

16/SPR/2020

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ*(uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění)*

SMLUVNÍ STRANY:

Pronajímatel:**Město Hostivice**

IČO: 00241237

se sídlem: Husovo náměstí 13, 253 80 Hostivice

zast. Ing. arch. Klárou Čáповou – starostkou

(dále také jen „**pronajímatel**“)**a****Nájemce:****Sylos s.r.o.**

IČO: 03510514

se sídlem: Arkalycká 754/2, Háje, 149 00 Praha 4

zast. jednatelem společnosti Vergilem Severinovem Davidovem

(dále také jen „**nájemce**“)společně také „**smluvní strany**“

uzavírají k níže uvedenému dni, měsíci a roku tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**Článek I.****Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí, pozemků:
 - **pozemek parcelní č. 396**, o výměře 166 m² (druh pozemku: zahrada), nacházející se v obci Hostivice, katastrální území Hostivice,
 - **pozemek parcelní č. 392**, o výměře 612 m² (druh pozemku: ostatní plocha), nacházející se v obci Hostivice, katastrální území Hostivice,jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ, pro obec Hostivice a katastrální území Hostivice.
2. Celková výměra pozemků dle odst. 1. tohoto článku činí 778 m². Ujednáním smluvních stran se na uvedených pozemcích stanovuje prostor sloužící k podnikání nájemce ve výměře 472 m², a to ve smyslu článku II. odst. 1. této smlouvy (vše dále také jen „**prostor sloužící k podnikání**“).

Článek II.**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nájemce:
 - **pozemek parcelní č. 396**, o výměře 166 m² (druh pozemku: zahrada), nacházející se v obci Hostivice, katastrální území Hostivice,

- **část pozemku parcelní č. 392**, o výměře 306 m² (druh pozemku: ostatní plocha), nacházející se v obci Hostivice, katastrální území Hostivice, kdy situační plánec a zakres příslušné části pozemku tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy a je její nedílnou součástí (vše dále také jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel tímto prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát předmět nájmu ve smyslu odst. 1. této smlouvy nájemci do nájmu.
 3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle této smlouvy.
 4. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli sjednané nájemné v souladu s článkem VI. této smlouvy.

Článek III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikatelské činnosti spočívající v umístění dočasné stavby prodejního stánku s rychlým občerstvením a celoročním provozování podniku rychlého občerstvení s provozem sezónní zahrádky, když technická specifikace stavebních úprav a popis provedení dočasné stavby prodejního stánku, jakož také zakreslení jeho umístění na předmětu nájmu, tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou veškerá užívací práva k předmětu nájmu a dále umožnění připojení inženýrských sítí za účelem realizace podnikatelské činnosti nájemce, tzn.:
 - přípojky kanalizace,
 - vodovodní přípojky,
 - přípojky elektřiny,a to na vlastní náklady nájemce, kdy dle ujednání smluvních stran platí, že v případě skončení nájmu je nájemce povinen **nejpozději do 90 dní** od skončení nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do stavu před zahájením nájmu, tedy do stavu původního. V případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou tímto ustanovením, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **500.000,- Kč**.
3. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to na základě písemné žádosti nájemce s přesnou specifikací třetí osoby a jejího předmětu a účelu podnikání, což platí i v případě podnájmu toliko části předmětu nájmu. Pro případné odstranění možných rozporů smluvní strany při podpisu této smlouvy sjednávají, že v takovém případě platí, že prostor sloužící podnikání může být po předchozím písemném souhlasu pronajímatele poskytnut do podnájmu třetí osobě pouze za účelem dle této smlouvy sjednaným, tzn. za účelem provozování podniku rychlého občerstvení a jeho prodeje, nikoli však za účelem provozování restaurace s obsluhou. V případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou tímto ustanovením, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **500.000,- Kč** a na straně pronajímatele se tím dále zakládá vážný důvod k výpovědi nájmu ve smyslu ustanovení článku IV. odst. 2. písm. a) této smlouvy.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu **neurčitou, a to počínaje dnem 1. dubna 2020.**
2. Nájem končí dle ujednání smluvních stran:
 - a) výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku, dle něhož lze smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční;
 - b) dohodou smluvních stran ve smyslu ustanovení § 1981 občanského zákoníku;
 - c) smrtí nájemce nebo zánikem právnické osoby, která je nájemcem;
 - d) zánikem předmětu nájmu.Ujednání smluvních stran dle článku V. této smlouvy není tímto ujednáním dotčeno.

Článek V. Ujednání smluvních stran o minimální době nájmu

1. Dle ujednání smluvních stran se pronajímatel zavazuje, že bude-li nájemce řádně plnit své povinnosti z této smlouvy vyplývající, nebude alespoň **po dobu 2** (slovy: dvou) **let** od zahájení nájmu dle této smlouvy předmětný prostor sloužící podnikání, který tvoří předmět nájmu, nabízet za účelem pronájmu dalším subjektům, jakož také uveřejňovat nabídku tohoto prostoru k pronájmu dalším subjektům.
2. Pronajímatel se dále zavazuje, že bude-li nájemce řádně plnit své povinnosti z této smlouvy vyplývající, nebude alespoň **po dobu 2** (slovy: dvou) **let** od zahájení nájmu dle této smlouvy nájemci nájem ze strany pronajímatele vypovězen, a to ani v případě nabídky vyššího nájemného ze strany potenciálního zájemce o pronájem tohoto prostoru.

Článek VI. Výše nájemného, splatnost a způsob placení; služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Výše smluvního nájemného za užívání předmětu nájmu činí **1.800,- Kč/m²/rok** (slovy: jeden tisíc osm set korun českých za jeden metr čtvereční a rok), kdy celková výměra pronajímaného pozemku dle článku I. odst. 2. této smlouvy činí 472 m².
2. **Celkové nájemné za jeden kalendářní rok tak činí 849.000,-Kč** (slovy: osm set čtyřicet devět tisíc korun českých), **kdy dohodou smluvních stran bude nájemce platit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 70.800,-Kč** (slovy: sedmdesát tisíc osm set korun českých).
3. Měsíční nájemné dle odstavce 2. tohoto článku je nájemce povinen platit ve prospěch příslušného účtu pronajímatele, tzn. ve prospěch **účtu č.:** 19-0388030379/0800, vedený u České spořitelny a.s., vždy **nejpozději do 5.** (slovy: pátého) **dne** v měsíci, za nějž je nájemné hrazeno. V případě prodloužení nájemce s platbou nájemného má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodloužení. V případě, že dlužná částka z nezaplaceného nájemného dosáhne částky **141.600,- Kč** zakládá se tím na straně pronajímatele vážný důvod k výpovědi nájmu ve smyslu ustanovení článku IV. odst. 2. písm. a) této smlouvy.

4. Nájemce se tímto zavazuje, že **nejpozději do 5** (slovy: pěti) **dní** od podpisu této smlouvy složí ve prospěch příslušného účtu pronajímatele, tzn. ve prospěch účtu č.: 19-0388030379/0800, vedený u České spořitelny a.s, peněžitou jistotu (kauci), že bude řádně platit nájemné a plnit další povinnosti z nájmu vyplývající, a to ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného, tzn. ve výši **141.600,- Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet jedna tisíc šest set korun českých). Při skončení nájmu pronajímatel složenou jistotu nájemci vrátí, s tím, že si přitom započte, co mu nájemce z nájmu dluží, případně také náklady na odstranění škod nájemcem způsobeným, zejména také náklady na uvedení předmětu nájmu do původního stavu a odstranění stavby prodejního stánku z předmětu nájmu v případě, že by tak nájemce při skončení nájmu neučinil sám ve smyslu ustanovení článku VII. odst. 1. písm. i) této smlouvy.
5. Dle ujednání smluvních stran si veškeré dodávky služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu zajistí nájemce na vlastní náklady sám. Jde o následující výčet služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu:
- Dodávky elektrické energie,
 - Dodávky tepla a teplé vody,
 - Dodávky pitné vody a odváděcích odpadních vod, včetně čištění jímek,
 - Odvoz komunálního odpadu,
- Veškeré smluvní vztahy na poskytování služeb a odběry energií budou založeny přímo mezi nájemcem a dodavatelem příslušných služeb a energií. Nájemce si dle ujednání smluvních stran hradí veškeré dodávky služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu dle vlastní režie sám.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2020, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- a) řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné;
 - b) nejpozději ke dni podpisu této smlouvy si sjednat pojištění pro případ újmy způsobené pronajímateli v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti nájemce;
 - c) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - d) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - e) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu a úklid (úklid odpadu, odstraňování plevele, péče o trávník, keře, záhony, pravidelné sekání trávy, shrabání spadlého listí, odklizení sněhu z přístupových cest a chodníků specifikovaných v článku VIII. odst. 2. této smlouvy apod.);
 - f) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
 - g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru sloužícího podnikání za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou a těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;

- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu, včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- i) po skončení nájmu, a to **nejpozději do 90 dnů**, odstranit z předmětu nájmu dočasnou stavbu prodejního stánku umístěnou na předmětu nájmu ve smyslu článku III. odst. 1. této smlouvy a uvést předmět nájmu do stavu před zahájením nájmu, tedy do stavu původního, vyjma přístupových chodníků vybudovaných nájemcem dle článku VIII. odst. 2. této smlouvy, přičemž v případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu **ve výši 500.000,- Kč**.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu dle sjednaného účelu v čl. III. této smlouvy;
- c) umožnit nájemci předmět nájmu v rozsahu stanoveném v článku I. odst. 2. této smlouvy nerušeně užívat a opatřit v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím, popřípadě obdobným znamením, v souvislosti s realizací účelu nájmu dle článku III. této smlouvy.

Článek VIII.

Ujednání o realizaci úprav a změn předmětu nájmu

1. Smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2220 občanského zákoníku sjednávají, že nájemce může po dobu nájmu provést úpravy a změny na předmětu nájmu v rozsahu sjednané specifikace stavebních a technických úprav a změn nájemcem, která je **přílohou č. 2 této smlouvy** a je její nedílnou součástí.
2. Smluvní strany dále ujednali, že nájemce na své náklady vybuduje přístupové chodníčky dle dohodnuté a vzájemně odsouhlasené specifikace a vizualizace v **příloze č. 3 této smlouvy**, jež je její nedílnou součástí, které dále napojí na cestní síť nacházející se v „Zámecké zahradě“, a to tak, že tyto chodníčky povedou přes pozemky umístěné na parcelních číslech 396, 392, 384/5 a 398/5 v obci Hostivice, katastrální území Hostivice. Dle ujednání smluvních stran přecházejí po skončení nájmu nájemcem vybudované přístupové chodníčky bezúplatně do správy pronajímatele.
3. Dojde-li na předmětu nájmu k realizaci úprav a změn ve smyslu odstavce 1. a 2. tohoto článku a tím také k jeho zhodnocení, platí, že co do zhodnocení předmětu nájmu provedením úprav a změn, jejichž výčet je uveden v **příloze č. 2 a 3** této smlouvy, nemá nájemce právo uplatňovat vůči pronajímateli z důvodu tohoto zhodnocení jakýkoli nárok a pronajímatel tak není povinen se s nájemcem po skončení nájmu v souvislosti se zhodnocením nemovitých věcí vyrovnat.
4. Veškeré náklady a výdaje spojené s realizací úprav a změn na předmětu nájmu dle odstavce 1. a 2. tohoto článku hradí dle ujednání smluvních stran nájemce sám, přičemž tyto se

nezapočítávají do sjednaného nájemného a pronajímateli ani nevzniká povinnost se na těchto nákladech s nájemcem podílet.

5. Nad rámec úprav a změn na předmětu nájmu ve smyslu odstavce 1. a 2. tohoto článku je nájemce oprávněn provádět další úpravy, přestavby nebo jiné změny na předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Úpravy a změny, které provedl nájemce nad rámec úprav a změn provedených ve smyslu odstavce 1. a 2. tohoto článku, při skončení nájmu odstraní, nikoli však v případě, kdy pronajímatel po nájemci navrácení v předešlý stav nežádá.

Článek IX.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

1. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, které se týká nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny při skončení nájmu dle této smlouvy.
2. Ve smyslu odstavce 1. tohoto článku se nájemce v případě výpovědi ze strany pronajímatele vzdává práva na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout uvedené pozemky v této smlouvě byl zveřejněn pod čj. 06299/19/Spr od 28. března 2019 do 15. dubna 2019 na úřední desce města Hostivice.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných a oběma smluvními stranami podepsaných dodatků.
4. Smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.
6. Smluvní strany se zavazují, podávat si vzájemně informace o změnách údajů ve smlouvě, a to zejména změnu zasílací adresy, přičemž za splnění povinnosti o oznámení změny adresy se považuje pouze písemné sdělení druhé straně.
7. Veškeré písemnosti účastníků této smlouvy budou na základě oboustranného ujednání smluvních stran doručovány prostřednictvím pošty na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Písemnosti jsou považovány za doručené na základě oboustranné dohody účastníků smlouvy dnem jejich převzetí nebo dnem navrácení odesílateli, pokud tuto písemnost druhá strana řádně nepřevzme, anebo dnem, kdy bylo převzetí písemnosti druhou stranou prokazatelně odmítnuto.

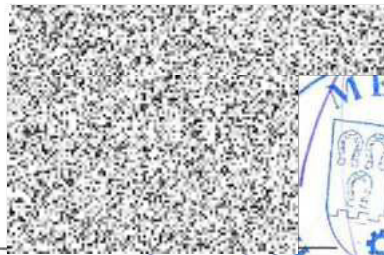
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Hostivici, dne 28.2.2020

V Hostivici, dne 28.2.2020

Pronajímatel:

Nájemce:



Město Hostivice



Sylös s.r.o.

- Příloha č. 1** Situační plánec a zakres částí pozemku parc. č. 392 v k.ú. Hostivice určené k užívání nájemce v rámci výkonu práva nájmu,
- Příloha č. 2** Technická specifikace stavebních úprav a popis provedení dočasné stavby prodejního stánku, včetně zakreslení jeho umístění na předmětu nájmu,
- Příloha č. 3** Specifikace a vizualizace přístupových chodníků budovaných nájemcem
- Příloha č. 4** Doložka

Příloha č. 4

DOLOŽKA

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů:

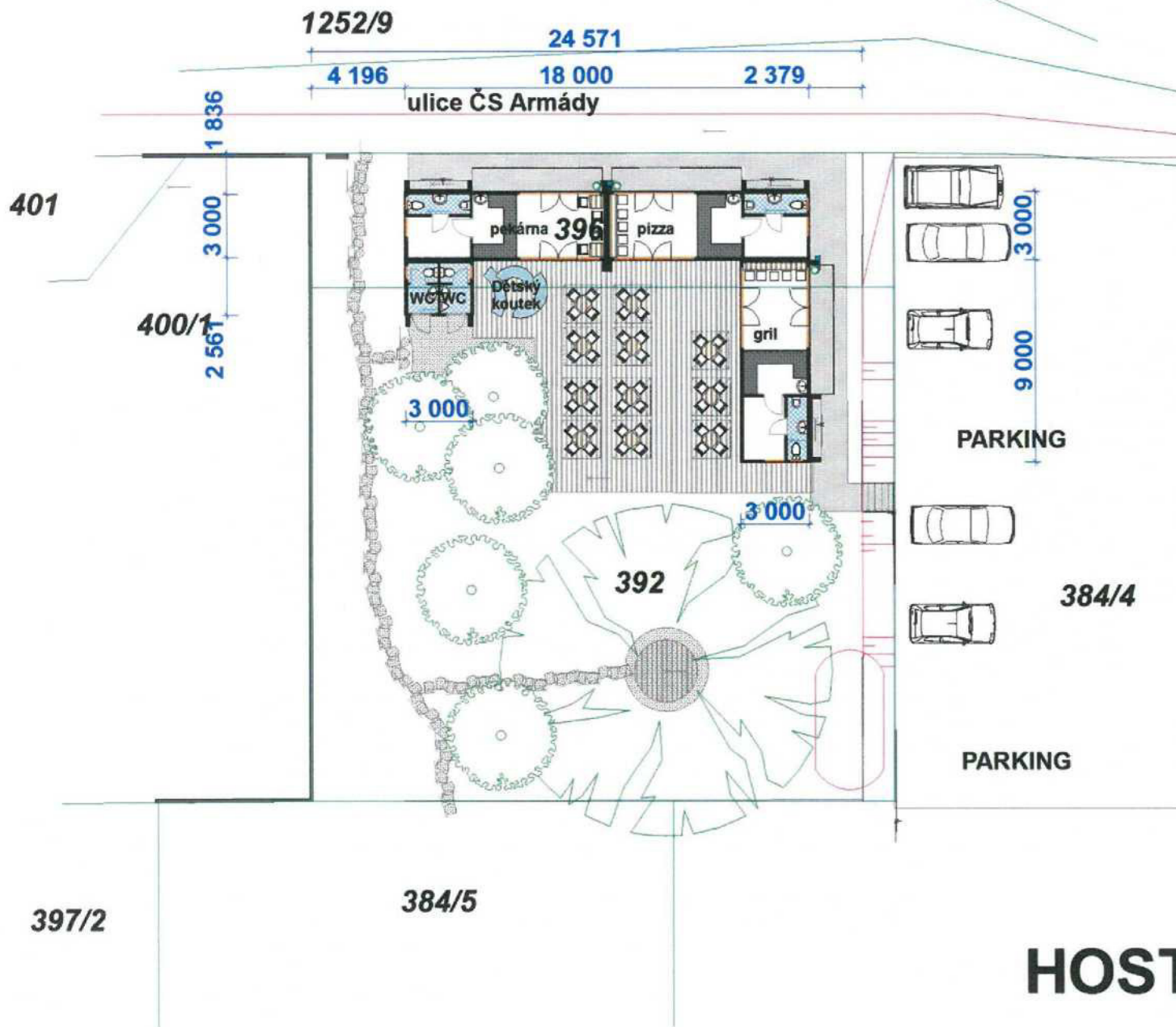
Záměr pronajímatele pronajmout část pozemku pozemky dle této smlouvy byl zveřejněn po zákonem stanovenou dobu a schválen usneseními Rady města Hostivice dne 5.8.2019, bod č. RM-19/2019-16) a 10.2.2020, bod č. RM-5/2020-9).

V Hostivici dne 28.2.2020



Město Hostivice

Ing. arch. Klára Čápková, starostka



HOSTIVICE situace

Průvodní zpráva



Akce : Kiosky rychlého občerstvení **FRESH FOOD – Hostivice**

Místo : Parcela 396 a 392 – Hostivice

Investor : **SYLOS s.r.o.**

Alkalycká 758/2 , Praha 4 IČO 03510514
zastoupená jednatelem – panem Vergilem Davidovem

Projekt : **ATELIER W**

Ing arch Martin Wolf autoriz. architekt
V luhu 10 Praha 4
IČO 12266329
mob. 602 322 026

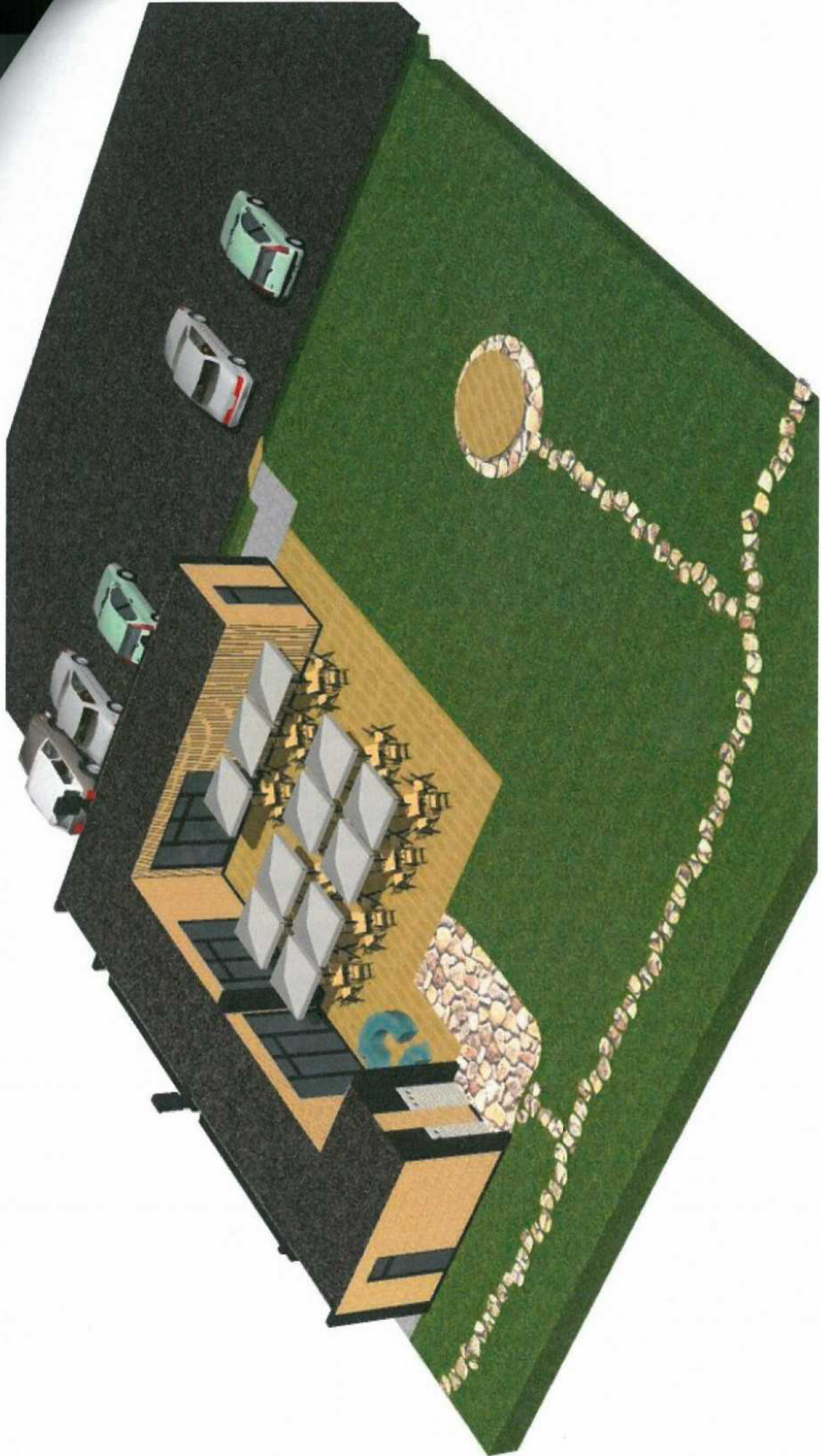
Stávající stav :

Jedná se o vyvýšený rovinatý terén v blízkosti parkoviště OD LIDL. V současné době se zde nachází zatravněná plocha s jedním vzrostlým stromem. Na okraji pozemku je objekt - veřejné WC

Návrh :

Projekt předkládá nové řešení vymezeného prostoru . V první řadě předpokládá osazení třech typových přízemních kiosků FESCHU – 9 x 3 m (kavárna, pekárna, pizza) a malé typové buňky veřejného WC
Kiosky rozmístěné do „U“ vytvoří jakési chráněné poloatrium určené pro letní venkovní sezení pod slunečníky a pro chráněný dětský koutek. Podlaha atria bude tvořena dřevěnými deskami na roštu.
Opodál stojící strom bude využit k posezení kolem jeho kmene.
Vše je propojeno nepravidelnou cestou z nášlapných kamenů.
Kiosky budou naopojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci, vodu a elektřinu.
Dešťová voda bude svedena do trativodů a vsáknuta do země.

Ing arch M.Wolf



Hostivice
Plázevo nám. 13
253 00 HOSTIVICE
- 16 -