MC Praha - ĎABLICE
Doručeno: 02.04.2020
CJ 0694/2020_MCPD
listy: přílohy: 1
druh:
mc27es7735970f

Městská část Praha - Ďáblice
Osinalická 1104/13
18200 Praha 8 - Ďáblice

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 nájmu části Vašeho pozemku, na kterém má naše společnost **outdoor akzent s.r.o.,** se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, **IČO: 00545911,** umístěné reklamní zařízení 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 restrikce 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. Předními analytiky je 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 vyplývajícími negativními dopady došlo k zásadní změně okolností oproti okolnostem platným a předpokládaným při uzavření smlouvy, a tím k naplnění skutkové podstaty § 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. 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.** 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 pociťujeme 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. 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). V tomto případě se bude pravděpodobně jednat o již ukončenou reklamní kampaň, případně o reklamní kampaň s výrazně sníženou hodnotou vzhledem k aktuální situaci.

Považujeme proto 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 navrhujeme obnovení jednání o Smlouvě, a v rámci tohoto jednání rovnou činíme návrh na:

- **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
- **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,** a zároveň

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.

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 žádná ze smluvních stran nezavinila.

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**, jíž 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 dovolujeme požádat o co nejrychlejší odpověď a reakci na náš návrh.

Pevně věříme, že zvážíte veškeré výhody pokračování v dlouhodobém smluvním vztahu s naší společností, který Vám může přinést 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 30.3.2020

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

outdoor akzent!
outdoor akzent s.r.o.
Na strži 2097/63, 140 00 Praha 4, Česká republika
www.outdoor-akzent.cz