



Ev.č.: 38/OMA/2021

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA - SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

- (1) **Město Hostivice**, se sídlem Husovo náměstí 13, 253 80 Hostivice, IČ: 002 41 237 (dále jen „**Pronajímatel**“);

a

- (2) **DEVELOPEX s.r.o.**, se sídlem na adrese Stroupežnického 2324/26, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ: 117 35 511, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 353701 (dále jen „**Nájemce**“);

(Nájemce a Pronajímatel dále společně jako „**strany**“ nebo „**smluvní strany**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 278/14, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, o celkové výměře 90.386 m², v k.ú. Litovice, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen „**Pozemek**“), kde se nachází areál Hájek.
- 1.2 Pronajímatel nyní hodlá přenechat do nájmu část Pozemku Nájemci, který jej hodlá užívat v souladu s předmětem nájmu vymezeným v této Smlouvě.
- 1.3 Smluvní strany potvrzují, že Nájemce (resp. jednatel pan Robert Honíšek jako podnikající FO) část Pozemku užíval na základě nájemní smlouvy ze dne 15.2.2010, ve znění pozdějších dodatků.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel tímto v souladu s podmínkami a ustanoveními dohodnutými v této Smlouvě Nájemci přenechává do nájmu a Nájemce tímto od Pronajímatel do nájmu přijímá vymezenou část plochy Pozemku, o výměře celkem 569 m², vymezené v plánu, který tvoří nedílnou Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Pronajímané prostory**“).
- 2.2 Nájemce prohlašuje, že si Pronajímané prostory uvedené v Příloze č. 1 této Smlouvy před podpisem této Smlouvy důkladně a s řádnou a odbornou péčí prohlédl a seznámil se s jejich stavem a případnými závadami, jejich stavebně technický stav je mu znám, neboť Pronajímané prostory dosud užíval a Pronajímané prostory jsou způsobilé k účelu nájmu dle této Smlouvy a v tomto stavu se je zavazuje převzít a udržovat je svým nákladem a

zajišťovat si řádné plnění služeb souvisejících s Pronajímanými prostory. Stejně tak se Nájemce seznámil s podmínkami vjezdu do areálu Hájek a přístupovou cestou k Pronajímaným prostorům.

3. ÚČEL NÁJMU A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ NÁJEMCE

- 3.1 Pronajímatel dává Nájemci Pronajímané prostory dle této Smlouvy do nájmu k následujícímu účelu: sklad a dílna, a to v rozsahu a v souladu s předmětem podnikání Nájemce dle zápisu v obchodním rejstříku - Provádění staveb, jejich změn a odstraňování.
- 3.2 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn rozšířit nebo změnit touto Smlouvou stanovený účel užívání Pronajímaných prostor ani předmět podnikání realizovaný v Pronajímaných prostorách, a to ani v případě, že by Nájemce získal jakékoliv další oprávnění k podnikatelské činnosti. Nájemce rovněž není oprávněn Pronajímané prostory nebo jejich část bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele dále podnajmout či přenechat k užívání třetí osobě.
- 3.3 Nájemce prohlašuje a zaručuje, že následující prohlášení jsou ke dni podpisu této Smlouvy pravdivá, správná a úplná:
- (i) Nájemce je společnost řádně založená a zapsaná u příslušných orgánů České republiky podle právního řádu České republiky a jako taková je plně oprávněna provádět obchodní činnost, jíž se účastní ;
 - (ii) Nájemce je plně oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a převzít závazky v ní obsažené;
 - (iii) Nájemce není v úpadku, platební neschopnosti a není si vědom ani jiných okolností, které by naznačovaly, že na něho bude podán insolvenční návrh, ani se nechystá vstoupit do likvidace;
 - (iv) Nájemce je schopen dostát svým finančním závazkům vyplývajícím z této Smlouvy po celou dobu jejího trvání.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok, počínaje dnem 1. 4. 2022 (dále jen „**Doba nájmu**“).

5. NÁJEMNÉ

- 5.1 Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za Pronajímané prostory ve výši 61,98 Kč / 1 m² bez DPH, tj. 75,- Kč / 1 m² včetně DPH v zákonem stanovené výši ročně, tj. celkem 35.266,62 Kč bez DPH a **42.675,- Kč** včetně DPH ročně („**Nájemné**“). Měsíční nájemné činí 2.938,89 Kč bez DPH, tj. 3.556,25 Kč vč. DPH.
- 5.2 Smluvní strany se dále dohodly, že výše Nájemného bude Pronajímatelem upravena s účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku s ohledem na nárůst inflace za uplynulý kalendářní rok, nejdříve však od 1. ledna 2023, a to podle nárůstu inflace za uplynulý kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem (indexu spotřebitelských cen se základem 100 pro stejné období předchozího roku publikovaného Českým statistickým úřadem), přičemž Nájemné bude zvýšeno o částku procentuálně odpovídající tomuto nárůstu inflace. Upravené Nájemné platí vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku a platí po celý rok. Nájemce je povinen po obdržení oznámení o výši upraveného Nájemného platit upravené Nájemné s tím, že spolu s první platbou upraveného Nájemného doplatí Nájemce Pronajímateli i rozdíl mezi výší Nájemného a výší upraveného Nájemného za ty měsíce, za které již Nájemné zaplatil.
- 5.3 Smluvní strany se dále nad rámec čl. 5.2 výše dohodly, že každé 3 roky trvání Doby nájmu proběhne jednání o vyhodnocení podmínek této Smlouvy, zejména posouzení výše Nájemného oproti aktuální tržní výši nájemného za srovnatelné prostory. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že výše Nájemného nebude ani při aplikaci navýšení dle čl. 5.2 odpovídat tržnímu nájemnému, zavazují se smluvní strany jednat o nové výši nájemného. V případě, že nedojde k dohodě smluvních stran a uzavření dodatku k této Smlouvě

nejpozději do konce kalendářního roku (poprvé v roce 2025), je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

- 5.4 Nájemné je splatné čtvrtletně předem a to vždy do 15. dne posledního kalendářního měsíce předcházejícího čtvrtletí na základě faktury vystavené Pronajímatelem, a to na bankovní účet Pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu [REDACTED], nebo na jakýkoli jiný účet, jehož číslo bude v souladu s touto Smlouvou písemně určeno Pronajímatelem nebo uvedeno na faktuře (dále jen „Účet Pronajímatele“). Nájemce souhlasí se zasláním faktury pouze v elektronické podobě na e-mail: [REDACTED]

6. TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

- 6.1 Jakékoliv přístřešky zřízené Nájemcem na Pozemku (s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele) smí být zřízeny pouze jako dočasné stavby, nestanou se součástí Pozemku a technickým zhodnocením a při ukončení nájmu je Nájemce povinen je odstranit, nedohodnou-li se strany jinak.
- 6.2 V případě, že Nájemce v průběhu trvání této Smlouvy Pronajímané prostory uvnitř Pozemku oplocí (s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele), nestává se toto oplocení součástí Pozemku jako technické zhodnocení. Při ukončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen oplocení nabídnout Pronajímateli jako technické zhodnocení k odkupu, a to nejvýše za zůstatkovou cenu. Nedohodnou-li se strany na odkupu oplocení, je Nájemce povinen toto odstranit.

7. PROVOZNÍ NÁKLADY

- 7.1 V případě, že dojde v průběhu Doby nájmu ke zřízení jakýchkoliv dalších přípojek médií do Pronajímaných prostor, bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek k této Smlouvě upravující úhradu nákladů těchto dodávek. Dodávky budou zajišťovány prostřednictvím Pronajímatele na základě přefakturace nákladů vzniklých Pronajímateli.
- 7.2 Pronajímatel nemůže zaručit, že kterékoli služby dodávané do Pronajímaných prostor nebudou přerušeny nebo zastaveny z důvodu války, povstání, občanských nepokojů, stávek, vyšší moci, vládních opatření, oprav (s výjimkou oprav nemovitosti, ve které se Pronajímané prostory nacházejí), nehod, stávek, výluk, nebo jiných příčin a případů Vyšší moci. Jakékoli takové přerušení nebo zastavení nezařadává Nájemci právo neplnit jakékoli ujednání nebo dohodu podle této Smlouvy ani požadovat jakékoli snížení Nájemného či slevu na Nájemném nebo náhradu škody, pokud toto přerušení nebude z důvodu zaviněného Pronajímatelem a Pronajímatel nezařídí poskytování služby do 5 (pěti) dnů po doručení oznámení o tomto přerušení. V takovém případě bude mít Nájemce nárok na přiměřené snížení Nájemného či slevu Nájemného počínaje jedenáctým dnem po oznámení za předpokladu, že toto přerušení Nájemci brání užívat Pronajímané prostory k dohodnutému účelu.

8. POVINNOSTI NÁJEMCE

- 8.1 Kromě ostatních závazků Nájemce uvedených v této Smlouvě se tímto Nájemce zavazuje, že:
- (i) bude platit řádně a včas po Dobu nájmu Nájemné ve lhůtách a způsobem v této Smlouvě, jakož i další platby dle této Smlouvy ve lhůtách a způsobem zde uvedeným;
 - (ii) poslední den Doby nájmu vyklidí a předá Pronajímané prostory včetně veškerých součástí a příslušenství ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebo ve stavu podle dohody;
 - (iii) bude zacházet s Pronajímanými prostorami s řádnou péčí a ve všech dalších směrech bude plnit veškeré požadavky stanovené Pronajímatelem na základě této Smlouvy, touto Smlouvou a/nebo příslušnými právními předpisy;

- (iv) bude udržovat přiměřený pořádek a uklízet pravidelně Pronajímané prostory a jejich okolí a nečistoty a nepořádek související s provozem Pronajímaných prostor Nájemcem a případné nedostatky odstraní nejpozději do 24 hodin od obdržení výzvy Pronajímatele;
- (v) bude na vlastní náklady a v souladu s touto Smlouvou pečlivým způsobem udržovat Pronajímané prostory po celou Dobu nájmu a veškeré výlučné únikové cesty v případě požáru nebo jiné nouzové situace;
- (vi) zajistit v Pronajímaných prostorách na své náklady běžný úklid, běžnou údržbu a udržovat jejich čistotu a dobrý vzhled;
- (vii) do jednoho týdne po upozornění Pronajímatele o závadném stavu Pronajímaných prostor, za který Nájemce odpovídá (nebo okamžitě v případě nouzové situace), odstraní takové závady na své vlastní náklady. Pokud Nájemce nesplní požadavky takového upozornění, bude mít Pronajímatel nebo jeho zástupci právo kdykoli po skončení lhůty jednoho týdne (nebo okamžitě v případě nouzové situace) vstoupit do Pronajímaných prostor a provést nebo dokončit takové opravy a práce na náklady Nájemce s tím, že Nájemce bude přitom povinen uhradit náklady s tím spojené (včetně honoráře znalců) okamžitě, jak k tomu bude Pronajímatelem vyzván, aniž by tím byla dotčena práva na náhradu škody svědčící Nájemci na základě této Smlouvy nebo ze zákona;
- (viii) nebude provádět žádné úpravy ani změny Pronajímaných prostor s výjimkou Pronajímatelem výslovně písemně v souladu s touto Smlouvou povolených prací, pokud takové změny nebo úpravy nebudou uskutečňovány na základě předchozího písemného svolení Pronajímatele;
- (ix) se zdrží jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv na Pozemku, a to ve smyslu obecně závazných právních předpisů. Výslovně se Nájemce zavazuje dodržovat noční klid ve smyslu obecně závazných norem;
- (x) nepronajme či nepřenechá v rozporu s touto Smlouvou k užívání třetí osobě Pronajímané prostory bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (xi) zajistí, aby případní odsouhlasení podnájemci a uživatelé Pronajímaných prostor dodržovali podmínky stanovené touto Smlouvou pro užívání Pronajímaných prostor, a nahradí Pronajímateli veškerou škodu způsobenou takovými podnájemci;
- (xii) bude užívat Pronajímané prostory pouze k účelu a pro předmět podnikání, jak je uvedeno v čl. 3.1 a 3.2 této Smlouvy, a rovněž nedovolí ani nestrpí, aby byly využívány k jinému účelu. Nájemce je povinen dodržovat všechny vyhlášky, ustanovení, zákony, nařízení, pravidla, rozhodnutí a předpisy vydané jakýmkoli správním úřadem;
- (xiii) poskytne Pronajímateli potřebnou součinnost k provedení naléhavé či havarijní opravy a úpravy v Pronajímaných prostorách a souvisejících technických zařízení, zejména mu umožní v potřebném rozsahu přístup k technickým zařízením umístěným v Pronajímaných prostorách (uzávěry, rozvody médií apod.);
- (xiv) bude dodržovat veškerá nařízení, zákony a veřejnoprávní povolení, jimiž se řídí provozní činnost v Pronajímaných prostorách, zejména bude dodržovat zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, bezpečnostní a protipožární předpisy, zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, vyhlášku č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu požární ochrany, v platném znění, a navazující předpisy a zajistí provoz v Pronajímaných prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, zejména zajistí evakuační cesty vztahující se výlučně k Pronajímaným prostorám a jejich přístupnost, vybavení hasicími přístroji a provádění jejich revizí a zajistí dodržování požárních poplachových směrnic;

- (xv) jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Pronajímaných prostorách a činnosti prováděné v Pronajímaných prostorách budou v souladu s právním řádem České republiky, schváleními příslušných státních orgánů a případnými technickými požadavky uvedenými v této Smlouvě, nebo stanovenými Pronajímatelem nebo Pronajímatelem jinak z důvodu zabezpečení provozu areálu Hájek a technických zařízení umístěných na Pozemku (např. s ohledem na jističe a kapacitu el. sítě);
- (xvi) ani jeho zaměstnanci neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Pronajímaných prostor žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů). Nájemce se zavazuje Pronajímatele odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou způsobenou Nájemcem nebo jeho zaměstnanci. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení nájmu podle této Smlouvy;
- (xvii) po Dobu nájmu na své náklady zajistí pojištění odpovědnosti pro případ odpovědnosti za škodu v souladu s právními předpisy, která by mohla nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Pronajímaných prostorách anebo Pozemku s tím, že Nájemce bude odpovědný za škodu, která bude výsledkem činnosti nebo bude vyplývat z této Smlouvy, což bude zahrnovat bez omezení pojištění odpovědnosti za škody na věcech a škody vzniklé ze zranění osob nebo smrti. Nájemce bude dále udržovat na svoje náklady pojištění pro případ obvykle pojistitelných živelných rizik. Toto pojištění je Nájemce povinný udržovat s pojistným krytím ve výši alespoň 5.000.000,- Kč. Nájemce je povinen předložit Nájemci takovou pojistnou smlouvu do 15-ti pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy a udržovat ji v platnosti po celou dobu trvání této Smlouvy;
- (xviii) oznámí Nájemci bezodkladně, nejpozději do čtyřiceti osmi hodin každou pojistnou událost v Pronajímaných prostorách, zejména všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v Pronajímaných prostorách, které souvisí s provozní činností Nájemce v Pronajímaných prostorách. Budou-li Pronajímané prostory poškozeny nebo zničeny požárem či jinou živelnou pohromou nebo událostí, pak Nájemce urychleně a svědomitě opraví, přestaví nebo nahradí stavbu či její část tak, aby uvedl Pronajímané prostory do stavu pro Pronajímatele přijatelného a v každém případě do stavu, který nebude horší než bezprostředně před takovým poškozením nebo zničením;
- (xix) bude informovat Pronajímatele o:
 - (a) insolvenčním řízení ve vztahu k Nájemci do deseti dnů od zahájení takového řízení;
 - (b) změnách zápisu Nájemce do obchodního rejstříku; a/nebo
 - (c) jakémkoli převodu, sloučení nebo splynutí nebo jakékoli závažné změně ve vlastnické struktuře Nájemce;
- (xx) nepřevede podnik nebo jeho část nebo jiným způsobem významnou část svého podnikání s podobnými účinky na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s tím, že Pronajímatel se zavazuje bez vážného důvodu svůj souhlas neodmítnout, zejména v případě, že by převod podniku, jeho části, nebo změna ve vlastnické struktuře Nájemce byla odůvodněna objektivními okolnostmi;
- (xxi) odškodní Pronajímatele proti nárokům třetích stran (včetně nároků na náhradu škody způsobenou úmrtím nebo zraněním osob či ztrátou nebo poškozením

majetku) vzneseným přímo nebo nepřímo v souvislosti s užíváním Pronajímaných prostor Nájemcem, nebo s činností Nájemcem v Pronajímaných prostorech provozovanou a v důsledku jednání nebo nedbalosti Nájemce, jeho dodavatelů, zástupců, zaměstnanců a podnájemců za výdaje, náklady a závazky z takových nároků plynoucí. Pronajímatel a jeho zástupci nenesou a neponesou odpovědnost za škodu způsobenou na majetku Nájemce v důsledku odcizení nebo jinak, ani za zranění či úmrtí osob či poškození majetku jakýmkoli způsobem s výjimkou škod způsobených úmyslně Pronajímatelem;

(xxii) umožní na základě vyrozumění Pronajímatele, nebo jimi pověřeným osobám přístup do Pronajímaných prostor za účelem prohlídky stavu Pronajímaných prostor nebo v období šesti měsíců předcházejících ukončení Doby nájmu za účelem ukázky Pronajímaných prostor zájemcům o nájem Pronajímaných prostor a dále kdykoli po předchozím oznámení sděleném Nájemci s dostatečným časovým předstihem (nebo okamžitě v případě nouzové situace) během Doby nájmu vstup do Pronajímaných prostor za účelem jejich prohlídky a kontroly a ke zjištění, jakým způsobem jsou Pronajímané prostory užívány a v jakém jsou stavu.

- 8.2 Smluvní strany se bez ohledu na ostatní ustanovení této Smlouvy dohodly, že Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli na jeho žádost následující smluvní pokutu v případě porušení těchto smluvních povinností Nájemce ve výši 1.000,- Kč denně za každý den trvání porušení jakékoli smluvní povinnosti Nájemce uvedené výše v čl. 8.1 nebo jiném ustanovení této Smlouvy, která nebude napravena ani na základě dodatečné výzvy Pronajímatele v přiměřené lhůtě k nápravě. Právo na náhradu škody není tímto článkem dotčeno. Náhrada škody se hradí v plné výši vedle smluvní pokuty. Od částky připadající na náhradu škody se však odečítá částka připadající na smluvní pokutu za porušení povinností, které jsou příčinou vzniku škody.
- 8.3 V případě, že bude Pronajímatelem kdykoliv za trvání Doby nájmu vydán Provozní řád Areálu Hájek, zavazuje se Nájemce k jeho dodržování. Porušení takového řádu bude považováno za porušení dle čl. 10.4 Smlouvy a důvod k výpovědi.
- 8.4 Nájemce je povinen dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z právních předpisů, zejm., dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, dodržovat provozní řád, který je součástí povolení Nájemce k provozu zařízení a vést provozní deník v souladu se zákonem o odpadech.
- 8.5 V případě, že bude Nájemce zaměstnávat (nebo jakkoliv s nimi spolupracovat) osoby, které nejsou státními občany České republiky, zajistí dodržování podmínek vstupu, pobytu a zaměstnávání cizinců na území České republiky podle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, bude dodržovat podmínky zákoníku práce a zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškerou případnou škodu vzniklou nedodržením tohoto článku.
- 8.6 Pronajímatel nese odpovědnost za škodu (včetně případného ušlého zisku) způsobenou Nájemci přerušením nebo omezením provozu Nájemce v Pronajímaných prostorech z důvodu jakéhokoliv omezení provozu Areálu Hájek.

9. ÚDRŽBA, OPRAVY A ÚPRAVY PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

- 9.1 Pronajímatel odpovídá pouze za údržbu a opravy vjezdu do areálu a přístupové cesty k Pronajímaným prostorům a oplocení Pozemku (Areálu Hájek), pokud nebyla škoda způsobena Nájemcem (dále jen „**Údržba Pronajímatele**“). Pronajímatel nese veškeré náklady, které jsou vyvolány Údržbou Pronajímatele.
- 9.2 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu Údržby Pronajímatele, jinak odpovídá za způsobenou škodu. Pronajímatel je povinen tyto opravy bez zbytečného odkladu a po dohodě s Nájemcem provést.
- 9.3 Nájemce je povinen snášet omezení v užívání Pronajímaných prostor v rozsahu nutném pro provedení Údržby Pronajímatele.

- 9.4 Nájemce provádí v souladu s podmínkami této Smlouvy na své vlastní náklady veškerou údržbu, opravy a výměny týkající se Pronajímaných prostor. Nájemce bez odkladu na své náklady opraví jakékoli škody na Pronajímaných prostorách nebo Pozemku způsobené Nájemcem, či jeho zaměstnanci nebo zákazníky.
- 9.5 Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv změny, či obdobné stavební opravy či úpravy Pronajímaných prostor pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem Pronajímatele a v souladu s případnými nezbytnými povoleními příslušných úřadů. Předtím než Nájemce zahájí jakékoli práce v Pronajímaných prostorách, musí být Pronajímatelem odsouhlaseny veškeré plány navrhovaných úprav a podmínky jejich provádění. Nájemce je povinen požádat Pronajímatele o udělení souhlasu k uskutečnění jakýchkoli změn a stavebních oprav či úprav v dostatečném časovém předstihu před jejich faktickým zahájením písemnou žádostí, jejíž součástí bude zejména:
- (i) rozpočet zamýšlených vkládaných nákladů,
 - (ii) výslovná specifikace navrhovaných změn Pronajímaných prostor a způsobu jejich provedení včetně časového harmonogramu, stavebních plánů,
 - (iii) výše hodnoty doposud přítomné části Pronajímaných prostor, která bude úpravou odstraněna, přičemž výše hodnoty bude určena k datu provedení úpravy,
 - (iv) výše částky, o kterou bude hodnota části Pronajímaných prostor v důsledku provedení úpravy zvýšena, přičemž tato částka bude určena k datu provedení úpravy.
- 9.6 Nájemce v rámci provádění oprav a úprav zajistí, aby hluk, prach, vibrace a jiné druhy rušení provozu areálu Hájek byly pokud možno vyloučeny a v případě, že se jim nelze vyhnout, pak aby byly udržovány na minimální možné míře.
- 9.7 Nájemce do tří dnů po ukončení úprav předá Pronajímateli plány skutečného provedení změn v Pronajímaných prostorech a předá pronajímateli veškerá nezbytná povolení příslušných úřadů.
- 9.8 Pronajímatel se zavazuje udělit Nájemci souhlas s umístěním označení, loga, či reklamního poutače Nájemce na oplocení u vjezdu do areálu Hájek. Každé označení vždy podléhá předchozímu schválení Pronajímatele. Nájemce bude takové označení udržovat vždy v dobrém stavu na své vlastní náklady. Při ukončení nájmu musí být veškerá označení Nájemce odstraněna Nájemcem na jeho vlastní náklady a každé takové místo, kde se označení nacházelo, bude Nájemcem uvedeno do původního stavu.

10. UKONČENÍ NÁJMU

- 10.1 Tato Smlouva zaniká:
- (i) písemnou dohodou smluvních stran; nebo
 - (ii) výpovědí; nebo
 - (iii) úplným zánikem Pronajímaných prostor.
- 10.2 Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto Smlouvu z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 1 rok dle čl. 4.1 této Smlouvy.
- 10.3 Smluvní strany jsou dále oprávněny vypovědět tuto Smlouvu z důvodů uvedených v čl. 10.5 a 10.6 této Smlouvy. Příslušná smluvní strana je oprávněna vypovědět Smlouvu v případech dle předchozí věty pouze budou-li splněny následující dodatečné podmínky:
- (i) smluvní strana, která hodlá vypovědět Smlouvu, upozornila druhou smluvní stranu na skutečnost, že tak chce učinit a vyzvala druhou smluvní stranu k odstranění příslušného důvodu, pro který hodlá vypovědět Smlouvu. Smluvní strana je povinna v příslušném oznámení tento důvod dostatečně specifikovat;
 - (ii) smluvní strana, které bylo zasláno oznámení dle předchozího odstavce, neodstranila důvod, pro který hodlá druhá smluvní strana vypovědět Smlouvu, ani

ve lhůtě 15-ti dnů ode dne, kdy jí bylo doručeno oznámení dle předchozího odstavce.

10.4 Podmínky uvedené v čl. 10.3(i) a 10.3(ii) není Pronajímatel povinen splnit před podáním výpovědi této Smlouvy v případě, že v průběhu Doby nájmu došlo k opakovanému naplnění stejného výpovědního důvodu dle čl. 10.5 na základě stejné nebo obdobné skutečnosti a Pronajímatel minimálně dvakrát postupoval dle čl. 10.3(i), a v případě výpovědního důvodu dle čl. 10.5(iii) a 10.5(iv).

10.5 Za dodržení podmínek stanovených v člancích 10.3 a 10.4 výše, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, pokud

- (i) Nájemce užívá Pronajímané prostory v rozporu s touto Smlouvou, zejm. v rozporu s účelem nájmu dle čl. 3;
- (ii) Nájemce podstatným způsobem opakovaně porušil ostatní povinnosti stanovené touto Smlouvou;
- (iii) Nájemce je v prodlení s úhradou splatného Nájemného nebo úhrady za služby a nebo s jiným plněním vůči Pronajímateli po dobu delší než 15 dní;
- (iv) Nájemce je v úpadku, je proti němu opodstatněně podání návrh na zahájení insolvenčního řízení, jeho majetek je předmětem exekučního řízení nebo veřejné dražby, je uskutečněn jakýkoli krok směřující ke zrušení Nájemce s likvidací;
- (v) Nájemce provede změny Pronajímaných prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (vi) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Pronajímané prostory, přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují tuto Smlouvu, klid nebo pořádek v Pronajímaných prostorech nebo na Pozemku;
- (vii) Pronajímané prostory jsou využívány způsobem, který odporuje dobrým mravům a jejich využití, anebo jednání Nájemce poškozují nebo by mohl poškodit dobrou pověst Pronajímatele;
- (viii) Nájemce přenechá Pronajímané prostory nebo jejich část do nájmu nebo užívání v rozporu s touto Smlouvou bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (ix) Nájemce neužívá Pronajímané prostory nebo jejich podstatnou část v souladu s touto Smlouvou po dobu delší než 1 měsíc, vyjma případů, kdy Nájemce provádí odsouhlasené opravy či úpravy Pronajímaných prostor;
- (x) Nájemce neužívá Pronajímané prostory nebo jejich část způsobem uvedeným v této Smlouvě;
- (xi) Nájemce neudrží platné pojištění ve smyslu článku 8.1(xvii);
- (xii) Nájemce převede podnik nebo jeho část nebo jiným způsobem významnou část svého podnikání s podobnými účinky na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v souladu s podmínkami čl. 8.1(xx).

Výpovědní doba činí 1 měsíc a začíná běžet od jejího doručení Nájemci. V případě výpovědního důvodu dle čl. 10.5(iii) a 10.5(iv) nabývá výpověď účinky okamžikem jejího doručení Nájemci.

10.6 Za dodržení podmínek stanovených v člancích 10.3.(i) a 10.3(ii) výše, je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, pokud

- (i) Pronajímatel závažně zasahuje do práva Nájemce užívat Pronajímané prostory dle účelu této Smlouvy;
- (ii) Pronajímatel Pronajímané prostory neudrží v rozporu s podmínkami této Smlouvy ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, ledaže jde o údržbu, ke které je

povinen Nájemce, nebo Pronajímané prostory jsou v rozporu s ujištěním Pronajímatele nezpůsobilé ke sjednanému účelu nájmu;

- (iii) Pronajímatel bezdůvodně znemožní Nájemci uzavřít s dodavateli smlouvy o dodávkách médií a služeb týkajících se užívání Pronajímaných prostor nebo fakticky znemožní poskytnutí těchto médií či služeb.

Výpovědní doba činí 1 měsíc a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně..

- 10.7 Dojde-li k úplnému zničení Pozemku či jeho části a budou tak dotčeny Pronajímané prostory, a to požárem, výbuchem, zemětřesením, bouří, povodní, anebo jinou přírodní silou či nevyhnutelnou událostí, jako jsou války, povstání, občanské nepokoje, stávky, havárie, ztráta nájmu, opatření státních orgánů a další podobné události, jež budou mít vliv na schopnost plnění povinností podle Smlouvy a jež se budou vymykat kontrole smluvních stran (bude v této Smlouvě označeno jen jako „**Vyšší moc**“), bude účinnost této Smlouvy pozastavena a v případě částečného zničení Nájemné sníženo o poměrnou část až do doby obnovení předmětu nájmu. Bude-li zásah Vyšší moci, kterým bude podstatně omezeno plnění podle této Smlouvy po dobu delší než tři (3) měsíce anebo se stane zjevným, že taková situace potrvá nad dobu delší než tři (3) měsíce, budou obě smluvní strany oprávněny od této Smlouvy odstoupit.

11. VRÁCENÍ PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

- 11.1 Po ukončení nájmu je Nájemce povinen předat Nájemci Pronajímané prostory zcela prázdné a vyklizené, ve stavu, v jakém se Pronajímané prostory nacházely v době uzavření této Smlouvy, resp. část pronajatá před uzavřením této Smlouvy ve stavu, v jakém se nacházela při uzavření nájemní smlouvy z 15.2.2010, tedy bez jakýchkoliv změn provedených Nájemcem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O předání Pronajímaných prostor bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude stav Pronajímaných prostor, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Pronajímaných prostor Pronajímatelem a soupis případných zjevných škod způsobených na Pronajímaných prostorách Nájemcem.
- 11.2 Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Pronajímané prostory Nájemci do 10 dnů po skončení Doby nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Pronajímaných prostor svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Pronajímaných prostor v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Pronajímané prostory sám nevyklidí a řádně Nájemci nepředá, je Pronajímatel oprávněn po rozlomení zámků Pronajímané prostory sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. Tímto ujednáním není dotčeno právo Pronajímatele podle ust. § 2234 občanského zákoníku.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1 Tato Smlouva a práva a povinnosti smluvních stran podle této Smlouvy se budou řídit a budou vykládány podle právního řádu České republiky, zejména občanským zákoníkem.
- 12.2 Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech v jazyce českém, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 12.3 Pokud by jednotlivá ustanovení této Smlouvy či její části byla neplatná či neúčinná nebo se neplatnými či neúčinnými stala, nebude tím dotčena platnost resp. účinnost této Smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují, že do 10 (deseti) pracovních dnů po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné či neúčinné ustanovení nahradí platným a účinným, které se pokud možno blíží hospodářskému účelu neplatného, resp. neúčinného, ustanovení, nebo uzavřou smlouvu ve znění shodném s touto Smlouvou (s výjimkou případných neplatných ustanovení) a při zohlednění již naplněných ustanovení. Totéž platí i pro vyplnění mezer ve

Smlouvě.

- 12.4 Nájemce není oprávněn postoupit jakékoli pohledávky za Pronajímatelem dle této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce dále není oprávněn započíst si jakékoli pohledávky za Pronajímatelem dle této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 12.5 Veškerá sdělení na základě této Smlouvy budou písemná a nebude-li určeno jinak, budou se provádět formou dopisu v českém jazyce. Sdělení nebo dokumenty vyhotovované nebo doručované jednou osobou jiné osobě v souladu s touto Smlouvou budou vyhotovované nebo doručované této jiné osobě na její adresu (ledaže tato jiná osoba písemně s 15-ti denním předstihem oznámí druhé straně jinou adresu), a budou se považovat za učiněné nebo doručené okamžikem zanechání na uvedené adrese nebo (případně) pět dní ode dne, kdy byla takto adresovaná obálka uložena na poště na adrese uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 12.6 Veškeré spory, které vzniknou na základě této Smlouvy a v souvislosti s ní, budou s konečnou platností vyřešeny věcně a místně příslušným soudem České republiky.
- 12.7 Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí následující ustanovení § 557, 1752, 1793, 1799, 1800, 1805, 1977, 1978, 1979, 2000, 2002, 2208, 2210 (3), 2212 (2), 2219 (2), 2220 (1) poslední věta, 2227, 2230 (1), 2232, 2233 (2), 2287, 2303, 2304, 2305, 2308, 2310, 2311, 2314 a 2315 občanského zákoníku, a veškerá ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky vyloučena dohodou Smluvních stran obsaženou v této Smlouvě. V případě nahrazení uvedených předpisů budou vyloučena ustanovení nových předpisů, která se svým významem s uvedenými ustanoveními shodují a veškerá ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky vyloučena dohodou Stran obsaženou v této Smlouvě.
- 12.8 Dále se Nájemce výslovně vzdává svých práv podle ustanovení § 2000 občanského zákoníku a výslovně na sebe přebírá nebezpečí změny okolností v souladu s ustanovením § 1765 (2) občanského zákoníku.
- 12.9 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva neobsahuje důvěrné informace a obchodní tajemství dle ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a Smluvní strany souhlasí s jejím případným zveřejněním. Město Hostivice nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto Smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této Smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu s zák. č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 12.10 Záměr pronajímatele pronajmout nemovitost dle této smlouvy byl zveřejněn po zákonem stanovenou dobu a uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Hostivice č. RM-6/2022-13 ze dne 2. 3. 2022.

NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, zejména tísně finanční v den uvedený v jejím záhlaví.

V Hostivici dne 22. 3. 2022



Město Hostivice
Ing. arch. Klára Čápková, starostka

jako Pronajímatel

V Hostivici dne 27. 5. 2022



DEVELOPEX s.r.o.
Robert Honíšek, jednatel

jako Nájemce

