**Smluvní strany:**

|  |
| --- |
| **Nemocnice Na Homolce** |
| sídlem | Roentgenova 37/2, 150 30 Praha 5 - Motol |
| zastoupena | Dr. Ing. Ivanem Olivou, ředitelem nemocnice |
| IČO: DIČ: | 00023884 CZ00023884 |
| bankovní spojení | ČSOB Praha 5, č. účtu 5012-1816024093/0300 |
| dále jako „**propachtovate**l“ na straně jedné, |

a

|  |
| --- |
| **[DOPLNÍ ZÁJEMCE]** |
| sídlem | *[DOPLNÍ ZÁJEMCE]………………….* |
| zastoupena | *[DOPLNÍ ZÁJEMCE]………………….* |
| IČO: DIČ: | *[DOPLNÍ ZÁJEMCE]………………….**[DOPLNÍ ZÁJEMCE]………………….* |
| bankovní spojení | *[DOPLNÍ ZÁJEMCE]………………….* |
|  |  |
| dále jako „**pachtýř**“ na straně druhé, |
|   |

společně dále jako „smluvní strany“ nebo „strany této smlouvy“,

se v souladu s ustanoveními § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a dalších právních předpisů, dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato

**Smlouva PACHTOVNÍ**

**č.** *[DOPLNÍ PROPACHTOVATEL]*

**č.** *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]*

**1. Vysvětlení použitých pojmů**

**Budova:** Budova č.p. 37 na parcele č. 373/20 na adrese Praha 5, Roentgenova 37/2, PSČ 150 30, to vše v katastrálním území Motol, obec Praha, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 267. Budova je užívána jako nemocnice (objekt občanské vybavenosti). Vlastníkem Budovy je Česká republika. Pronajímatel je příslušný hospodařit s Budovou dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

**Prostory sloužící k podnikání:[[1]](#footnote-1)** Prostory sloužící k podnikání (dále jen „prostory“) v 1. nadzemním a 1 podzemním podlaží Budovy o souhrnné velikosti podlahové plochy **1.307,21m2** (viz příloha č. 1)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ***Prostory v 1. nadzemním podlaží o celkové ploše*** |  | **509,59 m2** |
| B109 | recepce |  | 6,06 |
| B107e | chodba |  | 93,51 |
| B110 | šatna ženy vč. příslušenství  |  | 50,75 |
| B111 | svlékací kabina s příslušenstvím  |  | 18,27 |
| B112 | svlékací kabina s příslušenstvím  |  | 18,27 |
| B113 | šatna muži s příslušenstvím |  | 51,12 |
| B114 | sauna s příslušenstvím  |  | 60,66 |
| B115 | sauna s příslušenstvím  |  | 62,83 |
| B116 | posilovna/masérna |  | 22,53 |
| B118 | chodba/posilovna vč. kardio zóny |  | 56,76 |
| B119 | zimní zahrada |  | 68,83 |
|  |  |  |  |
|  | ***Prostory v 1. podzemním podlaží o celkové ploše***  |  | **797,7 m2** |
| E031 | bazén |  | 516,60 |
| E031a | zimní zahrada |  | 150,15 |
| E033 | úklid, WC |  | 10,34 |
| E34 | plavčík |  | 9,92 |
| E34a | ošetřovna |  | 12,44 |
| E36 | chodba |  | 28,78 |
| E036a | čekárna/vitamínový bar |  | 19,47 |
|  |  |  |  |
|  | venkovní terasa |  | 50,00 |
|  |  |  |  |
|  | **Celkové výměra prostor v m2** |  | **1 307,29** **m2** |

**2. Postavení smluvních stran**

2.1. Propachtovatel je státní příspěvková organizace, jejímž zřizovatelem je Ministerstvo zdravotnictví České republiky. Je zřízena zřizovací listinou vydanou podle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 54 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, dne 1.8.2001 č.j.: 16037/2001. Úplné znění zřizovací listiny bylo vydáno dne 29. 5. 2012 pod č.j.: MZDR 17268 – XVII/2012.

2.2. Pachtýř je *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]……….* osoba podnikající podle *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]*, viz *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]*- příloha č. 3 této smlouvy.

**3. Předmět a účel této smlouvy**

3.1. Předmětem této smlouvy je podrobná úprava vztahů mezi stranami této smlouvy založených touto smlouvou, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vztahu v souladu s vůlí smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

**4. Prohlášení propachtovatele**

4.1. Propachtovatel prohlašuje, že prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a je tedy oprávněn je propachtovat ve smyslu ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

**5. Předmět a účel pachtu**

5.1. Předmětem pachtu jsou prostory specifikované v čl. 1 této smlouvy včetně jejich součásti a příslušenství (dále rovněž „Předmět pachtu“) a vybavení specifikované v příloze č. 4 dle čl. 8 bodu 8.1. této smlouvy (dále jen „inventář“).

5.2. Propachtovatel přenechává pachtýři k dočasnému užívání a požívání v souladu s touto smlouvou, za podmínek v ní uvedených a v souladu s obecně závaznými právními předpisy Předmět pachtu. Pachtýř přebírá od propachtovatele Předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání a zavazuje se hradit propachtovateli stanovené pachtovné a úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu pachtu a plnit své povinnosti stanovené mu touto smlouvou a právními předpisy. Dále je pachtýř zavázán předmět smlouvy řádně obhospodařovat vlastní prací tak, aby přinášela výnos, který mu náleží.

5.3. Pachtýř je oprávněn užívat prostory pouze v souladu s jejich stavebním určením daným ke dni uzavření této smlouvy, s touto smlouvou, právními předpisy, závaznými normami a v souladu s předmětem své podnikatelské činnosti dle přílohy č. 3 této smlouvy. Účelem užívání Předmětu pachtu je *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]*…….

5.4. Pachtýř bere na vědomí, že užívání prostor v rozporu se sjednaným účelem dle bodu 5.3. této smlouvy je hrubým porušením povinností pachtýře vůči propachtovateli a zakládá právo propachtovatele tuto smlouvu vypovědět bez jakékoliv náhrady anebo úhrady. Užívání prostor v rozporu se sjednaným účelem zakládá nárok propachtovatele na smluvní pokutu ve výši CZK 100 000,--. Smluvní pokuta může být uplatněna opakovaně za každé takové další porušení povinností pachtýřem.

5.5. Pachtýř podpisem této smlouvy prohlašuje a stvrzuje, že je mu stav Předmětu pachtu (tedy všechny propachtované prostory a jejich součásti a inventář) znám, a shledává jej způsobilým pro dohodnutý účel dle této smlouvy.

5.6. Pachtýř je oprávněn nevýhradně spoluužívat přiměřeným způsobem spolu s propachtovatelem a ostatními nájemci či pachtýři společné části Budovy, zejména prostory přilehlé chodby, sociální zařízení, přístupové cesty, schodiště a výtahy.

**6. Pachtovné za nebytové prostory**

6.1. Pachtýř je povinen platit propachtovateli za užívání Předmětu pachtu pachtovné takto:

* měsíční paušální pachtovné za nebytové prostory ve výši CZK *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]*……,-- (slovy: *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]* korun českých) za kalendářní měsíc bez DPH. Tato část pachtovného byla stanovena na základě nabídky pachtýře předložené ve veřejné

K  pachtovnému bude připočtena zákonem stanovená sazba DPH.

6.2. Propachtovatel je oprávněn jednostranně zvýšit měsíční paušální pachtovné vždy po roce trvání pachtu, a to v závislosti na výši inflace vyhlášené ČSÚ za předchozí kalendářní rok, a to až o 100 % její výše. Úprava pachtovného platí od 1.4. dotčeného kalendářního roku.

**7. Poplatky za služby spojené s pachtem**

7.1. Na základě této smlouvy se propachtovatel zavazuje poskytovat pachtýři tyto služby spojené s užíváním prostor definované v bodu 7.2. této smlouvy (dále jen „Služby“), za něž se pachtýř zavazuje hradit měsíčně paušální částku dle bodu 7.2. této smlouvy.

7.2. Za poskytování Služeb propachtovatelem je sjednána úhrada měsíční paušální částkou ve výši CZK **140 000**,-- (slovy: stočtyřicettisíc korun českých) bez DPH zvýšená o zákonem stanovenou sazbu DPH.

Služby jsou tvořeny takto:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Topení/plyn | 31 100,- Kč |
| Směsný odpad standardní | 3 430,- Kč |
| Ostraha objektu | 2 850,- Kč |
| Elektrická energie | 60 194,- Kč |
| Vodné/stočné | 22 540,- Kč |
| Náklady na provozní chemikálie pro úpravu bazénové vody a jejich dávkování. | 17 166,- Kč |
| Úklid společnýchprostor [[2]](#footnote-2) | 2 720,- Kč |
| **Celkem Σ** | **140 000,- Kč** |

7.3. V průběhu trvání pachtovního vztahu má propachtovatel právo kdykoliv upravit výši záloh na poskytované Služby tak, aby odpovídaly skutečným nákladům hrazeným Propachtovatelem jednotlivým dodavatelům. Propachtovatel oznámí pachtýři každou takovou změnu písemně alespoň 10 dní předem.

7.4. Smluvní strany se dohodly, že nebudou-li dodavatelé poskytující dodávky a služby spojené s užíváním prostor plnit své povinnosti řádně a včas, nevzniká tím pachtýři vůči propachtovateli právo na slevu z pachtovného ani právo na náhradu vzniklé škody ani právo na ukončení tohoto smluvního vztahu.

7.5. Pro účely této pachtovní smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádných dalších služeb či dodávek, než těch, které jsou uvedeny v bodu 7.1. této smlouvy.

7.6. Užívání telefonní linky

 7.6.1. Pachtýř je srozuměn s tím, že v pachtovném ani úhradě za Služby není zahrnuta úhrada za užívání telefonní linky.

7.6.2. Pachtýř se zavazuje hradit za užívání telefonní linky č. 257 27 2016 částku dle aktuálního vyúčtování pevného poplatku a hovorného provozovatelem telefonní služby s připočtením DPH v zákonné výši.

7.6.3. Pachtýř se zavazuje, že na výzvu propachtovatele ještě před skončením smluvního vztahu, nejpozději však ke dni skončení smluvního vztahu, uhradí propachtovateli jako zálohu na úhradu za užívání telefonní linky, jež bude vyúčtováno pro skončení nájmu, částku ve výši dvojnásobku průměrné měsíční úhrady za užívání telefonní linky počítané za posledních šest měsíců.

7.6.4. Propachtovatel se zavazuje případnou zálohu dle odst. 7.6.3. této smlouvy vyúčtovat a její nepoužitou částku vrátit pachtýři do 5 dnů ode dne odeslání tohoto vyúčtování pachtýři. V případě nedoplatku pak vyzvat pachtýře k jeho vyrovnání, což je pachtýř povinen provést ve lhůtě do 5 dnů od obdržení výzvy

**8. Pachtovné za inventář**

8.1. Součástí předmětu pachtu je inventář (dále jen „inventář“) specifikovaný v příloze č. 4 této smlouvy, za něž se pachtýř zavazuje hradit měsíčně pachtovné dle bodu 8.2. této smlouvy.

8.2. Pachtovné za inventář poskytnutý propachtovatelem je sjednáno ve výši CZK *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]*……,-- (slovy:…….. korun českých) za kalendářní měsíc bez DPH. Pachtovné bylo stanoveno rovněž na základě nabídky pachtýře předložené ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku. K pachtovnému bude připočítávána zákonem stanovená sazba DPH.

8.3. Pachtýř je povinen starat se o inventář s péčí řádného hospodáře a udržovat jej provozuschopný a funkční; v případě zničení nebo poškození součástí inventáře, která znemožní jeho užívání, je povinen propachtovateli obnovit inventář a zajistit jeho funkčnost. Této povinnosti je zproštěn, pokud se škoda přičítá pachtýři; to platí i pro neopravitelné vady způsobené technickým zastaráním věci či koncem její životnosti (povinnost úhrady nebo náhrady či výměny propachtovatelem se nevztahuje na spotřební materiál, jako jsou např. filtry, náplně apod., které povinně hradí a zajišťuje pachtýř na vlastní náklady[[3]](#footnote-3), není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak).

8.4. Pachtýř je oprávněn užívat inventář pouze účely pro který jsou určeny a pouze pro účely plnění této smlouvy.

8.5. Pachtýř bere na vědomí, že užívání inventáře v rozporu se sjednaným účelem dle odst. 8.4. této smlouvy je hrubým porušením povinností pachtýře vůči propachtovateli a zakládá právo propachtovatele tuto smlouvu vypovědět bez jakékoliv náhrady a dále zakládá nárok propachtovatele na smluvní pokutu ve výši CZK 10 000,--. za každé jednotlivé porušení bodu 8.4. této smlouvy.

8.6. Pachtýř podpisem této smlouvy prohlašuje a stvrzuje, že je se stavem inventáře řádně seznámen a shledává jej způsobilým pro dohodnutý účel dle této smlouvy. Po ukončení pachtu je povinen vrátit jej propachtovateli. Jestliže bude mezi cenou převzatého a odevzdaného inventáře rozdíl, je pachtýř povinen vyrovnat jej v penězích nejpozději do 30 kalendářních dnů po skončení pachtu. Pachtýř souhlasí s tím, aby takový rozdíl byl v případě nedohody s propachtovatelem zjištěn znaleckým posudkem, jež bude objednán propachtovatelem a náklady na jeho pořízení uhradí pachtýř do výše CZK 15.000,- (slovy: patnácttisíc korun českých).

8.7. Dojde-li u kterékoliv položky uvedené jako součást inventáře z důvodu neopravitelné vady způsobené technickým zastaráním věci či koncem její životnosti k jejímu vyřazení, odstranění a odpisu, vyhrazuje si propachtoval rozhodnutí o jejím nahrazení za věc novou obdobnou na vlastní náklad anebo o snížení pachtovného za inventář o poměrnou část hodnoty této věci ve vztahu k pachtovnému za celý inventář (dle bodu 8.2. této smlouvy) dotčený pachtem.

**9. Celková výše pachtovného a ostatních služeb**

Celková výše pachtovného za prostory (dle čl. 6 této smlouvy), inventář (dle čl. 8 této smlouvy) a úhrady za Služby (dle čl. 7 této smlouvy) za jeden kalendářní měsíc činí celkem *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]* **CZK ……,--** (slovy: ……. korun českých) zvýšených o zákonem stanovenou sazbu DPH.

**10. Splatnost a způsob platby pachtovného a ostatních plateb**

10.1. Paušální pachtovné dle čl. 6 a 8 této smlouvy společně a Služby dle čl. 7 této smlouvy samostatně jsou splatné měsíčně předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce, za který se poskytuje platba za pachtovné a Služby.

10.2. Všechny peněžité závazky, vzniklé mezi smluvními stranami na základě této smlouvy, je zavázaná smluvní strana povinna uhradit včas a řádně, a to bezhotovostním převodem na určený bankovní účet druhé smluvní strany uvedený v záhlaví této smlouvy.

10.3. Peněžitý závazek je splněn okamžikem, kdy je částka určená dle této smlouvy připsána na bankovní účet oprávněné smluvní strany.

10.4. V případě prodlení pachtýře s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je pachtýř zavázán na základě této smlouvy, je pachtýř vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

**11. Doba trvání pachtu**

11.1. Pachtovní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu **určitou** od **1. 1. 2019**do**31. 12. 2019.**

**12. Skončení pachtu**

12.1. Smluvní stany dohodou výslovně vylučují pro tento smluvní vztah aplikaci ust. § 2338 občanského zákoníku; pachtovní vztah dle této smlouvy skončí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak:

a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,

b) písemnou dohodou smluvních stran; platnost pachtovní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,

c) písemnou výpovědí smlouvy adresovanou druhé smluvní straně; platnost pachtovní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní doby uvedené v čl. 12.4. této smlouvy,

d) odstoupením propachtovatele od smlouvy pokud druhá smluvní strana neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky dle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.

e) zánikem propachtovatele nebo pachtýře,

f) zánikem prostoru/předmětu pachtu

12.2. Propachtovatel může písemně vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v občanském zákoníku a z důvodů uvedených v § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.

12.3. Pachtýř může písemně vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v občanském zákoníku.

12.4. Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

12.5. Ke dni ukončení pachtovního vztahu dle této smlouvy je pachtýř povinen předat vyklizený Předmět pachtu propachtovateli v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím pouze k obvyklému opotřebení při běžném užívání, tedy zejména způsobilý k dalšímu okamžitému užívání. O předání Předmětu pachtu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí prostor a soupis případných škod způsobených na Předmětu pachtu pachtýřem. Smluvní strany jsou povinny si za tímto účelem vzájemně poskytnout nezbytnou součinnost, přičemž v případě jejího neposkytnutí dle této smlouvy, smluvní strana, která tak v rozporu s touto smlouvou učinila, odpovídá za veškeré škody způsobené druhé smluvní straně v plné výši.

12.6. Pokud pachtýř po ukončení pachtovního vztahu řádně nepředá Předmět pachtu propachtovateli do 10 dnů po skončení pachtu, je propachtovatel oprávněn učinit po písemném upozornění pachtýře veškeré kroky nutné k vyklizení prostor svépomocí, a to na náklady pachtýře. V takovém případě tedy propachtovatel nejprve pachtýře písemně vyzve k vyklizení prostor v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení nájemci). Pokud pachtýř ani v tomto náhradním termínu prostory sám nevyklidí a řádně propachtovateli nepředá Předmět pachtu, je Propachtovatel oprávněn prostory sám vyklidit a movité věci pachtýře umístit po dobu 30 dní v náhradních prostorách, to vše na náklady pachtýře. V případě porušení povinnosti pachtýře řádně předat Předmět pachtu dle tohoto odstavce, má propachtovatel nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši CZK 10.000,-- za každý den prodlení s předáním Předmětu pachtu propachtovateli či vyklizení prostor.

**13. Povinnosti propachtovatele**

13.1. Propachtovatel se zavazuje:

a) umožnit pachtýři užívat ke sjednanému účelu Předmět pachtu tedy prostory ode dne, který je v této smlouvě sjednán jako počátek pachtu a to ve stavu, v jakém se k tomuto dni nacházejí;

b) zajistit pachtýři plný a nikým nerušený výkon jeho práva;

c) poskytnout pachtýři přiměřenou součinnost při zajištění služeb potřebných k užívání prostor, které si zajišťuje sám pachtýř

d) umožnit pachtýři opravy a úpravy prostor v rozsahu a způsobem předem písemně schválenými propachtovatelem, ve věci stavebních nebo technických úprav pak pouze na základě písemně uzavřeného dodatku této smlouvy;

e) seznámit pachtýře s předpisy vztahujícími se k provozu Nemocnice Na Homolce;

f) umožnit pachtýři označení prostor obvyklou formou v prostoru vstupu do Budovy (v dolní a horní vrátnici). Označení včetně jeho podoby a provedení podléhá předchozímu schválení propachtovatele.

13.2. Pokud propachtovatel nesplní povinnost stanovenou v čl. 13.1. této smlouvy, a to z důvodů způsobených externími dodavateli, vyšší mocí, případně jiných důvodů propachtovatelem neovlivnitelných, pachtýř nemá právo na slevu na pachtovném či náhradu škody. Pokud propachtovatel zaviněně nesplní povinnosti dle čl. 13.1. odpovídá pachtýři za škodu tím způsobenou, a pokud jsou díky takovému zaviněnému nesplnění povinnosti prostory nezpůsobilé k řádnému užívání dle této smlouvy, pachtýř má právo na poměrné snížení pachtovného za dobu trvání této nezpůsobilosti.

13.3. Propachtovatel je povinen zajišťovat opravy a údržbu prostor, není-li tato povinnost částečně nebo zcela přenesena touto smlouvou na pachtýře.

13.4. Propachtovatel je povinen informovat pachtýře o jakýchkoliv stavebních či jiných zásazích v nemovitosti, které by se mohly dotknout nebo omezit činnost pachtýře.

**14. Práva propachtovatele**

14.1. Propachtovatel nebo jím zmocněné osoby mohou po předchozí domluvě s pachtýřem či po písemném oznámení doručeném pachtýři vstoupit do prostor nebo na jakoukoliv jejich část, během běžných pracovních hodin, za účelem kontroly stavu prostor, inventáře, dodržování účelu pachtu nebo nápravy neplnění ustanovení této smlouvy pachtýřem jakož i za účelem provedení oprav či úprav ostatních částí Budovy, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do prostor. Kontrolou popsanou v předchozí větě nesmí být pachtýř nadměrně obtěžován. V případě, že některé opatření uvedené v tomto bodě této smlouvy nesnese odkladu, má propachtovatel právo vstoupit do prostor za účelem zamezení hrozících škod na majetku propachtovatele, o čemž písemně vyrozumí pachtýře bez zbytečného odkladu po tomto vstupu.

14.2. Propachtovatel neumožnuje pachtýři, ať ve formě právnické či podnikající fyzické osoby zřízení svého sídla v Budově ani jiných svých objektech.

**15. Pojištění a další skutečnosti**

15.1. Propachtovatel prohlašuje, že Budova je pojištěna proti živelným škodám a že vnitřní vybavení Budovy, včetně movitých věcí v ní umístěných, které jsou ve vlastnictví propachtovatele, resp., k nimž propachtovateli svědčí právo hospodaření, je kromě pojištění proti živelným škodám pojištěno i proti krádeži vloupáním.

15.2. Pachtýř je srozuměn s tím, že pojištění dle čl. 15.1. této smlouvy se nevztahuje na majetek ve vlastnictví pachtýře, který do prostor vnese. Současně je pachtýř srozuměn s tím, že odpovídá propachtovateli za škody jím nebo jeho zaviněním (úmyslným i nedbalostním) případně při provozu jeho činností způsobené propachtovateli, a to v plné výši takových škod.

15.3. Propachtovatel prohlašuje, že Budova je střežena nepřetržitě 24 hodin denně bezpečnostní službou.

**16. Práva a povinnosti pachtýře**

16.1. Pachtýř se podpisem této smlouvy zavazuje:

a) užívat prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.

b) Dodržovat při své provozní činnosti povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními, bezpečnostními, provádět příslušné revize a zjištěné závady na své náklady odstranit.

c) Vhodným způsobem pojistit majetek uvedený v čl. 15. 2. této smlouvy a mít odpovídající pojištění odpovědnosti za škodu.

d) Zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy prostor a inventáře analogicky v rozsahu odpovídajícím zrušenému vládnímu nařízení č. 258/1995 Sb., ve stavu, který platil ke dni jeho zrušení, pokud zároveň opravy nevyžadují jednotlivě náklad větší než CZK 20.000,-- (slovy: dvacet tisíc korun českých). Za drobné opravy se považují zejména: opravy podlahových krytin a prahů; opravy částí oken a dveří; výměny zámků; výměny rolet a žaluzií; výměny elektrických koncových zařízení; výměny rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, telefonů; výměny zásuvek včetně zásuvek rozvodů datových sítí či signálů televizního vysílání; opravy vodovodních výtoků, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, uzavíracích kohoutů (včetně uzavíracích a regulačních armatur), sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, splachovačů, kuchyňských sporáků, infrazářičů, kuchyňských linek či vestavěných skříní a nábytku; opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu; kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

 Uvedený limit se nevztahuje na spotřební zboží, provozní náplně, filtry apod.

Účelové odkládání jednotlivých oprav a nezbytné údržby, které má provádět pachtýř, zejména za účelem dosažení limitu nákladů přesahujícího zde uvedený, je považováno za hrubé porušení této smlouvy a neplnění povinností ve smyslu bodu 8.3. s důsledky zejména dle bodu 12.1. písm. d) této smlouvy;

e) Bez zbytečného odkladu písemně oznámit propachtovateli potřebu oprav, které má dle této smlouvy provádět propachtovatel, a umožnit provedení těchto oprav.

f) Bez zbytečného odkladu písemně upozornit propachtovatele na všechny okolnosti, které by mohly vést k ohrožení života nebo zdraví nebo majetku zaměstnanců propachtovatele a třetích osob nebo by mohly ohrozit veřejný zájem.

g) Jakékoli změny v prostorech, stavební nebo technické úpravy nebo rekonstrukce prostor (včetně malování interiéru) provádět jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele a na základě písemného dodatku k této smlouvě, ve kterém bude zároveň sjednána úhrada nákladů s úpravami spojených.

h) Zdržet se skladování nebo vyhazování jakýchkoli věcí ve společných prostorách v Budově;

i) Zdržet se obtěžování třetích osob hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobených pachtýřem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do prostor se souhlasem pachtýře.

j) Zdržet se jakýchkoliv zásahů do integrity prostor zejména vrtáním nebo jiným narušováním stěn, oken, dveří apod. bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele;

k) Používat vnitřní rozvody pitné vody, odpadů, telefonních linek, elektrické energie apod. pouze k jejich obvyklému účelu a předcházet jakémukoliv poškození těchto rozvodů či oprávněných zájmů vlastníka anebo propachtovatele;

g) Užívat prostory jako řádný hospodář k účelu sjednanému v této smlouvě.

16.2. Pachtýř se zavazuje, že ani z části nepostoupí ani nepřevede svá práva a povinnosti z této pachtovní smlouvy a dále nepodnajme ani část prostor či inventáře (předmětu pachtu) třetímu subjektu. Pro případ porušení tohoto závazku má propachtovatel nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši CZK 100.000,-- za každé takové porušení a současně bude takový úkon považován za neplatný ex tunc. Uvedené platí analogicky ve vztahu k právům a povinnostem i pro změnu vlastnické struktury u právnické osoby, která je pachtýřem, přičemž takováto změna a další trvání této smlouvy je podmíněno a podléhá písemnému schválení takové změny propachtovatelem.

16.3. Zjistí-li pachtýř, že na majetku propachtovatele vznikla škoda, nebo hrozí-li škoda jeho majetku, je pachtýř povinen bez prodlení na tuto skutečnost propachtovatele písemně upozornit a učinit taková opatření, aby škodě či dalším škodám zabránil nebo je omezil.

16.4. Pachtýř odpovídá za škody vzniklé na propachtovaných prostorech v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v prostorech v souvislosti s provozováním činnosti pachtýře nebo s jeho vědomím. Tyto závady a poškození způsobená na prostorech pachtýřem, se pachtýř zavazuje odstranit na své náklady.

16,5, Pachtýř se zavazuje poskytovat po celou dobu trvání této smlouvy zaměstnancům propachtovatele vstup do bazénu za 1 Kč (slovy: jedna koruna česká), dalšísvé služby se slevou ve výši 0% z ceny každé jednotlivé služby, tedy za ceny dle přílohy č. 5 této smlouvy. Zvýšení těchto cen či zúžení rozsahu služeb je možné jen po předchozím projednání s propachtovatelem spolu s uzavřením dodatku k této smlouvě. V případě rozšíření služeb se sleva vztahuje automaticky i na tyto nové služby. Sjednaná sleva se nevztahuje na občerstvení a potravinové doplňky, případně zboží prodávané jako doplňkové. Procentuální sleva z cen služeb byla stanovena na základě nabídky pachtýře předložené ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku.

**17. Zhodnocení prostor pachtýřem**

17.1. Změny prostor je pachtýř oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele na základě písemného dodatku k této smlouvě a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Úhradu nákladů s tím spojených může pachtýř požadovat po propachtovateli jen v případě, že se k tomu propachtovatel výslovně (písemnou formou v dodatku smlouvy) zavázal a pouze v případě, že vynaložením nákladů došlo ke zhodnocení majetku propachtovatele s jeho souhlasem a dle stanovených podmínek. Součástí případného závazku propachtovatele k úhradě nákladů vynaložených pachtýřem s jeho souhlasem na zhodnocení prostor musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše takto vynaložených nákladů a sjednání termínu pro dokončení změn. Pachtýř je povinen vynaložené náklady propachtovateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do čtrnácti dní po dokončení změn.

17.2. Nestanoví-li tato smlouva jinak, je pachtýř oprávněn požadovat úhradu skutečně a účelně vynaložených nákladů (pokud se k jejich úhradě propachtovatel zavázal) až po ukončení pachtu a po odečtení znehodnocení prostor, k němuž v mezidobí došlo v důsledku jejich užívání.

17.3. Dal-li propachtovatel předchozí písemný souhlas se změnou a uzavřel s pachtýřem písemný dodatek k této smlouvě, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může pachtýř požadovat po skončení pachtu pouze protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota prostor (tzv. zhodnocení).

17.4. Provede-li pachtýř změny na prostorách bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele, vzniká propachtovateli nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši CZK 50.000,--. Smluvní pokutu lze uplatnit opakovaně za každou takovou změnu. Tím není dotčena povinnost pachtýře uvést prostory na své náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jakmile o to propachtovatel požádá, nejpozději však při skončení pachtu; tím není dotčen nárok propachtovatele na úhradu případně vzniklé škody.

17.5. Jakékoliv stavební úpravy či změny prostor, k jejichž provedení dal propachtovatel dle předchozích ustanovení svůj souhlas, je pachtýř povinen provádět pouze v souladu s aktuálně platným stavebními předpisy a projektovou dokumentací pro stavební řízení je povinen vždy předem předložit propachtovateli k odsouhlasení.

**18. Smluvní pokuty**

18.1. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné následující den po dni, kdy vznikl nárok na jejich uhrazení, a to na účet oprávněné smluvní strany uvedený v záhlaví této smlouvy. Nelze-li vznik nároku určit v konkrétním čase, je povinná smluvní strana povinna uhradit smluvní pokutu do 3 pracovních dnů po jejím prokazatelném uplatnění druhou smluvní stranou.

18.2. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

**19. Zvláštní ujednání o doručování písemností**

19.1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících se vzájemnými vztahy dle této smlouvy platí následující ujednání.

19.2. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na dohodnuté doručovací adresy. Dohodnutou doručovací adresou se rozumí adresa sídla nebo místa podnikání (u pachtýře také včetně provozovny) dotčené smluvní strany uvedená v záhlaví této smlouvy, případně jiná kontaktní adresa uvedená v záhlaví této smlouvy. Doručí-li smluvní strana druhé smluvní straně písemné oznámení o změně doručovací adresy, rozumí se dohodnutou doručovací adresou dotčené smluvní strany nově sdělená adresa.

19.3. Nevyzvedne-li si adresát zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na dohodnutou doručovací adresu, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla adresátovi doručena.

19.4. Smluvní strany jsou povinny pravidelně přebírat poštu, případně zajistit její pravidelné přebírání na své doručovací adrese. Při změně sídla podnikání smluvní strany, je tato smluvní strana povinna neprodleně (nejpozději do 5 pracovních dnů) písemně informovat o této skutečnosti druhou smluvní stranu a oznámit ji písemně adresu, která bude její novou doručovací adresou. Smluvní strany berou na vědomí, že porušení povinnosti řádně přebírat poštu dle tohoto odstavce může mít za následek, že doručení zásilky bude zmařeno, pročež nastane právní fikce dle čl. 19.3. této smlouvy.

**20. Řešení sporů**

20.1. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory vzniklé z této smlouvy především smírnou cestou. Pokud takové řešení nebude možné, bude spor předložen příslušnému soudu; smluvní strany se ve smyslu ust. § 89a občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z touto smlouvou založeného právního vztahu, jakož i ze vztahů souvisejících, je v případě, že je k projednání věci věcně příslušný krajský soud, Městský soud v Praze, a v případě, že je věcně příslušný okresní soud, Obvodní soud pro Prahu 5.

**21. Závěrečná ustanovení**

21.1. Právní vztah mezi propachtovatelem a pachtýřem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb.,
o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

21.2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

21.3. Tato smlouva může být změněna či doplněna pouze písemnými a postupně číslovanými dodatky podepsaným oběma smluvními stranami.

21.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neplatné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.

21.5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pachtýř a dva propachtovatel.

21.6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

Přílohy:

Příloha č. 1 Plánek prostor

Příloha č. 2 Předmět podnikání pachtýře

Příloha č. 3 Rozsah služeb a jejich cen pro zaměstnance propachtovatele

V Praze dne ………2017 V …….. dne ………2017

………………………….. ……………………….

*propachtovatel* **pachtýř**

**Nemocnice Na Homolce** *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]*

Dr. Ing. Ivan Oliva, *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]*

ředitel nemocnice *[DOPLNÍ PACHTÝŘ]*

1. uvedené výměry nebytových prostor se mohou mírně lišit a jsou uvedeny jako orientační. V případně zjištění rozdílu oproti skutečnosti nevzniká pachtýři jakýkoli nárok na úpravu či změnu této smlouvy, neboť pachtovné je stanoveno za celek a nikoli za výměru dle m2. [↑](#footnote-ref-1)
2. Pachtýř je povinen zajistit na vlastní náklady úklid veškerých prostor předmětu pachtu. [↑](#footnote-ref-2)
3. viz 16.1. písm. d) této smlouvy [↑](#footnote-ref-3)