

## Městská část Praha-Ďáblice

Osinalická 1104/13

182 00, Praha 8 - Ďáblice *K rukám: Ing. Miloše Růžičky, starosty*

MC Praha - ĎABLICE

Doručeno: 31.03.2020

CJ 0675/2020 MCPD

listy:

druh:

přílohy: 1



mc27es773596f8

**Předmět: Oznámení podstatné změny okolností v důsledku vyhlášeného nouzového stavu na území České republiky**

**Návrh na dočasné prominutí a snížení nájemného, případně uplatnění práva na slevu z nájemného**

Vážení,

obracíme se na Vás v souvislosti se smlouvou o pronájmu plochy pro velkoplošnou venkovní reklamu ze dne 11.4.2001, ve znění dodatků, uzavřenou mezi **Městská část Praha-Ďáblice**, se sídlem Osinalická 1104/13, 182 02 Praha 8, IČO: 002 31 266, jako pronajímatelem, a **Czech Outdoor s.r.o.**, (resp. právním předchůdcem **A U R U M media s.r.o.**, IČO 610 57 193), se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 241 99 427, jako nájemcem („**Smlouva**“), a to v níže uvedené záležitosti.

Podstatou a primárním účelem uzavřené Smlouvy je využívání předmětu nájmu za účelem jeho využití pro reklamní účely. S ohledem na tento primární účel a předpoklad byla Smlouva uzavřena a stanovena i výše nájemného, které odpovídalo běžným společenským a ekonomickým podmínkám a které naše společnost hradí z příjmů, které dosahuje za využívání předmětu nájmu pro reklamní účely od klientů, kteří tuto reklamu objednávají a hradí. Z těchto příjmů jsme následně byli schopni hradit i ve Smlouvě sjednané nájemné. Situace se bohužel aktuálně zcela nečekaně, nezaviněně výrazně negativně změnila, jak Vám vysvětlíme níže, a výše nájemného by proto měla reflektovat tento negativní vývoj a odpovídat současné ekonomické realitě, jinak je ani při nejlepší vůli a nasazení nebudeme objektivně schopni hradit.

S ohledem na vyhlášení nouzového stavu usnesením vlády České republiky č. 194 ze dne 12. 3. 2020, o vyhlášení nouzového stavu pro území České republiky z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru /označovaný jako SARS CoV-2/ na území České republiky na dobu od 14.00 hodin dne 12. března 2020 na dobu 30 dnů („**Nouzový stav**“) a s ohledem na v souvislosti s Nouzovým stavem přijatá další usnesení vlády České republiky (společně „**Usnesení**“) a na další očekávané prognózy, podle nichž není reálné, aby pandemie koronaviru skončila do 30 dnů od vyhlášení Nouzového stavu, Vás proto tímto vyzýváme ve smyslu § 1765 občanského zákoníku k jednání o **změně podmínek Smlouvy v části nájemného**.

Je zřejmé, že restriktce státu související s Nouzovým stavem již zcela zásadně zhoršily a nadále výrazně budou zhoršovat podnikatelské prostředí nejen na území naší země. Mnohé závody z nejrůznějších odvětví průmyslu omezují či zcela zastavují výrobu, v sektoru služeb je často zcela vyloučeno či zásadně omezeno jejich poskytování. Přitom stále platí, že jakmile přestane produkovat v ekonomickém řetězci jedna firma, poškodí tím i své obchodní partnery, a tímto dominovým efektem je předními analytiky očekáván propad celé české ekonomiky největší od krize v letech 2008 až 2009. Důkazem těchto úvah jsou rovněž propady akciových trhů, kdy evropské indexy ztrácí zhruba třetinu své hodnoty a zásadní je rovněž informace, že česká měna poprvé od ukončení intervencí České národní banky v dubnu 2017 oslabila nad 27,00 Kč/EUR.

Vyhlášení Nouzového stavu a přijetí jednotlivých Usnesení a z toho vyplývající výše popsané negativní dopady na celou společnost a ekonomiku jsou přitom změnou, kterou nemohla žádná ze smluvních stran Smlouvy při uzavírání Smlouvy rozumně předpokládat ani ovlivnit, přičemž tyto skutečnosti nastaly až po

uzavření Smlouvy. Je tedy zcela nepochybné, že došlo k zásadní změně okolností oproti okolnostem platným a předpokládaným při uzavření smlouvy, a tím k naplnění skutkové podstaty tzv. *hardshipu* podle § 1765 občanského zákoníku („**Změna okolností**“).

Změna okolností je přitom natolik podstatná, že ve smyslu § 1765 občanského zákoníku založila v právech a povinnostech smluvních stran Smlouvy zvlášť hrubý nepoměr neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, kdy předmět nájmu přenechaný na základě Smlouvy do dočasného užívání naší společnosti za účelem poskytování reklamních a mediálních služeb nemá s ohledem na Změnu okolností takovou hodnotu, jaký mu byl přiznán ve Smlouvě v podobě dříve sjednaného nájemného; v tomto ohledu zdůrazňujeme, že původní nájemné bylo ujednáno s přihlédnutím k účelu Smlouvy, jejímž hlavním účelem je využití předmětu nájmu pro reklamní účely, který bude na základě běžně očekávatelných poptávek klientů skutečně užíván a naší společnosti za to bude hrazena odměna, z čehož byla stanovena i tomuto předpokladu odpovídající výše smluvního nájemného. Bez existence tohoto využití je smlouva ekonomicky i věcně zbytečná.

Přímým a nezpochybnitelným dopadem Změny okolností je zejména to, že všechny firmy očekávají pokles ekonomiky a recesi, propouští z tohoto důvodu zaměstnance, pozastavují veškeré zbytné investování do svého růstu a v důsledku všech těchto faktorů **snižují, resp. úplně omezují především zbytné náklady na reklamní a mediální služby**. Bohužel, pro všechny společnosti, které budou muset řešit zajištění nákladů na financování mezd, splátek, nájmu a dalších fixních nákladů, ba mnohé z nich dokonce holé ekonomické přežití, je okamžité zastavení zbytných výdajů na reklamu jedním z prvních kroků. Reklamní trh tak již je a přinejmenším střednědobě bude dotčen poměrově mnohem více, než zbytek ekonomiky.

**Zcela zásadní propad zájmu o reklamní a mediální služby pocítujeme již nyní, a to napříč všemi odvětvími, v nichž jsou tyto služby poskytovány. S ohledem na současnou situaci lze důvodně předpokládat, že tento markantní pokles poptávky potrvá přinejmenším ještě řadu měsíců i po ukončení Nouzového stavu.** Je vůbec otázkou, na kterou nyní neznáme odpověď, zda se poptávka po našich reklamních službách (a tedy i po využívání předmětu nájmu) opět v budoucnu po ukončení Nouzového stavu zvýší, resp. zda budeme schopni za využívání reklamních panelů na předmětu nájmu inkasovat takové platby jako v době při uzavírání Smlouvy a v době před vyhlášením Nouzového stavu.

V tomto ohledu uvádíme, že již i naše společnost byla nucena přijmout řadu opatření kompenzujících výrazný pokles jejích příjmů v důsledku poklesu poptávky po reklamní činnosti, např. jsme byli nuceni propustit řadu našich zaměstnanců, snížit mzdové náklady, zastavit jakékoli zbytné výdaje a dokonce – bohužel – již nyní jsme nuceni v důsledku rychle zhoršeného cash flow odkládat platby za již uskutečněná plnění, aniž by bylo v očekávané situaci zaručeno, že se tato situace zlepší; bohužel, spíše lze očekávat opak a minimálně po určitou dobu další zhoršování. Negativní situace se tedy v tomto smyslu výrazně dotkla i naší společnosti, která tak – i dále své velikosti, kvalitě a s tím spojeným nákladům – již nyní sama bojuje o holé ekonomické přežití.

**S ohledem na výše uvedené jsme proto přesvědčeni, že jsou splněny zákonné i věcné podmínky pro dočasnou změnu výše nájemného podle Smlouvy, a to i v případě, že se na reklamním zařízení aktuálně nachází instalovaný reklamní materiál (plakát s reklamním motivem). Pravděpodobně se bude jednat o již ukončenou reklamní kampaň, případně o reklamní kampaň s výrazně sníženou hodnotou vzhledem k aktuální situaci.**

Zákonem je v § 1766 občanského zákoníku smluvním stranám rovněž dána možnost domáhat se práva na změnu smlouvy („obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo zrušení smlouvy“) soudem, nicméně k tomuto kroku bychom se jen velmi neradi uchýlovali, protože by to vedlo pouze k odkladu řešení a dalším nákladům soudního řízení pro naši i Vaši společnost, což v této situaci určitě nikdo nechce. Jako Váš dlouhodobý seriózní smluvní partner, který vždy plnil závazky ze smluv, proto usilujeme o rychlé, poctivé a oboustranně férové řešení nastalé situace v souladu s našimi zákonnými právy primárně dohodou rozumných a odpovědných stran, které chápou význam a dopady aktuální situace a cení si smluvního vztahu

s naší společností a chtějí v něm pokračovat nejen v dobrých, ale i v horších časech. Jakoukoli rychlou a rozumnou dohodu proto zásadně preferujeme před jakýmkoli soudním sporem, byť znovu opakujeme, že požadovaná změna smlouvy není jen ničím nepodloženým přáním, ale naším reálným zákonným nárokem podle § 1765 občanského zákoníku, jakkoli je jeho konkretizace ponechána primárně dohodě stran, či v případě nedohody rozhodnutí soudu.

S ohledem na vše uvedené považujeme výši ujednaného nájemného přinejmenším od doby vyhlášení Nouzového stavu za hrubě nepřiměřenou současným okolnostem nastalým v důsledku Změny okolností, a proto tímto podle § 1765 odst. 1 občanského zákoníku navrhuje obnovu jednání o Smlouvě, a v rámci tohoto jednání rovnou činíme návrh na:

1. **odpuštění nájemného po dobu trvání nouzového stavu či jiného krizového stavu podle krizového zákona nebo mimořádného opatření při epidemii a nebezpečí jejího vzniku podle zákona o ochraně veřejného zdraví, případně snížení nájemného po tuto dobu na manipulační nákladové nájemné ve výši 10 % nájmu sjednaného ve Smlouvě** (jakkoli nepředpokládáme, že by měl pronajímatel v souvislosti s nájmem vlastní výdaje, kromě evidence, administrace plateb a organizace těchto změn), a zároveň
2. **snížení nájemného na 50 % nájmu sjednaného ve Smlouvě po dobu 1 roku od skončení nouzového stavu či jiného krizového stavu podle krizového zákona nebo mimořádného opatření při epidemii a nebezpečí jejího vzniku podle zákona o ochraně veřejného zdraví.**

Návrh ad 1 je odůvodněn téměř úplným zastavením všech reklamních kampaní a příjmů z nich.

Návrh ad 2 je odůvodněn zotavováním ekonomiky po skončení krizových a mimořádných opatření.

Prosím, vezměte na vědomí, že výše uvedená Změna okolností má zásadní negativní dopad na účel Smlouvy a může tak mít fatální důsledky pro náš předmět podnikání a tedy i naši budoucí schopnost dostát svým závazkům ze Smlouvy vyplývajících, a tím pádem i na dosahování Vašich příjmů z nájemného. Současně se snažíme těmito opatřeními postupovat v souladu s apelem a doporučením Vlády ČR, aby bylo maximálně zabráněno propouštění zaměstnanců firem zasazených Vyhlášením Nouzového stavu a přijetím jednotlivých Usnesení z toho vyplývajících.

Naše společnost si vždy zakládala na jejím postavení jako Vašeho dlouhodobého a spolehlivého obchodního partnera, což je naším cílem a přáním i nadále. Tento dopis Vám proto adresujeme zejména s úmyslem předejít výše uvedeným krizovým scénářům a naopak s úmyslem zajistit budoucí řádné fungování naší společnosti jako Vašeho obchodního partnera a řádného hrazení nájemného, upraveného dohodou stran v souladu se zákonem chápavě, spravedlivě a realisticky dle okolností, které žádá ze smluvních stran nezavinila.

Máme za to, že navržené změny Smlouvy dle našeho návrhu jsou i ve Vašem zájmu, neboť v současné situaci nelze jinak zajistit plnění Smlouvy, neboť chybí plnění od uživatelů reklamního prostoru, z něhož Vám je nájemné hrazeno.

I pokud by nedošlo k přijetí navržených změn Smlouvy či k jiné oboustranně akceptovatelné dohodě o změně Smlouvy postupem podle § 1765 občanského zákoníku, má naše společnost i jednostranné **právo na přiměřenou slevu z nájemného podle § 2212 odst. 3 občanského zákoníku**, neboť je jako nájemce dotčena v komerčním užívání předmětu nájmu k reklamním účelům **jednáním třetí osoby**, již je stát (§ 21 občanského zákoníku), který nařídil mimořádná opatření a Nouzový stav, jež vyvolaly dramatické snížení až zastavení poptávky našich klientů po venkovní reklamě. Za přiměřenou slevu přitom považujeme návrhy učiněné shora pod body 1 a 2.

S ohledem na vážnost celé situace si Vás dovoluujeme požádat o co nejrychlejší odpověď a reakci na náš návrh.

Pevně věříme, že zvažíte veškeré výhody pokračování v dlouhodobém smluvním vztahu s naší společností, který může přinést Vaší městské části v dlouhodobém hledisku příjmy z nájemného. K záchraně našeho partnerského dlouhodobého vztahu je ovšem v aktuální kritické situaci nezbytné učinit výrazné ústupky a změny na obou stranách.

Předem Vám děkuji za vstřícný přístup a přeji i Vám především mnoho zdraví a optimismu do budoucích let.

S úctou,

Dne 26. 3. 2020



za **Czech Outdoor s.r.o.**

Ing. Richard Fuxa, jednatel

**CZECH**  
OUTDOOR  
Czech Outdoor s.r.o.  
Na strži 2097/63, 140 00 Praha 4, Česká republika  
[www.czechoutdoor.cz](http://www.czechoutdoor.cz)