

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTÍ POZEMKŮ K PODNIKÁNÍ



SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTÍ POZEMKŮ K PODNIKÁNÍ č. 2022/OMP/0748

58 na jedné straně

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 1429/68, Praha 10, PSČ 101 38
 IČO: 00063941
 DIČ: CZ00063941
 bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
 č. ú. 9021-2000733369/0800
 variabilní symbol: **1510014525**
 zastoupená starostkou Renatou Chmelovou
 k smluvnímu jednání oprávněn vedoucí odboru majetkoprávního Mgr. Tomáš Urbánek

(dále jen „*pronajímatel*“)

a na straně druhé

Jméno a příjmení: Jan **ZAVADIL**
 se sídlem: Vašátkova 818/28, Praha 14, 198 00 – Černý Most
 IČO: 86868357
 DIČ: CZ7605010545
 bankovní spojení: ČSOB a.s.
 číslo účtu: 289395102/0300

(dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „*účastníci*“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě svobodného a vážného projevu vůle a podle § 2201 a násl. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, po vyjednávání o všech jejích okolnostech a podmínkách uzavřeli tuto smlouvu o

NÁJMU ČÁSTÍ POZEMKŮ K PODNIKÁNÍ

ČLÁNEK I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání ve smyslu č. II. předmět nájmu a z druhé strany závazek nájemce platit pronajímateli za právo užívání předmětu nájmu nájemné dle č. III.
2. Pronajímatel má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze a dle vyhl. č. 55/2000, Sb., hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, svěřeny do správy pozemky parc. č. **2769/2, 2769/28, 2769/29**, druh pozemku **ostatní plocha**, v k. ú. **Strašnice**, obec **Praha** (dále jen „*pozemek*“). Shora uvedený pozemek je zapsán na LV č. **2476**, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro hl. m. Prahu. Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn k pozemku podle předchozí věty vykonávat vlastnická práva, včetně práva jej pronajmout.

3. Pronajímatel tímto nájemci pronajímá část pozemku podle předchozího odstavce o výměře **1.980,0 m²** (dále jen „**předmět nájmu**“). Pronajatá část pozemku je vyznačena na přiloženém snímku katastrální mapy, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její **příloha č. 1**.
4. Předmět nájmu je pronajímán výhradně za účelem **provozování zahradnictví a provozování služeb s tím spojených**.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu.

ČLÁNEK II. NÁJEM DOBA TRVÁNÍ NÁJMU PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmět nájmu je nájemci pronajímán za účelem **zahradnictví a provozování služeb s tím spojených**.
2. Nájemce je oprávněn si na svůj náklad zřídit na předmětu nájmu **nezbytnou vybavenost dle jím navrženého konceptu vzešlého z výběrového řízení** k účelu dle předchozího odstavce. **Koncept řešení vybavenosti předmětu nájmu je součástí této smlouvy jako její příloha č. 2.**
3. Předmět nájmu bude nájemce spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář. Nájemce nese nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou.
4. Při skončení nájmu nájemce vrátí pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném a rozumném užívání.
5. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou tří let, s možností formou opce jejího prodloužení o další dva roky**.
6. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu, přičemž předáním se míní zejména úplné vyklizení předmětu nájmu, a to na náklady nájemce, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Bude-li nájem ukončen bez výpovědní doby, bude předmět nájmu předán do 15 dní od jeho skončení. O předání předmětu nájmu se pořídí předávací protokol.
7. Jiným způsobem než dohodou účastníků se nájem neprodlužuje. Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.

ČLÁNEK III. NÁJEMNÉ NÁKLADY NÁJMU

1. Pronajímateli náleží za přenechání předmětu nájmu nájemci do užívání následně ujednané nájemné.

2. Nájemné se s přihlédnutím a v souladu s usnesením RMČ Praha 10 č. 180 ze dne 15. 3. 2022 sjednává ve výši 314,00 Kč/m²/rok, tedy celkem 621.720,00 Kč (slovy: šest set dvacet jedna tisíc sedm set dvacet korun českých) bez DPH ročně.
3. Nájemné je splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách o stejné výši, tj. 155.430,00 Kč (slovy: jedno sto padesát pět tisíc čtyři sta třicet korun českých) bez DPH, vždy ke dni 31. ledna, 30. dubna, 31. července a 31. října kalendářního roku, za které se nájemné platí.
4. Nájemné, příp. včetně DPH, uhradí nájemce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, přičemž platbu identifikuje variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
5. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranným písemným oznámením změnu výše nájemného; písemné oznámení změny výše nájemného na příslušný kalendářní rok musí být nájemci doručeno nejpozději do 30. června, přičemž doplatek bude uhrazen nejpozději do 31. prosince. Pronajímatel je oprávněn nájemné placené pro předcházející rok zvýšit až o 100% indexu nárůstu spotřebitelských cen podle sdělení Českého statistického úřadu; uvedené platí obdobně i v případě, kdy dojde ke změně interního předpisu pronajímatele určujícího výši nájemného v důsledku změn v obvyklé výši nájemného v daném místě a čase za nový nájem podobné věci v daném místě a čase nebo ke změně platných právních předpisů dopadajících na pronajímatele, od nichž je povinen odvozovat výši nájemného.
6. Nepředá-li ve smyslu čl. II odst. 6 této smlouvy nájemce při skončení nájmu předmět nájmu, náleží pronajímateli ode dne prodlení nájemce po dobu blokace předmětu nájmu náhrada ve výši dvojnásobku nájemného, jak jej nájemce platil ke dni skončení nájmu; odst. 5 tohoto článku zde platí obdobně.
7. S přihlédnutím k ustanovení čl. IV. odst. 9 této smlouvy, nemá nájemce právo na slevu z nájemného nebo jeho prominutí, může-li předmět nájmu užívat jen s obtížemi či je-li ztížena možnost užívání zásadním způsobem nebo je užívání zcela znemožněno v důsledku vady předmětu nájmu, k níž se vztahuje povinnost nájemce dle jmenovaného ustanovení. Stejně tak nájemce nemá právo na náhradu vynaložených nákladů.

ČLÁNEK IV. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jinému do podnájmu stejně tak jej jakkoliv měnit (mimo případy plynoucí z této smlouvy), včetně provádění stavebních úprav vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, ledaže mu k tomu pronajímatel předem písemně udělí souhlas.
2. Nájemce je oprávněn zřídit na předmětu nájmu **vybavenost předmětu nájmu** ve smyslu čl. II. jedině tehdy, získá-li všechna nezbytná povolení či souhlasy.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně pro účely dle této smlouvy, jak jsou uvedeny zejména v čl. II. odst. 1.

4. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu a dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat na předmětu nájmu čistotu, zejména je povinen v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., v platném znění, odděleně shromažďovat, třídít a předávat k využití a zneškodnění odpad vzniklý na předmětu nájmu.
5. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
6. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo jiné osoby prodlévající v/na předmětu nájmu s jeho souhlasem, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu.
8. V případě havárie se nájemce zavazuje provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Nájemce bude neprodleně informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách a všech provedených opatřeních.
9. Po dobu nájmu provádí jak běžnou, tak i ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy vlastním nákladem nájemce.
10. Nájemci nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.
11. Nájemce může opatřit nosič reklamního sdělení, které umístí na předmět nájmu, či předmět nájmu přiměřeným štítkem, návěstím nebo podobným znamením.
12. Nájemce je na základě oznámení pronajímatele povinen za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucímu nájemci umožnit pronajímateli prohlídku celého předmětu nájmu, včetně staveb na něm stojících. Předchozí oznámení se nevyžaduje stejně jako přítomnost nájemce, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele podle tohoto odstavce nevzniká nájemci právo na slevu nájmu.
13. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
14. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy.
15. Nájemce je povinen přijímat veškeré písemnosti na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se zavazuje písemně sdělit tuto skutečnost pronajímateli, nejméně 30 dnů předem a nebude-li to možné, pak ve lhůtě bez zbytečného odkladu. Do doby doručení tohoto oznámení je povinen zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy.
16. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně (s dodejkou) zasláné písemnosti u poskytovatele poštovních služeb.

ČLÁNEK V. JISTOTA

1. Nájemce se zavazuje do deseti dnů od podpisu této smlouvy složit na účet číslo **6015-2000733369/0800** jistotu ve výši $\frac{1}{4}$ ročního nájemného. K jistotě bude jednou ročně připisováno příslušenství ve výši úroku poskytovaného peněžním ústavem na účtu, na kterém bude jistota složena. Žádné jiné příslušenství či jakékoliv jiné náhrady nájemci nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn si na jistotu započíst jemu na předmětu nájmu vzniklou újmu, k jejíž náhradě je povinen nájemce, dlužné nájemné, náklady na službu a smluvní nebo zákonné sankce, které vůči nájemci v souvislosti s nájmem pronajímatel uplatnil, a doposavad nebyly dobrovolně uhrazeny. Na výzvu pronajímatele nájemce jistotu doplní do sjednané výše.
3. Při skončení nájmu a řádném termínu vrácení předmětu nájmu se jistota včetně příslušenství ve smyslu odst. 1., nebude-li zkonsumována v souladu s touto smlouvou, vrací. Jistota bude vrácena nejdříve do 10 dní od skončení nájmu.

ČLÁNEK VI. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
 - a) ve výši **10.000,00 Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou. Pronajímateli vzniká právo na smluvní pokutu ve shodné výši opakovaně, nezjedná-li nájemce v době určené ve výzvě k zaplacení (nejméně 15 dní) nápravu;
 - b) ve výši **0,1 %** z dlužné částky nájemného, nejméně však **300,00 Kč** (slovy: tři sta korun českých), bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného více jak deset dní, za každý den prodlení;
 - c) ve výši **1.000,00 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoli jiné právní povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.
2. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši.
3. Při prodlení se zaplacením jakéhokoli peněžitého plnění, není-li ujednáno něco jiného, se smluvní strany zavazují platit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

ČLÁNEK VII. ZPŮSOBY ZÁNÍKU SMLOUVY

1. Nájem založený touto smlouvou může být skončen dohodou, výpovědí s výpovědní dobou nebo výpovědí bez výpovědní doby.
2. Každý z účastníků smí tuto smlouvu vypovědět s **3** měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, i bez uvedení důvodu.

3. Tuto smlouvu lze vypovědět mimo případy uvedené v zákoně s výpovědní dobou, která činí 1 měsíc, poruší-li:
 - a) nájemce povinnost plynoucí mu ze vztahu založeného touto smlouvou;
 - b) poruší-li pronajímatel svou povinnost plynoucí mu ze vztahu založeného touto smlouvou.
4. Pronajímatel smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby mimo jiné:
 - a) přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - b) změní-li nájemce hospodářské určení předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - c) změní-li nájemce způsob užívání předmětu nájmu, jak byl ujednáno touto smlouvou, bez souhlasu pronajímatele;
 - d) užívá-li nebo používá-li nájemce předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes výzvu pronajímatele a ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě spolu s ponaučením o důsledcích nezjednání nápravy nájemce v souladu s výzvou nápravy nezjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzvy není třeba;
 - e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti a působí-li tím újmu pronajímateli a/nebo je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
5. Uzná-li to pronajímatel za vhodné, může skončit nájem z důvodů dle předchozího odstavce výpovědí s výpovědní dobou. V takovém případě činí výpovědní doba 1 měsíc.
6. Nájemce smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby pouze a výlučně z těchto důvodů:
 - a) zanikne-li z části předmět nájmu,
 - b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště hrubým způsobem a působí-li tím značnou újmu nájemci.

ČLÁNEK VIII. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato smlouva nabývá platnost připojením podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými, právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že s cílem předejít jakékoli pochybnosti nad rámcem obsahu výše uvedených smluvních ujednáních výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2051, § 2223, § 2253, §2287, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

6. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Účastníci se dohodli, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnou neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
8. Dojde-li v době nájmu na území České republiky ke změně měnových jednotek, bude výše peněžních plnění dle této smlouvy přepočtena podle oficiálně vyhlášeného poměru nové měny k měnovým jednotkám stávajícím (dle kurzu ČNB).
9. Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajišťuje pronajímatel.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a 2 (dva) pronajímatel.
11. Účastníci prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně znevýhodněných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

Přílohy:

č. 1 – Snímek katastrální mapy

č. 2 – Koncepce záměru využití předmětu nájmu

V Praze dne 11. 12. 22

V Praze dne



Nájemce: Jan Zavadil

Pronajímatel: Mgr. Tomáš
vedoucí oddělení právního

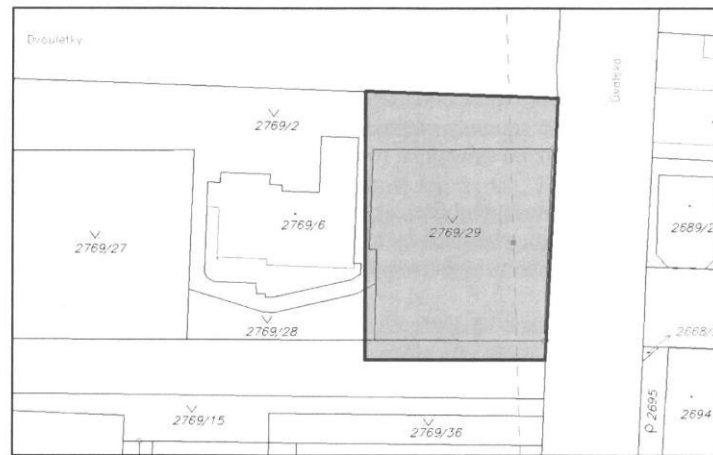
Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu
MČ P10 podle § 43 zák. č. 131/2000 Sb.

Úřední deska MČ P10 vyvěšeno od 29. 11. 2021 do 1. 2. 2022
Usnesení Rady m. č. Praha 10 (RMČP10) č. 180 ze dne 15. 3. 2022

Ověřovatel

Příloha č. 1

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



P10-491083/2021

KONCEPCE ZÁMĚRU VYUŽITÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Nájemce hodlá využívat předmět nájmu jako maloobchodní prodejnu zahradnictví – zahradní centrum, zachovat tak jeho původní účel. Sortiment nabízeného zboží bude plně uspokojovat potřeby zákazníka. Primární činností bude provoz zahradního centra prodej ovocných a okrasných stromů a keřů, potřeb pro zahrádkáře, prodej semen zeleniny, květin, trvalek, bylinek, keramiky, nářadí, hnojiv a ostatní sortiment pro zahrádkáře, chalupáře a pěstitele. Další nedílnou součástí bude květinářství v prodejně s pokladnou, nabízející široký sortiment řezaných květin a vazbu kytic svatebních, svátečních a smutečních věnců, prodej pokojových rostlin. Doplnkový prodej bude tvořen dárkovými předměty, floristickými potřebami, odbornou literaturou a sezónním zbožím pro akce jako jsou velikonoce, dušičky a vánoce. V letních měsících bude na hranici předmětu nájmu otevřen zmrzlinový stánek

Také dispozice předmětu nájmu zůstanou z větší části stejné. Stávající objekty lze plně využít k předmětu podnikání a následně drobné úpravy se budou týkat především běžné údržby, jak je uvedeno v nájemní smlouvě a sekundárně k co nejvíce efektivnímu využití možností předmětu nájmu. Tím je myšleno přibližovat se finálnímu konceptu plněhodnotného zahradního centra, tak aby v nejkratší době bylo možno nabízet veškerý sortiment v podmínkách, které potřebuje nejen zboží, ale zejména zákazník pro spokojený nákup.

Zastřešený, dřevěný objekt – **prodejna** (cca 25 m²) bude opraven drobnými opravami a úpravou, tak aby byla zprovozněna prodejna s květinami a pokladnou.

Navazující **pergola** bude nabízet čerstvé ovoce a zeleninu a doplní ji prodejní regály se sezónním zbožím, jakými je sadba na jaře či věnečky pro dušičky na podzim.

Přístřešek navazující na prodejnu bude částečně zázemím pro zahradníky a částečně prostor bude určen k úpravě, balení a výdeji zakoupeného rostlinného zboží zákazníkům.

Základy **skleníku** budou nejprve zastíněny stínovou textilií chránící sezónní rostliny, jako jsou bylinky, letničky a balkonky, pro které je tento prostor ideální.

Prostor pod konstrukcí **foliovniku** bude využit pro okrasné a ovocné stromy a keře, jenž budou založeny dle jejich potřeb a podmínek. Proto po celé východní části od pokladny po „sklad 1“ budou pařníky 2,5m x 5m oddělené chodníčkem 0,7m širokým ve tvaru U 0,3m pod úrovní pařníku.

Skład I bude určen jako sklad živých rostlin, materiálu a zásob. Východní část bude zabezpečena proti škůdcům, vybudováním stěny osb deskami a budou zde uskládněny semena, sušina, hnojiva, ochranné prostředky a další zboží které vyžaduje specifické uskladnění. Tím je cenné zboží či jedy.

Skład II bude z počátku využit zejména ke skladování květináčů, truhlíků, nářadí a dalšího zboží, které bude chránit před povětrnostními podmínkami. Pozdější využití objektu je naplánováno jako konferenční prostor pro prezentování projektů realizací a údržby zahrad. Dále zde vznikne občerstvení jak pro zákazníky, tak pro zaměstnance, nabízející nejen klidné posezení, k čemuž altánový typ objektu vybízí, ale teplé i studené nápoje, rychlé občerstvení či točenou zmrzlinu.

K zprovoznění a účelnému využití předmětu nájmu zajistí nájemce:

1. Připojení elektřiny
2. Připojení na sousedící objekt - GreenPoint pomocí stavební rozvodné skříně s hodinami. (3500)
3. Užitkovou vodu

V zadání je poznámka, že není k dispozici xxxxxxx voda.

3. Sociální zázemí

varianta I

Chemický záchod s umyvadlem

varianta II

Sjednání dohody o možnosti používání wc v přílehlé budově – Greepoint, s.r.o.

4. Odplevelení

P10-491083/2021

Zpevněné plochy, paňníky, chemicky (12000),
část paňníků bude pokryto fólií proti plevelu. 2500

5. Hospodaření s odpadem

Na odvoz směsného odpadu bude uzavřena smlouva o odvozu odpadu s firmou AVE a pro tento odpad bude používán kontajner o objemu 1000 litrů s frekvencí svozu 1 x týdně.
Pro odpad papírový bude používán dřevěný kontajner s frekvencí svozu 1 x měsíčně na sběrný dvůr.
Další specifický odpad bude předán dodavateli k likvidaci

6. Reklamní a informační panely

Na předmět nájmu – prodejna bude umístěna cedule s textem ZAHRADNICTVÍ či ZAHRADNÍ CENTRUM.

na předmět nájmu – sklad I bude umístěna cedule s textem KVĚTINY

Na oplocení bude umístěna cedule s textem Otvírací doba Po – Ne 8:00 – 18:00

Na vstupu bude umístěna cedule s textem Otvírací doba Po – Ne 8:00 – 18:00; identifikační a kontaktní údaje provozovny.

Vše až dle konzultace a nabídky grafického studia – dopusud nabídku nezpracovali.

7. Zásobník na vodu

Pro využití dešťové vody a její uchování je nutný zásobník na cca 8m³. Jako zásobník lze použít jezírko, které bude prezentovat naše služby v oblasti realizací a údržby zahrad. Část jezírka bude využita jako prodejní plocha pro vodní rostliny a rybičky. Použitý materiál – kámen, dlažba bude sloužit jako vzorník nabízeného materiálu.

Zákazníkem květinářství může být kdokoliv, kdo chce darovat květinu k narozeninám, k svátku či k jinému významnému dni.

Dalšími zákazníky budou novomanželé potřebující celkovou květinovou výzdobu svatby nebo i samotnou svatební kytici.

Cílovou skupinu zákazníků a klientů tvoří:

- soukromé osoby vlastníci nemovitosti v blízkém okolí
- zahrádkáři
- blízké okolí - muži, ženy, děti (od 12 do 15 let)
- širší okolí - náhodní kolemjdoucí,
- vracející se klientela

Způsob (distribuční cesty) a plán prodeje (prodejní strategie)

Distribuční cesty můžeme rozdělit na:

- přímé (dodavatel => zákazník) a
- nepřímé (dodavatel => distribuční mezičlánek => zákazník).

Zpracovatel záměru plánuje využívat zejména přímé cesty.

První způsob spočívá ve vyhledání služby zákazníkem např. internetovou vyhledávací aplikací, shlédnutím reklamy, referencí od známé osoby.

Druhý způsob naopak využívá vlastní aktivity podnikatele, který nabídne své služby zákazníkovi např. formou přímé návštěvy a představení služeb, nebo účasti ve výběrových řízeních. Přímá distribuční cesta má výhody v přímém kontaktu se zákazníkem s možností účinné zpětné vazby. V případě nepřímé distribuční cesty lze využít například prodejce domů, zahradního nábytku, či realizační firmu jako zprostředkovatele k oslovení zákazníka a doporučení služeb, které zprostředkovatel záměru nabízí.

Při stanovení plánu prodeje je třeba počítat s počátečním pomalým nárůstem počtu i objemu zakázek, a také se sezonními vlivy.

Ze začátku budou hlavní cílovou skupinou zákazníků soukromé osoby a zakázky menšího rozsahu, postupně bude třeba získat i zákazníky z řad firem a institucí, kde se bude rozsah zakázek pohybovat ve větších objemech a zároveň se s těmito zákazníky naváže i dlouhodobější spolupráce.



P10-491083/2021

V souvislosti s oslovením zákazníků bude nutné zpočátku více investovat do reklamních produktů, vytvořit nové webové stránky, během prvních několika týdnů znovu vyhodnotit cenovou a prodejní strategii a v případě potřeby ji změnit a přizpůsobit reálným podmínkám na trhu. Bude vedena evidence příjmů a výdajů tak, aby bylo možné po každém kalendářním měsíci vyhodnotit úspěšnost podnikání.

Kromě nástrojů propagace bude nutné, zejména na startu podnikání, soustředit se i na nástroje na podporu prodeje, bude se jednat zejména o dodání ukázek služeb, konkrétně např. zpracování části projektu s cílem získat celou zakázku, správa a údržba veřejných prostor ve vlastnictví obce, ve které má podnikatel sídlo, zdarma apod.

Prodejní cena

Lze stanovit mnoha způsoby, takže výběr byl zúžen na níže vypsanych, podle druhu:

- výpočetem podle nákladů spojených s výrobou, prodejem a navýšením o ztrátové a předpokládaný zisk
- normou pevně stanovené, zvykové, nebo předem smluvené ceny
- podle zákazníka, tedy podle poptávky v daném druhu zboží mezi potenciálními zákazníky, či v geografické oblasti, podle nasycenosti trhu
- odvozením od cen konkurence, tedy podle nabídky zboží v oblasti
- smluvně - způsobem, který zahrnuje jednání mezi zákazníkem a prodejcem.

Výpočet ceny podle nákladů je spolehlivou metou jak vytvořit cenu, která pokrývá náročnost výroby, dopravy, skladování, náklady spojené s prodejem a přiměřený zisk. Vypočtená cena může ale učinit prodávané zboží nekonkurenceschopným nebo naopak snadno může dojít k nasycení trhu a k silnému poklesu poptávky.

Vzhledem k tomu že v nabídce bude mnoho rozdílného sortimentu, nelze paušálně stanovit politiku tvorby cen. O ceně rozhoduje mnoho proměnných z nichž některé budou upřesněny po určité době, například ztrátové. Cena bude utvářena kombinací dvou metod stanovení cen a sice nákladově orientované ceny (cena vychází z kalkulovaných úplných nákladů na zboží a služby) a konkurenčně orientované ceny (cena se odvozuje od úrovně cen účtovaných konkurencí). Je dobře si připomenout, že ceny jsou v maloobchodním prodeji hlavním nástrojem konkurence. Základní (ceníková) cena bude tvořena tak, že se k nákupní ceně přidá, dle kategorie zboží, obchodní přírůžka.

V případě slevových akcí bude volena strategie citlivě s ohledem na dlouhodobé cíle podnikání.

Propagace – nástroje, náklady na propagaci

Důležitým nástrojem oslovení zákazníků je reklama a propagace nabízených služeb. Je potřeba oslovit potenciální

zákazníky, ale i se připomenout starým zákazníkům prostřednictvím nástrojů propagace.

Mezi základní nástroje propagace bude patřit:

- velkoplošná reklama umístěná na provozovně
- vizitky
- spuštění webových stránek firmy
- registrace inzerce služeb na sociálních sítích na internetu, kde si lze vybrat i cílenou kategorii lidí
- reklama umístěná na obalech
- reklama umístěná na firemních vozidlech
- reklamní letáky doručované v blízkém okolí přímo do schránek
- reklama formou sponzorského daru
- Časopis obsahující informace a rady pro naše zákazníky nabízený zdarma