bodu této Smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Doba nájmu je na dobu určitou do 30.09.2027. Nájemce může využít opci spočívající v právu na dalším prodloužení doby nájmu do 30.09.2032. Pro využití této opce nájemce požádá pronajímatele o prodloužení nejpozději do 31.03.2027, přičemž pronajímatel si vyhrazuje právo v termínu nejpozději do 30.04.2027 prodloužení nájmu bez udání důvodu odmítnout a neučiní-li tak pronajímatel, pak dojde bez dalšího (automaticky) k prodloužení doby nájmu do 30.09.2032. V souvislosti s prodloužením doby nájmu Smluvní strany uzavřou nejpozději do 30.09.2027 dodatek k této Smlouvě. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany konstatují, že budoucí dodatek je formálního (deklaratorního) charakteru, tj. zejména pro účely zakotvení nové doby nájmu do smluvní podoby, přičemž za podmínky dodržení výše uvedeného není nutné zveřejňovat tzv. záměr dle § 36 odst. 1) zákona č. 131/2000 Sb., nenastane-li jakákoliv odchylka, rozšíření, či změna, neboť právo na prodloužení doby nájmu bylo stanoven již touto Smlouvou a záměr byl řádně zveřejněn na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 ve dnech od do2025.

V případě ukončení nájmu dohodou se postupuje podle veřejně dostupných Pravidel ukončování užívacích smluv dohodou na nemovitosti svěřené MČ Praha 7.

2. Smluvní strany konstatují, že pokud nájemce včas nepožádá o prodloužení nájmu, platí odst. 2) § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., tedy že doba nájmu končí dle této Smlouvy a nedochází k jejímu automatickému prodloužení.
3. V případě prodloužení doby nájmu bude o tomto mezi Smluvními stranami uzavřen písemný dodatek k této Smlouvě.

IV. Nájemné

1. Měsíční nájemné za Předmět nájmu činí Kč bez DPH (pronajímatel je oprávněn uplatnit DPH v zákonné sazbě, a to i v průběhu nájmu).

Do doby provedení Díla se poskytuje 80 % sleva z měsíčního nájemného, nejdéle však po dobu 3 měsíců.

2. Pronajímatel k nájmu dále neposkytuje žádné další služby.
3. Nájemné se vždy ode dne 1. dubna každého kalendářního roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem (ke dni podpisu této Smlouvy jím je Český statistický úřad), a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoli důvodu neproběhne včas nebo vůbec. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon. První valorizace počíná 01.04.2027 (za předpokladu, že dojde k prodloužení doby nájmu).
4. Nájemné je hrazeno měsíčně na účet pronajímatele č.: 140011-2000870339/0800, variabilní symbol č., do 5. dne kalendářního měsíce, za který je placeno.
5. Nájemce uhradil pronajímateli na jeho účet č. 6015-2000870339/0800, variabilní symbol č. peněžitou jistotu (kauci) ve výši,- Kč. Oproti jistotě může pronajímatel započíst své nároky vůči nájemci, odpovídající nesplněným splatným platebním povinnostem nájemce podle této Smlouvy. Jestliže pronajímatel z jistoty cokoliv vyčerpá, je nájemce povinen do 30 dnů od doručení pronajímatelovy písemné výzvy, obsahující výši a důvod čerpání, doplnit peněžní prostředky na celou výši jistoty podle první věty tohoto odst. Smlouvy, a to na účet pro platby pronajímateli, uvedený v záhlaví této Smlouvy Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena. Pronajímatel nájemci jistotu vyúčtuje po skončení nájmu, po řádném protokolárním vrácení Předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a vyrovnání všech nájemcových závazků vůči pronajímateli včetně těch z vyúčtování služeb. Jistotu, resp. její nevyčerpanou část, pak vyplatí nájemci nejpozději poslední den nejbližší následující lhůty pro vyplacení přeplatku z vyúčtování služeb, a to na účet pro platby nájemci, uvedený v záhlaví této Smlouvy.
6. V případě, že nájemce zjistí, že se zřejmě dostane do prodlení s platbami dle této Smlouvy, neprodleně informuje o svém předpokládaném či již nastalém prodlení pronajímatele tak, aby mohlo být jednáno o řešení nájemcovy situace, např. prostřednictvím splátkového kalendáře.

V.

Práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje dodržovat:
 - 1.1. Dílo nesmí být jakkoliv uměle osvětleno a nesmí obsahovat vyobrazení vedoucí k potlačení práv a svobod, snižování lidské důstojnosti, genderové, rasové,

náboženské, národnostní či kulturní nesnášenlivosti nebo porušující dobré mravy (vulgarita, pornografie, násilí apod.). Dílo nesmí obsahovat nepravdivé či zavádějící informace. Dílo nesmí obsahovat politickou reklamu a nesmí propagovat politické názory.

- 1.2. Jakékoliv reklamní stavby a zařízení typu - reklamní plachty, převěsy, billboardy, či jiné plastické prvky apod. jsou zde zcela zakázány.
- 1.3. Případný text včetně vyobrazené značky/loga nesmí přesahovat více jak třetinu plochy Předmětu nájmu. Textové vyjádření či slogan musí být vždy integrální součástí celkové vizuality Díla (plochy Předmětu nájmu). Sdělení ve formě značky, loga, případně reklamního sdělení se nesmí na ploše díla opakovat.
- 1.4. Podobu Díla je vždy před jeho realizací nutno zkontrolovat s pronajímatelem, z důvodu posouzení souladu s podmínkami smlouvy. Nájemce předloží návrh Díla nejméně 30 dní před každou plánovanou novou realizací, v elektronické podobě, v odpovídající kvalitě, na adresu odbormajetku@praha7.cz nebo podatelna@praha7.cz .
- 1.5. Dílo musí být na viditelném místě označeno informací, kdo je provozovatel, včetně kontaktních údajů a upozornění, že Dílo neslouží pro volné umístování tagů, přičemž tento text musí být velikostně čitelný minimálně pro kolemjdoucí osoby.
- 1.6. Při realizaci Díla neznečišťovat okolí (komunikace, zeleň, sloupy, zábradlí, městský mobiliář, vstupní dveře do objektu apod.) a dostatečně ochránit okolní povrchy zakrytím.

V případě porušení předchozích odstavců se nájemce zavazuje k okamžitému zjednání nápravy, a to i bez výzvy pronajímatele. V případě výzvy pronajímatele provede nájemce nápravu nejpozději do 3 pracovních dnů od doručení výzvy. V případě nesplnění povinnosti nájemce dle předchozí věty je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč/den za každý jednotlivý případ porušení, do doby provedení nápravy. Neuposlechnutí výzvy pronajímatele dle toho odstavce je považováno za zvláště hrubé porušení povinností nájemce a může být důvodem pro výpověď této Smlouvy, bez výpovědní lhůty.

2. Dílo je možné během doby nájmu měnit.
3. Dílo by mělo podporovat pozitivní vztah k veřejnému prostoru a umění, preferovat společensko - edukativní roli zobrazení, kultivovat veřejnost a dbát na originalitu Díla uměleckým zpracováním s kritériem kvality a estetiky. Je žádoucí, aby Dílo mělo i další společenské přesahy jako např. ekologický. K realizaci je vhodné použít fotokrystalické barvy, které pomáhají snižovat znečištění ovzduší. Naopak by dílo nemělo být vyhotoveno v tmavých/tmavých odstínech z důvodu eliminace přehřívání okolí. Mimo temné/tmavé odstíny barev není vhodné užití barev typu fotoluminiscenčních apod. z důvodu nežádoucího vizuálního kontrastu Díla se zbytkem Budovy i jeho okolím. Dílo by mělo respektovat kontext lokality a limity území.
4. Pronajímatel umožní nájemci dočasný přístup k odběru vody a elektřiny, přičemž nájemce poté za spotřebu uhradí dle náměru nebo paušál sdělený správní firmou. V případě, že nájemce bude chtít realizovat Dílo z pozemku parc. č. 362 v k.ú. Holešovice, tedy nikoliv

formou plošiny z ulice Argentinská, nebo plošinou ze střechy, zajistí si souhlas vlastníků sousedního pozemku ke vstupu na pozemek. Dílo nesmí být realizované na oknech, která jsou umístěna v severovýchodní štitové zdi, ani jakkoliv zakrývat.

5. Nájemce nesmí být po dobu trvání této Smlouvy uveden v Konsolidovaném seznamu osob, skupin a subjektů, na něž se vztahují finanční sankce Evropské unie a Vnitrostátní sankčním seznamu České republiky, přičemž se to týká všech osob a společníků ekonomicky zapojených do činnosti právnické osoby Nájemce, což je nájemce povinen dokládat četným prohlášením.
6. Nájemce je povinen na své náklady udržovat Dílo v čistém stavu a provádět na něm běžnou údržbu a pravidelné čištění, včetně povrchových poškození způsobených klimatickými vlivy. V případě závady na Předmětu nájmu, kterou nezpůsobil nájemce a která souvisí se stavebně technickým stavem Budovy, je na dohodě Smluvních stran způsob jejího odstranění.

Nájemce je oprávněn degradované, opadané, či jakkoliv nesoudržné povrchové části Předmětu nájmu na své vlastní náklady uvést do soudržného stavu, a to bez nároku na jakoukoliv budoucí náhradu ze strany pronajímatele.

7. Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce bez souhlasu pronajímatele provede zhodnocení věci a to v jakémkoliv rozsahu, nájemce se tímto vzdává práva na vyrovnání zhodnocení dle § 2220 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění, přičemž toto zhodnocení se stává okamžikem pevného připojení k Budově majetkem pronajímatele.

Nájemce se zavazuje neuplatňovat, a to ani po skončení nájmu, u pronajímatele žádné nároky, vyplývající z jeho plnění ohledně Předmětu nájmu; pro případ takových plnění si Smluvní strany podpisem této Smlouvy vzájemně potvrzují, že je zcela zohlednily při stanovení práv a povinností podle této Smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.

8. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek pronajímatele byl chráněn před poškozováním nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce odpovídá pod sankcí náhrady škody za chování všech osob a za výsledek jejich činnosti, jejichž přítomnost v době pronájmu Předmětu nájmu v tomto prostoru připustí, pokud se projeví na majetku pronajímatele.
9. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části Předmětu nájmu)
 - a) přenechat Předmět nájmu k užívání jiné osobě do podnájmu nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání Předmětu nájmu ve smyslu § 2215 občanského zákoníku,
 - b) umístit v Předmětu nájmu sídlo právnické osoby nebo sdružení bez právní subjektivity, jakož ani sídlo jiného podnikatele, a to ani sídlo jen faktické anebo jen evidenční,
 - c) převést svá práva k Předmětu nájmu na jinou osobu, a to ani s převodem podnikatelské činnosti (formou prodej závodu, prodejem obchodního podílu – pakliže statutární zástupce nájemce je současně jedinou ovládanou a ovládající osobou, nebo jako společník má nadpoloviční podíl, či jinou obdobnou formou), které nájem Předmětu podnikání slouží; poruší-li nájemce tuto svou povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby.

VI. Ukončení Smlouvy

1. Smluvní strany jsou oprávněni Smlouvu vypovědět z důvodů a za podmínek, které stanoví zákon a tato Smlouva. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět Smlouvu:

- 1.1. S tříměsíční výpovědní dobou:

- 1.1.1. Dílo je dlouhodobě neudržované - obsahuje nadměrné množství tagů nesouvisejících s Dílem.

- 1.1.2. Stavebně technický stav Předmětu nájmu dlouhodobě neumožňuje realizaci Díla.

- 1.1.3. Nájemce opakovaně porušuje některé z ustanovení této Smlouvy, nebo neprovedl nápravu dle výzvy pronajímatele.

- 1.1.4. Nájemce vstoupí do likvidace.

- 1.1.5. Bude podán návrh na prohlášení úpadku nájemce, ledaže nájemce do tří dnů od podání takového návrhu prokáže pronajímateli, že takový návrh je neopodstatněný.

- 1.1.6. Bude rozhodnuto o úpadku nájemce.

- 1.1.7. Má-li být Předmět nájmu či jeho část odstraněna/zakryta, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu.¹

- 1.2. Bez výpovědní doby:

- 1.2.1. V případě porušení dle odst. 1.1 a 1.2 čl. V. Smlouvy.

- 1.2.2. Nájemce je v prodlení s více než 3 platbami nájemného.

- 1.3. S dvanáctiměsíční výpovědní dobou bez udání důvodu.

2. Nájemce se zavazuje nejpozději do 14 dnů od skončení Smlouvy odstranit Dílo formou celoplošného fasádního nátěru v odstínu uliční fasády (konkrétní odstín bude vybrán pronajímatelem na místě). Neodstraní-li nájemce Dílo v daném termínu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši pětinásobku denního nájemného za každý den prodlení.

Pokud nájemce neodstraní Dílo podle předchozího odstavce, je pronajímatel oprávněn Dílo odstranit bez nájemcovy součinnosti a na nájemcovy náklady a rizika. K tomu nájemce pronajímateli podpisem této smlouvy uděluje výslovný souhlas. Nájemce je povinen do 30 dnů od obdržení pronajímatelovy výzvy nahradit pronajímateli náklady, které vynaložil

¹ Mezi takovéto důvody patří i zastavění sousedního pozemku novou stavbou, jež zakryje Předmět nájmu – jedná se o aktuálně reálný záměr vlastníka sousedního pozemku parc. č. 362 v k.ú. Holešovice (aktuálně ve stadiu projektové přípravy a projednání územního plánu).

pronajímatel nebo jiná osoba, zejména nový uživatel Předmětu nájmu, místo nájemce na splnění nájemcem nesplněných povinností a této Smlouvy, jakož i na odstranění poškození, vad apod., zjištěných při převzetí Předmětu nájmu pronajímatelem.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se dostatečně seznámil s velikostí Předmětu nájmu, přičemž veškeré uváděné výměry v běžných měrných jednotkách jsou pouze orientační a výše nájmu je stanovena pevnou částkou a nevztahuje se k jednotkovým výměrám. Zjištěné změny v orientační výměře nemají vliv na výši nájmu, respektive ani jedné ze Smluvních stran toto nezakládá právo na úpravu nájemného.
2. Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na aktuální adresu sídla Smluvní strany nebo datovou schránkou. V případě doručování datovou schránkou platí, že nepřihlásí-li se oprávněná osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument do datové schránky dodán, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem lhůty.
3. Záležitosti, touto Smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona, zejména občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že se na tuto Smlouvu a na právní vztahy z této Smlouvy vyplývající neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1951, § 1971 a § 2315 občanského zákoníku, v platném znění. Nájemce je osobou oprávněnou k podnikání, tedy subjektem, jež by měl být v právním styku oproti nájemcům bytů obecně zkušenější, tudíž mu zákon nepřiznává zvýšenou ochranu vůči ostatním subjektům právních vztahů.
4. Smluvní strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu dle této Smlouvy nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou, a to bez jakéhokoliv dalšího omezení. Smluvní pokuty sjednané dle této Smlouvy jsou splatné do 10 dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě, a to na účet stanovený pronajímatelem při uplatnění smluvní pokuty.
5. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
6. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla sepsána na základě vzájemně poskytnutých pravdivých informací, že jejich vůle tuto Smlouvu uzavřít je svobodná, vážná, určitá a prostá omylu, což stvrzují podpisy osob, jež jsou za Smluvní strany oprávněny podpisovat a jejichž právo učinit toto právní jednání nebylo nikým omezeno.
8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
9. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování

těchto smluv a o registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu Smlouvy a neprodleně bude druhou Smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.

10. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy a konstatují, že ve Smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním Smlouvy na internetových stránkách Městské části Praha 7.

V Praze dne

.....
Městská část Praha 7
Mgr. Robert Kolář
vedoucí Odboru majetku
pronajímatel

.....

nájemce