Smlouva o podpachtu nebytových prostor a podpachtu movitých věcí č. 19SMOU0100000088

Smluvní strany:

#### **Pachtýř:**

#### Název: **Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s. r. o.**

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 17345

se sídlem: Čkalovova 6144/20, Ostrava-Poruba, 708 00

zastoupena: Ing. Jaroslavem Kovářem, jednatelem společnosti

IČ: 25385691

DIČ: CZ25385691; plátce DPH

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXX

dále jen ve smlouvě jako „Pachtýř“

##### **Podpachtýř:**

Název: **Léčebné centrum AKTIN, s. r. o.**

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem

v Ostravě, oddíl C, vložka 30151

zastoupený: Ing. Břetislavem Nitkou, jednatelem společnosti

sídlo: U Březinek 1277, Vratimov, 739 32

IČ: 27803988

DIČ: CZ27803988, neplátce DPH

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXX

dále jen ve smlouvě jako „Podpachtýř“

uzavírají mezi sebou v souladu s ust. § 2332 a následující zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník v platném znění, na důkaz úplného konsensu o všech dále uvedených otázkách tuto Smlouvu o podpachtu nebytových prostor a smlouvu o podpachtu movitých věcí**.**

# **DEFINICE POJMŮ**

## Nevyplývá-li z kontextu některého ustanovení této Smlouvy jednoznačně jinak, pak smluvní strany pojmům uvozeným velkým písmenem použitým v této Smlouvě a všech navazujících smluvních ujednáních mezi smluvními stranami rozumějí ve smyslu definic uvedených v Příloze č. 1 této Smlouvy.

# 

# **ÚČEL SMLOUVY**

## Účelem této Smlouvy je zajistit a umožnit užívání vymezených nebytových prostor Rehabilitace Podpachtýřem, tj. společností Léčebné centrum Aktin, s.r.o., a to zejména (nikoli však pouze) pro provozování nestátního léčebného zařízení a poskytovat služby v požadované kvalitě a vytvářet podmínky pro všestranný rozvoj života obyvatel Statutárního města Ostravy tím, že bude v co nejširší míře zabezpečena dostupnost aktivit, které lze v Rehabilitaci a jejích částech provozovat.

# **PŘEDMĚT SMLOUVY**

Statutární město Ostrava se sídlem Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava, IČ 00845451, DIČ: CZ00845451, je vlastníkem budovy č.p. 629 na pozemku parc. č. 229/3 a pozemků:

- parc. č. 229/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2860 m2

* + parc. č. 229/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 818 m2
  + parc. č. 229/5 ostatní plocha, zeleň o výměře 560 m2
  + parc. č. 229/6 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 4352 m2
  + parc. č. 229/15 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 726 m2
  + parc. č. 229/22 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 492 m2
  + parc. č. 229/23 ostatní plocha, zeleň o výměře 271 m2

v k.ú. Bartovice, část obce Bartovice, obec Ostrava.

Adresa nemovitosti, v níž jsou umístěny nebytové prostory Rehabilitace, je Ostrava-Bartovice, Za Ještěrkou 629/1.

Statutární město Ostrava s obchodní společností Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o. uzavřeli dne 19. 12. 2019 Dohodu o provozu centra.

## Předmět Smlouvy

## Pachtýř přenechává touto Smlouvou Podpachtýři do podpachtu prostory Rehabilitace o výměře 557 m2 za účelem provozování nestátního léčebného zařízení, léčebně preventivní péče, rehabilitace a dalších souvisejících činností v souladu s podmínkami stanovenými v této Smlouvě. Podpachtýř se Rehabilitaci zavazuje provozovat v souladu s touto Smlouvou.

## Pachtýř touto Smlouvou přenechává Podpachtýři právo braní užitků vzniklých z provozování Rehabilitace dle čl. [8](file:///C:\Users\Uzivatel\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\4S0HJEAI\NS%20AKTIN%20s.r.o.1.1.2010%20FINAL%20(003).doc#_Běžný_provoz) této Smlouvy.

## Podpachtýř přebírá riziko Dostupnosti Rehabilitace a riziko poptávky využívání Rehabilitace.

## Podpachtýř se zavazuje platit Pachtýři za pacht Rehabilitace a movitých věcí specifikovaných v Příloze č. 2 této Smlouvy podpachtovné ve výši a za podmínek stanovených v čl. 9.1 této Smlouvy.

# **VLASTNICKÁ A JINÁ PRÁVA**

## Podpachtýř nese veškerá rizika související s provozováním Rehabilitace a poskytováním služeb v ní po celou dobu trvání této Smlouvy.

# **PRÁVA A POVINNOSTI PODPACHTÝŘE**

## Podpachtýř prohlašuje, že je držitelem všech oprávnění, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy nezbytná pro provozování Rehabilitace a též pro další předměty podnikání a činnosti, které bude Podpachtýř v Rehabilitaci vykonávat.

## Podpachtýř je při plnění svých závazků vyplývajících z této Smlouvy povinen postupovat s vynaložením náležité odborné péče, udržovat Rehabilitaci ve stavu odpovídajícím obecně závazným právním předpisům a příslušným technickým normám umožňujícím provozování Rehabilitace v souladu s touto Smlouvou. Podpachtýř se zavazuje po celou dobu účinnosti této Smlouvy udržovat všechna úřední povolení nezbytná k provozování Rehabilitace tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy.

## Smluvní strany se dohodly, že Podpachtýř zajistí řádný provoz v Rehabilitaci pro účely, pro které má být z jeho povahy užívána, a zajistí stálý odborný dohled nad bezpečností osob využívajících Rehabilitaci v případech, kde je to vyžadováno právním předpisem.

## Podpachtýř se tímto zavazuje k poskytování služeb v rámci Rehabilitace tak, aby byl dodržen účel provozování Rehabilitace dle odst. 2.1. této Smlouvy.

## Podpachtýř je povinen při plnění závazků z této Smlouvy postupovat vždy tak, aby při zániku této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu byl schopen předat Pachtýři Rehabilitaci zpět v řádném stavu s přihlédnutím k Běžnému opotřebení. Podrobnosti jsou stanoveny dále v ustanovení článku 16 této Smlouvy.

## Podpachtýř se zavazuje řádně a včas, tj. bez zbytečného odkladu, informovat Pachtýře:

## o pokutách nebo jiných peněžitých postizích, které byly Podpachtýři pravomocně uloženy po dobu účinnosti této Smlouvy státním orgánem či správním úřadem v souvislosti s provozováním Rehabilitace na základě této Smlouvy a o způsobu řešení vzniklé situace včetně opatření přijatých v dané souvislosti; Ohlašovací povinnost bude vázána na případnou skutečnost, že se jedná o obchodní tajemství ve vztahu k třetím osobám.

## Možnost subdodávek na provoz Rehabilitace

## Podpachtýř má právo pro účely provozu a údržby Rehabilitace využít služeb svých subdodavatelů. I v takovém případě však Podpachtýř odpovídá Pachtýři za činnost svých subdodavatelů v plném rozsahu tak, jako by tyto činnosti poskytoval sám. Této odpovědnosti se nemůže Podpachtýř jednostranně zbavit.

## Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že Podpachtýř odpovídá Pachtýři za veškeré škody, které byly Pachtýři způsobeny jakoukoli třetí osobou, kterou Podpachtýř použil při plnění svých povinností na základě této Smlouvy a v souvislosti s tím.

* 1. Podpachtýř je povinen v předmětu podpachtu dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v platném znění a řídit se pokyny z revizních zpráv a dále dodržovat hygienické předpisy a předpisy vztahující se k bezpečnosti práce. Před zahájením vlastní činnosti je Podpachtýř povinen předložit Pachtýři zprávu o revizi všech vlastních používaných spotřebičů.
  2. Podpachtýř byl seznámen s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektu, technologie a používaných látek. Podpachtýř byl seznámen s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a rozmístěním věcných prostředků požární ochrany. Tyto předpisy a řády budou Podpachtýři k dispozici.
  3. Podpachtýř se zavazuje trvale udržovat čistotu před vstupem do propachtovaných prostorů, pokud znečištění těchto ploch způsobí zaměstnanci Podpachtýře nebo jeho návštěvníci, nebo jiné osoby v souvislosti s činností Podpachtýře. Podpachtýř se zavazuje zabezpečit vlastním nákladem likvidaci použitých olejů, maziv a dalšího nebezpečného odpadu dle hygienických předpisů.
  4. Podpachtýř se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v nemovitosti, v níž se nachází předmět podpachtu.Podpachtýř je povinen dbát na to, aby užíváním nebytových prostorů nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
  5. Podpachtýř je oprávněn bezplatně, po dohodě s Pachtýřem, označit vstup do nebytových prostor s uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti.

# **PRÁVA A POVINNOSTI PACHTÝŘE.**

## Pachtýř je povinen spolupracovat a poskytovat Podpachtýři veškerou nezbytnou součinnost při výkonu jeho práv a povinností stanovených v této Smlouvě a v souvislosti s ní.

## Dohled nad způsobem užívání Rehabilitace

## Pachtýř je oprávněn po předchozím písemném upozornění minimálně 2 pracovní dny předem učiněným směrem k Podpachtýři, provést prohlídku Rehabilitace a dokumentace vztahující se k provozu Rehabilitace z důvodu posouzení, zda je Rehabilitace provozována (užívána) Podpachtýřem v souladu s touto Smlouvou. Tím není dotčeno ustanovení čl. 10 a odst. 13.7 této Smlouvy.

## Při provádění prohlídky je Pachtýř povinen postupovat tak, aby co nejméně zasahoval do provozu Rehabilitace. Podpachtýř je povinen poskytnout Pachtýři potřebnou součinnost pro řádné provedení prohlídky.

## V případě, že Pachtýř shledá, že Podpachtýř neplní své povinnosti týkající se požadované úrovně provozu Rehabilitace podle čl. 10 této Smlouvy, je povinen písemně:

## sdělit Podpachtýři, v jakém ohledu způsob provozování Rehabilitace neodpovídá požadavkům uvedeným v této Smlouvě; a

## poskytnout Podpachtýři přiměřenou lhůtu k nápravě.

## Podpachtýř je v takovém případě povinen, v Pachtýřem stanovené lhůtě, provést odstranění závadného stavu způsobem požadovaným Pachtýřem. Pokud tak Podpachtýř neučiní ani po dodatečné písemné výzvě, Pachtýř je oprávněn provést nápravu závadného stavu sám na náklady Podpachtýře.

## Náklady na provedení prohlídky nese Pachtýř, avšak v případě, že prohlídka prokáže, že Podpachtýř neplní své povinnosti vyplývající z provozování Rehabilitace, je Pachtýř oprávněn po Podpachtýři žádat úhradu těchto nákladů.

## Pachtýř bude zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrických, plynových a dalších zařízení a rozvodů v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy a technickými normami.

## Pachtýř předá ke dni účinnosti této Smlouvy Podpachtýři Požární řády, Plány únikových cest, Požární a poplachové směrnice s rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.

# 

# **PŘEDÁNÍ Rehabilitace PODPACHTÝŘI**

## Předání Rehabilitace Podpachtýři

## Pachtýř je po nabytí účinnosti této Smlouvy povinen bez zbytečného odkladu, nejdříve dne 1. 1. 2020, kdy započne podpacht, a nejpozději do 40 (čtyřiceti) kalendářních dnů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, předat Rehabilitaci v rozsahu vymezeném podle Přílohy č. 2 této Smlouvy Podpachtýři.

## Předání Rehabilitace se uskuteční na základě předávacího protokolu, v němž bude uveden výsledek srovnání skutečného stavu s evidencí DHM uvedenou v Příloze č. 2 této Smlouvy. Přílohou předávacího protokolu budou inventurní soupisy veškerého vybavení Rehabilitace včetně drobného hmotného a nehmotného investičního majetku (DHIM a DNIM).

## K předání Rehabilitace dojde okamžikem umožnění dispozice s ním Podpachtýři Pachtýřem a následného podpisu předávacího protokolu podle předchozího odstavce oběma smluvními stranami. Tento okamžik je považován za zahájení provozování Rehabilitace.

# 

# **PROVOZOVÁNÍ REHABILITACE**

## Základní podmínky provozování Rehabilitace

## Podpachtýř je oprávněn a povinen provozovat Rehabilitaci v souladu s účelem Rehabilitace a jeho jednotlivých částí, a to zejména v souladu s čl. 3.této Smlouvy.

## Podpachtýř je povinen Rehabilitaci a jeho jednotlivé části využívat výhradně v souladu s kolaudačním rozhodnutím vydaným pro jednotlivé prostory (je-li pro jejich užívání kolaudačního rozhodnutí třeba), kterými je Rehabilitace tvořena, v každém případě však v souladu s obecně závaznými předpisy.

## Podpachtýř je povinen při užívání Rehabilitace a jeho jednotlivých částí dodržovat příslušné právní předpisy, jakož i příslušné technické bezpečnostní a hygienické normy, které se vztahují k provozování příslušných částí Rehabilitace.

## Rehabilitace nesmí být provozována způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a který je v rozporu s obvyklým způsobem nakládání s Rehabilitací a jeho jednotlivými částmi.

## Zajištění provozu a vstup do Rehabilitace

## Podpachtýř je oprávněn ode dne zahájení provozování do zániku této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu vstupovat do Rehabilitace a užívat jej:

## k zajištění Běžného provozu Rehabilitace;

## k zajištění dalších povinností dle této Smlouvy.

## Běžný provoz

## V rámci Běžného provozu je Podpachtýř povinen poskytnout Rehabilitaci a jeho části pro využití veřejností za úplatu, přičemž toto využití:

## musí být v souladu s účelem využívání Rehabilitace a dalšími podmínkami stanovenými touto Smlouvou;

## musí zajišťovat Dostupnost Rehabilitace a všech jejich částí v souladu s ustanoveními této Smlouvy; a

## musí být poskytováno v cenách obvyklých.

## Podpachtýř je povinen v rámci Běžného provozu zajistit Dostupnost Rehabilitace v souladu s Přílohou č. 4 této Smlouvy (SLA č. 1).

## Pachtýř může Podpachtýři stanovit požadavky na Dostupnost Rehabilitace (SLA č. 1), vyjádřené formou požadavku na Dostupnost Rehabilitace v konkrétních hodinách, je však povinen brát zřetel na oprávněné zájmy Podpachtýře a v souladu s ustanovením budu 2.1 této Smlouvy. Pro odstranění pochybností se smluvní strany dohodly, že Pachtýř není povinen práva podle tohoto odstavce využít.

* + 1. Úplata za využití Rehabilitace v rámci Běžného provozu Rehabilitace je příjmem Podpachtýře.

## Podmínky pro umisťování reklamy

## Podpachtýř je oprávněn umístit v Rehabilitaci prezentaci své firmy. Tato reklama však nesmí žádným způsobem ohrožovat bezpečnost osob nacházejících se v jednotlivých částech Rehabilitace a nesmí narušovat možnost jeho řádného užívání.

## Podpachtýř je oprávněn umístit do propachtovaných prostor reklamy jiných právních subjektů pouze po předchozím písemném souhlasu Pachtýře.

* + 1. Obsah reklamy musí být v souladu s ustanoveními zákona č. 40/1995 Sb., o regulaci reklamy, v platném znění (zejména s ustanovením § 2c tohoto zákona) a etickým kodexem Rady pro reklamu. Obsah reklamy musí být současně v souladu s  nařízením města č. 11/2019, kterým se stanoví zákaz šíření reklamy komunikačními médii na veřejně přístupných místech mimo provozovnu, v platném znění, ustanoveními zákona č. 40/1995 Sb., o regulaci reklamy, v platném znění (zejména s ustanovením § 2c tohoto zákona), Manuálem pro umisťování reklamy města Ostravy, stavebním zákonem, jedná-li se o reklamní zařízení či stavbu pro reklamu.

# **PODPACHTOVNÉ a cena služeb**

## Podpachtýř se zavazuje platit Pachtýři podpachtovné za užívání Rehabilitace ve výši XXXXXXX Kč měsíčně a za užívání movitých věcí specifikovaných v Příloze č. 2. této Smlouvy ve výši XXXXXXX Kč bez DPH měsíčně + příslušná sazba DPH, a to ode dne zahájení provozování do zániku této Smlouvy z jakýchkoliv důvodů. U podpachtu nemovitostí bude v souladu s § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, uplatňována příslušná sazba DPH u plátců DPH, u neplátců DPH je podpacht nemovitostí osvobozen od DPH. Vznik registrace k DPH je podpachtýř povinen neprodleně oznámit pachtýři.

* 1. Podpachtovné je splatné po dobu trvání Smlouvy v měsíčních splátkách ve výši dle čl. 9.1. Smlouvy na základě faktury vystavené Pachtýřem se splatností 14 dnů ode dne vystavení, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den příslušného kalendářního měsíce. Smluvní strany se dohodly, že faktury budou vystavovány a zasílány způsobem uvedeným v čl. 9.7., odst. 4. této Smlouvy.
  2. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu podpachtovného budou přednostně započítány případné pohledávky Podpachtýře za Pachtýřem.
  3. Jednotlivé faktury vystavené nájemcem dle této smlouvy musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění.
  4. Pachtýř se zavazuje svým jménem zprostředkovávat podpachtýři dodávku plynu, el. energie, vody a bude dále zabezpečovat odvoz domovního odpadu.
  5. Mezi Pachtýřem a Podpachtýřem bylo dohodnuto, že za zprostředkované dodávky plynu, el. energie, vody a zajištění ostatních služeb bude Podpachtýř hradit Pachtýři částky takto:
     1. za dodávku plynu částku odpovídající ceně, kterou platí Pachtýř v daném kalendářním roce za jeho odběr příslušnému dodavateli. Cena za dodávku plynu bude Podpachtýři v průběhu kalendářního roku fakturována ve výši a v termínech dle doručeného vyúčtování od dodavatele plynu;
     2. za elektrickou energii částku odpovídající ceně, kterou platí Pachtýř v daném kalendářním roce za jeho odběr příslušnému dodavateli dle skutečného odběru Podpachtýře;
     3. za dodávky vody částku odpovídající ceně, kterou platí Pachtýř v daném kalendářním roce za jeho odběr příslušnému dodavateli dle skutečného odběru Podpachtýře;
     4. za stočné částku vypočtenou dle skutečně vynaložených nákladů na provoz ČOV a dle skutečného odběru Podpachtýře (stavu na vodoměru);
     5. za zajištění ostrahy (EZS) paušální částku XXXXXXX Kč bez DPH za měsíc;
     6. za odvoz komunálního odpadu paušální částku ve výši XXXXXXX Kč bez DPH za měsíc.

9.7. Cenu služeb (elektrická energie, voda) dle této Smlouvy je Podpachtýř povinen hradit Pachtýři na základě skutečně zjištěné spotřeby vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce na základě Pachtýřem vystavené faktury, jejíž splatnost je 14 dní ode dne vystavení. Za účelem měření spotřeby el. energie a vody, zajistil Pachtýř na své náklady nainstalování podružných měřičů.

Paušály dle citovaného článku ve výši XXXXXXX Kč bez DPH/měsíc je povinen Podpachtýř hradit Pachtýři vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce na základě Pachtýřem vystavené faktury, jejíž splatnost je 14 dní ode dne vystavení.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datum doručení faktury od dodavatele příslušné energie, v ostatních případech poslední den příslušného kalendářního měsíce. Příslušné DPH bude uvedeno v souladu s platným zákonem o DPH a druhem energie.

Faktury Pachtýře budou prostřednictvím elektronické komunikace zasílány e-mailem dle platné legislativy ve formátu PDF z e-mailové adresy Pachtýře [sekretariat@sareza.cz](mailto:sekretariat@sareza.cz) na e-mailovou adresu Podpachtýře: XXXXXXXXXX. Podpachtýř je oprávněn si vytisknout faktury Pachtýře a nakládat s nimi s platností originálu faktury. Podpachtýř se zavazuje provozovat uvedenou e-mailovou adresu pocelou dobu podpachtovní smlouvy mezi Pachtýřem a Podpachtýřem. Změna e-mailové adresy Podpachtýře je umožněna pouze po dohodě mezi Pachtýřem a Podpachtýřem a současně po předchozím písemném oznámení Podpachtýře ve lhůtě 10 (deset) dní před nabytím platnosti nové e-mailové adresy Podpachtýře. Potvrzení o doručení Podpachtýři nebude Pachtýřem vyžadováno. Podpachtýř souhlasí se zasíláním faktur v elektronické podobě ve formátu PDF, kdy na každé faktuře bude podpis odpovědného zaměstnance Pachtýře. Tato forma zajišťuje převoditelnost do čitelné formy a splňuje tak náležitosti ustanovení o účetních záznamech dle ustanovení § 33 zákona číslo 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění.

9.8. Paušální částky za poplatky související s podpachtem se mohou v průběhu podpachtovního vztahu měnit v závislosti na změnách cen dodavatelů Pachtýře. Jejich úpravy budou předmětem samostatného dodatku smlouvy potvrzeného oběma smluvními stranami.

9.9. V případě provozování televizního nebo rozhlasového přijímače je Podpachtýř povinen přihlásit se k příslušným úhradám na vlastní jméno a hradit poplatky z tohoto provozování vyplývající.

9.10. Podpachtovné v roce 2021 a v následujících letech se navýší každý kalendářní rok o tolik procent, kolik procent bude zjištěna inflace Českým statistickým úřadem Praha. Pachtýř se zavazuje, že vždy nejpozději do 15. března toho, kterého roku zašle Podpachtýři potvrzení o výši inflace vyjádřenou meziročním indexem spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Doplatek za zvýšené podpachtovné za období leden – březen toho, kterého roku, je splatný vždy nejpozději do 15. dubna toho, kterého roku.

* 1. Nezaplatí-li Podpachtýř v daném termínu splatnosti platbu na základě vystavené faktury, za podpacht a služby spojené s podpachtem, dohodly se smluvní strany, že Pachtýř je oprávněn požadovat po Podpachtýři smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý byť i započatý den prodlení ode dne splatnosti faktury do zaplacení. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany Podpachtýře. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
  2. Specifikace měsíční platby:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Název střediska: OCJ  Předmět podpachtu: Rehabilitace | Výměra m2 | Částka v Kč bez DPH za 1 měsíc |
| Podpacht - rehabilitace | 557 | XXXXXXX  (osvobozeno od DPH) |
| Podpacht- movitý majetek |  | XXXXXXX |
| Paušální poplatek za odvoz odpadu |  | XXXXXXX |
| Paušální poplatek za zajištění ostrahy (EZS) |  | XXXXXXX |

9.14. Pachtýř a Podpachtýř se dohodli, že Podpachtýř uhradí bezhotovostně na účet Pachtýře v termínu do 31. 12. 2019 kauci ve výši XXXXXXX Kč. Pachtýř je oprávněn si započíst kauci na úhradu svých pohledávek vůči Podpachtýři v případě, že Podpachtýř bude v prodlení s úhradou ceny za podpacht nebo ceny služeb spojených s podpachtem dle této smlouvy. Kauce bude Podpachtýři vrácena do 14 dnů od ukončení této Smlouvy v případě, že tento bude mít vůči Pachtýři uhrazeny veškeré finanční závazky.

**10. ÚROVEŇ POSKYTOVÁNÍ PLNĚNÍ, JEHO MONITORING (SLA), SMLUVNÍ POKUTY**

## Podpachtýř se zavazuje, že provozování Rehabilitace na základě této Smlouvy bude zajišťováno v kvalitě a úrovních definovaných v této Smlouvě, zejména v souladu se Service Level Agreement (SLA) obsaženými v Příloze č. 4. této Smlouvy. SLA obsahuje dohodnuté požadavky Pachtýře na provoz centra a výši pokutových bodů za nedodržení SLA.

## V případě, že Podpachtýř nezajišťuje Provozování Rehabilitace v souladu se SLA, zavazuje se

## bez zbytečného prodlení zajistit na své náklady další zdroje nebo kapacity s cílem zajištění Provozování rehabilitace v souladu se SLA a

## odstranit závadný stav v nejkratší možné době a

* + 1. zaplatit Pachtýři smluvní pokutu způsobem stanoveným v čl. 10.5. této Smlouvy a ve výši stanovené Přílohou č. 4 této Smlouvy .

## 10.2.4. Podpachtýř je povinen monitorovat a umožnit Pachtýři i jeho vlastní monitorování provozování Rehabilitace. Podpachtýř je dále povinen předkládat Pachtýři do 15 dnůod konce příslušného kalendářního pololetí přehledné a pravdivé zprávy o činnosti Rehabilitace, ze kterých bude zejména vyplývat, zda provozování Rehabilitace probíhalo v souladu s požadavky stanovenými SLA v Příloze č. 4 této Smlouvy, a které budou obsahovat další informace týkající se jejího provozování. Podpachtýř je povinen ve zprávě o provozování Rehabilitace uvést získaný počet pokutových bodů za nedodržení SLA a vypočítat výši smluvní pokuty za příslušné kalendářní pololetí, kterou je povinen dle této smlouvy Podpachtýři uhradit. Pro odstranění pochybností se smluvní strany dohodly, že Pachtýř není povinen práva podle tohoto odstavce využít.

* 1. V případě přerušení provozování Rehabilitace nebo její části musí Podpachtýř tuto skutečnost oznámit e-mailem, popř. telefonicky, Pachtýři v souladu s odst.  této Smlouvy, a to v případě plánovaného přerušení (např. z důvodu plánovaných oprav) nejméně dvacet (20) kalendářních dnů předem, v případě neplánovaného přerušení (např. z důvodu havárie) nejpozději do 12 hodin od přerušení, není-li možné toto upozornění odeslat před začátkem přerušení. Oznámení musí obsahovat zejména informaci o tom, které části Rehabilitace se přerušení týká, jaké jsou jeho důvody a předpokládanou dobu přerušení. Podpachtýř je povinen Pachtýři oznámit způsobem podle věty první rovněž opětovné obnovení provozu, a to nejpozději do 12 hodin po jeho obnovení.
  2. Hodnota 1 (jednoho) pokutového bodu za nedodržení SLA činí 2.000 Kč (slovy: dvatisíce korun českých). Výše smluvní pokuty za nedodržení SLA se stanoví jako součin hodnoty 1 (jednoho) pokutového bodu a počtu pokutových bodů za nedodržení příslušného SLA stanovený v příloze č. 4 této smlouvy. Smluvní pokutu za nedodržení SLA je Podpachtýř povinen uhradit Pachtýři v návaznosti na předložení zprávy o provozování centra dle této Smlouvy. Pachtýř je oprávněn uplatnit smluvní pokutu vůči Podpachtýři i na základě vlastního zjištění. Pro odstranění pochybností se smluvní strany dohodly, že Pachtýř není povinen práva podle tohoto odstavce využít.

# **VZTAHY K TŘETÍM OSOBÁM**

## Podpachtýř není oprávněn uzavírat za podmínek stanovených dále v tomto článku Smlouvy s třetími osobami smlouvy o podpachtu určených nebytových prostor nebo jejich částí v Rehabilitaci bez předchozího písemného souhlasu Pachtýře.

## Případná další podpachtovní smlouva podle odst. této Smlouvy musí výslovně obsahovat:

## ustanovení o tom, že zánikem této Smlouvy z jakéhokoli důvodu dojde automaticky k zániku i dané smlouvy,

* + 1. ustanovení o tom, že pokud dojde k zániku dané podpachtovní smlouvy z jakýchkoli důvodů, nebude třetí strana – další podpachtýř uplatňovat vůči Pachtýři v souvislosti s provedenými úpravami na předmětu podpachtu, bez ohledu na to, zda k nim udělil Pachtýř nebo Podpachtýř souhlas, jakékoli nároky z titulu vydání bezdůvodného obohacení na straně vlastníka nebo Pachtýře předmětu podpachtu z důvodu, že není objektivně možné, popř. bez vynaložení nepřiměřených nákladů, provedené změny uvést do původního stavu, s tím, že takové nároky je třetí osoba – další podpachtýř oprávněna uplatnit přímo vůči Podpachtýři z důvodu závazku podle odst. , jenž byl Podpachtýřem převzat v této Smlouvě;

## Podpachtýř se tímto zavazuje, že v plném rozsahu, bez uplatnění jakýchkoli jiných nároků vůči Pachtýři, odškodní Pachtýře na jeho první výzvu, pokud bude vůči Pachtýři úspěšně uplatněn jakoukoli třetí osobou nárok na náhradu škody nebo nárok na vydání bezdůvodného obohacení vzniklý z další podpachtovní smlouvy podle odst. této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména (nikoliv však výlučně) nárok na vydání bezdůvodného obohacení z důvodu, že není možné objektivně, popř. bez vynaložení nepřiměřených nákladů uvést změny provedené dalším podpachtýřem na předmětu podpachtu do původního stavu, anebo v souvislosti s určením neplatnosti další podpachtovní smlouvy podle odst.  této Smlouvy. Pro vyloučení všech pochybností platí, že závazek Podpachtýře podle tohoto článku Smlouvy platí ještě 5 (pět) let po zániku této Smlouvy, ať již nastal z jakéhokoli důvodu.

## Pro vyloučení případných pochybností platí, že Podpachtýř odpovídá Pachtýři v plném rozsahu za veškeré škody, které vznikly Pachtýři na majetku vymezeném v Příloze č. 2 této Smlouvy spravovaném Podpachtýřem na základě této Smlouvy, a to zaviněním Podpachtýře či jakékoli třetí osoby, bez ohledu na to, zda tato třetí osoba byla vůči Podpachtýři ve smluvním vztahu či nikoli, anebo jakkoli jinak.

## Podpachtýř je povinen oznámit Pachtýři datum vzniku a zániku další podpachtovní smlouvy podle odst.  této Smlouvy do sedmi (7) kalendářních dnů od data jejich uzavření či zániku.

# **POJIŠTĚNÍ**

## Pojištění majetku

## Pojištění nemovitosti a majetku vymezeného v Příloze č. 2 této Smlouvy zajišťuje po celou dobu platnosti této Smlouvy na své náklady Pachtýř. Likvidaci pojistné události zajistí Pachtýř, přičemž Podpachtýř je povinen Pachtýře řádně a bezodkladně informovat o vzniku pojistné události a poskytnout veškerou potřebnou součinnost v souvislosti s pojistnou událostí.

## Pojištění odpovědnosti za škodu

## Podpachtýř je povinen na svůj náklad uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s provozováním Rehabilitace, přičemž pojištěnými subjekty z tohoto pojištění budou jak Podpachtýř, tak i Pachtýř. Výše pojistného plnění musí činit nejméně XXXXXXX mil. Kč.

## Podpachtýř je povinen na svůj náklad zajistit, aby pojistná smlouva ve smyslu odst. této Smlouvy vznikla (byla uzavřena) nejpozději ke dni zahájení provozování Rehabilitace a byla udržována v plném rozsahu po celou dobu účinnosti této Smlouvy.

## Podpachtýř je povinen dále zajistit, aby smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám uzavřeli rovněž případní další podpachtýři podle odst.  této Smlouvy, a to v rozsahu, který je přiměřený činnosti, kterou hodlají v podpachtovaných prostorách vykonávat.

## Podpachtýř je oprávněn uzavřít i jiné druhy pojistných smluv, než které jsou uvedeny v této Smlouvě s tím, že pojistné smlouvy uzavřené Podpachtýřem nad rámec této Smlouvy nesmí nijak omezit práva Pachtýře vyplývající z pojistné smlouvy ve smyslu odst. této Smlouvy či jiná práva Pachtýře vyplývající z této Smlouvy.

## Podpachtýř, jakož i žádný z jeho subdodavatelů, se nesmí dopustit jednání nebo opomenutí nebo umožnit jiné osobě, aby se dopustila takového jednání nebo opomenutí, v důsledku kterých by:

## pojistitel nebyl povinen poskytnout Pachtýři pojistné plnění v plné výši; nebo

## Pachtýř byl povinen vrátit pojistiteli celé pojistné plnění nebo jeho část.

## Doklady o pojištění Podpachtýře

## Podpachtýř je povinen předložit Pachtýři na základě jeho žádosti potvrzení o sjednání všech pojistných smluv, které uzavřel na základě této Smlouvy, jakmile bude mít tyto k dispozici, a to společně s dokladem o zaplacení pojistného.

## Pojistné plnění

## Podpachtýř bude bezodkladně informovat Pachtýře o jakýchkoliv nárocích na výplatu pojistného plnění, které vůči pojistitelům uplatnil při škodách z odpovědnosti, ze kterých by mohly vzejít nároky vůči Pachtýři. Podpachtýř je dále povinen Pachtýři bezodkladně poskytnout veškeré informace ohledně pojištění a veškerých pojistných událostí a jejich řešení.

# **ÚDRŽBA, OPRAVY, OBNOVA**

## Podpachtýř je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu, servis, a opravy v prostorách, jež jsou předmětem této Smlouvy. Údržbu a opravu majetku Pachtýře, jejíž potřeba vznikne na základě pojistné události kryté majetkovým pojištěním Pachtýře dle čl. 12.1.1. této smlouvy, provede Podpachtýř na náklady Pachtýře. V případě, že se vyskytnou vady stavby a stavebních prací v záruční lhůtě, bude nároky plynoucí z těchto vad uplatňovat vůči dodavateli v reklamačním řízení Pachtýř. Podpachtýř se pro tento případ zavazuje poskytnout Pachtýři nezbytnou součinnost.

## V souvislosti s plněním závazku udržovat Rehabilitaci je Podpachtýř povinen na vlastní náklady zajistit plnou provozuschopnost všech součástí Rehabilitace, zabezpečovat pravidelné práce, jejichž cílem je odstranit nebo zpomalit vliv působení vnějších (např. povětrnostních nebo fyzikálních) vlivů na Rehabilitaci, zabezpečovat soulad veškerých technologií, zařízení a sítí a jejich provoz s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy a technickými normami, a z výše uvedených důvodů především:

## provádět pravidelný úklid uvnitř jednotlivých prostor v Rehabilitaci (včetně veškerého technického zázemí, šaten a sociálních zařízení);

## pravidelně dle potřeby provádět nátěry, malby a omítky uvnitř jednotlivých prostor v Rehabilitaci;

## pravidelně čistit okna a veškeré omyvatelné plochy uvnitř jednotlivých prostor v Rehabilitaci;

## zajistit vhodnou a odpovídající formu technického zabezpečení Rehabilitace (není myšleno centrální zabezpečení) zejména z pohledu prevence škod způsobených trestnou činností apod.

## Podpachtýř je oprávněn k pravidelnému nebo i jednorázovému provádění těchto činností na svůj účet pověřit třetí osobu na základě samostatné smlouvy uzavřené s touto osobou; i v takovém případě Podpachtýř odpovídá Pachtýři ve stejném rozsahu jako by údržbu, opravy a obnovu Rehabilitace prováděl sám.

## Podpachtýř je v rámci svého závazku podle odst.  této Smlouvy povinen provádět nebo zajistit provedení servisu a běžných oprav Rehabilitace, včetně jejich součástí a příslušenství, zejména

## opravy vnitřního zařízení všech částí Rehabilitace, včetně jejich zázemí (sociální zařízení, sprchy, šatny);

## opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;

## opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří, kování, klik, rolet a žaluzií;

## opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří, opravy řídících jednotek a spínačů ventilace a klimatizace, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu;

## výměny uzavíracích ventilů u rozvodů plynu a výjimkou hlavního uzávěru, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapače tuku apod.;

## opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;

## opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní,

## výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodech 13.4.1 až 13.4.7.

## Údržba a obnova Rehabilitace bude Podpachtýřem prováděna nebo její provedení bude Podpachtýřem zajištěno v souladu s plánem obnovy a údržby, který je Podpachtýř povinen pravidelně předkládat k odsouhlasení Pachtýři, na roční bázi (výhledový plán obnovy a údržby) a čtvrtletní bázi (operativní plán obnovy a údržby), a to v případě výhledového plánu obnovy a údržby vždy nejpozději dva měsíce před začátkem následujícího roku a v případě operativního plánu obnovy a údržby vždy nejpozději 30 kalendářních dnů před začátkem příslušného čtvrtletí.

## Podpachtýř je povinen vést jednotnou evidenci závad a oprav, ve které budou centralizovány údaje o závadách a opravách nahlášených a odstraněných v souladu s odst. 13.4 a 13.5 (tedy zejména kdy a jak byla závada zjištěna a kdy a jak byla provedena oprava apod.). Veškeré opravy ve smyslu odst.  této Smlouvy budou prováděny bez zbytečného odkladu poté, co se Podpachtýř dozví o potřebě jejich provedení, ať již na základě vlastních zjištění, z podnětu třetích osob nebo z podnětu Pachtýře ve smyslu odst. 13.7 této Smlouvy, a to v souladu s Přílohou č. 4 této Smlouvy (SLA č. 2).

## Podpachtýř je povinen po dohodě, zejména s ohledem na provozování Rehabilitace, umožnit Pachtýři nebo osobě Pachtýřem písemně pověřené monitoring a kontrolu provádění údržby, obnovy a oprav, a to mimo způsobů výše uvedených i formou provádění kontroly na místě, ať průběžné nebo namátkové, a v té souvislosti umožnit Pachtýři či osobě Pachtýřem pověřené na vyžádání vstup do kterékoli z prostor v rámci Rehabilitace (v případě, že se bude jednat o vstup do prostor veřejně nepřístupných, pak vždy v přítomnosti pověřeného zaměstnance Podpachtýře), jakož i provést kontrolu správnosti, úplnosti a aktuálnosti centrální evidence podle odst. této Smlouvy.

## Pro vyloučení všech pochybností se Smluvní strany dohodly, že po celou dobu trvání této Smlouvy je Podpachtýř povinen Rehabilitaci udržovat a při zániku této Smlouvy z jakéhokoli důvodu je povinen jej předat Pachtýři ve stavu, který odpovídá z pohledu funkčnosti a provozuschopnosti stavu s přihlédnutím k Běžnému opotřebení.

## Likvidace nepotřebných věcí

## Podpachtýř je povinen oznámit Pachtýři potřebu likvidace nepotřebných věcí (vybavení, nábytku), které se během trvání této Smlouvy stanou z důvodu jejich opotřebování či poškození nepotřebnými. Likvidaci nepotřebných věcí si po doručení písemného souhlasu Pachtýře zajistí Podpachtýř na své náklady.

## Před provedením likvidace konkrétního vybavení, nábytku či jejich částí je Podpachtýř povinen si zajistit souhlas Pachtýře. Za tímto účelem zašle Podpachtýř Pachtýři seznam majetku určeného k likvidaci ve formě vyplněné tabulky dle Přílohy č. 5 této Smlouvy. Pachtýř ve lhůtě 90 kalendářních dnů ode dne doručení seznamu majetku určeného k likvidaci dle předchozí věty

## písemně odsouhlasí seznam majetku určeného k likvidaci, popřípadě

## v uvedené lhůtě předloží Podpachtýři písemné připomínky k seznamu majetku určeného k likvidaci. Připomínky Pachtýře předložené v uvedené lhůtě je Podpachtýř povinen akceptovat.

## Podpachtýř je povinen provádět pravidelnou roční inventarizaci majetku podle platných právních předpisů. Výsledek inventury ke dni 31. prosince daného kalendářního roku předloží ve formě inventurních soupisů v jednom vyhotovení a souhrnného zápisu ve dvojím vyhotovení Pachtýři do 31. ledna následujícího kalendářního roku s návrhem na vypořádání inventurních rozdílů. Zástupci Pachtýře mají na základě své žádosti právo se fyzického provedení inventarizace zúčastnit.

* 1. Podpachtýř není oprávněn provádět na předmětu podpachtu jakékoliv změny a investice bez písemného souhlasu Pachtýře. Pro účely této Smlouvy se změnou na majetku rozumí technické zhodnocení majetku nebo jeho části, rekonstrukce a modernizace. Technickým zhodnocením se rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu účelu využití majetku nebo jeho části nebo jeho technických či fyzikálních parametrů. Modernizací se pro účely této Smlouvy rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku nebo jeho části. V případě, že změna na majetku bude Podpachtýřem provedena bez předchozího písemného souhlasu Pachtýře, je Podpachtýř povinen zaplatit Pachtýři, pokud to bude Pachtýř požadovat, smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč za každý jednotlivý případ.
  2. Podpachtýř je povinen hradit podpachtovné dle této smlouvy a dále hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem podpachtovaných nebytových prostor, včetně drobných oprav a běžné údržby a servisu technických zařízení. Obě strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se jedná o jednotlivou opravu nebo údržbu, nepřesáhne-li částku 5.000 Kč (slovy: Pěttisíckorunčeských).

# **ODPOVĚDNOST**

## Podpachtýř se zavazuje nahradit škodu v rozsahu, v jakém byla vzniklá škoda takto způsobena, a která Pachtýři vznikne v důsledku:

## nároku na náhradu škody na životě nebo zdraví konečného uživatele, který vznese vůči Pachtýři a který vznikl v důsledku porušení povinností Podpachtýře při provozování Rehabilitace a poskytování dalších služeb uvedených v této Smlouvě a stanovených touto Smlouvou nebo zákonem; a

## nároku na náhradu škody na majetku konečného uživatele, který vznese vůči Pachtýři a který vznikl v důsledku porušení povinností Podpachtýře při provozování Rehabilitace stanovených touto Smlouvou nebo zákonem,

s výjimkou případu, kdy byla škoda způsobena jednáním či opomenutím Pachtýře nebo porušením povinností Pachtýře vyplývajících z této Smlouvy, a to v rozsahu, v jakém byla vzniklá škoda takto způsobena.

## Podpachtýř se dále zavazuje nahradit Pachtýři:

## škodu, která vznikne v důsledku úspěšného uplatnění nároku na náhradu škody na majetku, životě nebo zdraví jakékoliv třetí osoby, včetně zaměstnanců Pachtýře nebo osob Pachtýře pověřených k výkonu práv Pachtýře stanovených v této Smlouvě, který vznikl v důsledku porušení povinností Podpachtýře k provozování Rehabilitace podle této Smlouvy;

## škodu, která vznikne v důsledku povinnosti Pachtýře uhradit jakoukoliv zákonnou, správní, smluvní nebo jinou sankci vzniklou v důsledku porušení povinností Podpachtýře k provozování Rehabilitace podle této Smlouvy,

s výjimkou případu, kdy byla škoda způsobena jednáním, či opomenutím Pachtýře nebo porušením povinností Pachtýře vyplývajících z této Smlouvy, a v rozsahu, v jakém byla vzniklá škoda takto způsobena.

# **ZÁNIK SMLOUVY**

## Tato Smlouva zaniká vždy ukončením Dohody o provozu centra ze dne 19. 12. 2019 uzavřené mezi Statutárním městem Ostrava a Pachtýřem. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou ode dne 1. 1. 2020. Tato Smlouva končí buď vzájemnou dohodou smluvních stran, okamžitým zrušením ze strany Pachtýře, resp. Podpachtýře nebo Výpovědí ze strany Pachtýře, resp. Podpachtýře.

## Okamžité zrušení Smlouvy ze strany Pachtýře

## Pachtýř je oprávněn tuto Smlouvu okamžitě vypovědět z důvodu podstatného porušení Smlouvy Podpachtýřem; za podstatné porušení Smlouvy se přitom považuje:

## bezdůvodné přerušení provozování Rehabilitace na dobu delší než 30 dní;

## provozování Rehabilitace v rozporu s jeho účelem stanoveným v čl. 2 této Smlouvy;

* + - 1. opakované nedodržování úrovní SLA stanovených v příloze č. 4 této Smlouvy, v jehož důsledku Podpachtýř získá v průběhu 1 (jednoho) kalendářního pololetí nejméně 100 (sto) pokutových bodů.

## Pachtýř je oprávněn okamžitě vypovědět tuto Smlouvu rovněž, pokud bylo v insolvenčním řízení vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku Podpachtýře nebo je vůči jeho majetku vedena exekuce, anebo Podpachtýř vstoupil do likvidace.

* 1. Okamžité zrušení Smlouvy ze strany Podpachtýře
     1. Podpachtýř je oprávněn okamžitě vypovědět tuto Smlouvu, neumožní-li Pachtýř užívání vymezených nebytových prostor Rehabilitace Podpachtýřem, tj. společností Léčebné centrum Aktin, s.r.o., a to zejména (nikoli však pouze) pro provozování nestátního léčebného zařízení.

## Okamžité zrušení Smlouvy z důvodu vyšší moci

## Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna okamžitě zrušit tuto Smlouvu, pokud není Podpachtýř, resp. Pachtýř objektivně schopen plnit povinnosti stanovené touto Smlouvou z důvodu překážky vyšší moci trvající déle než 30 kalendářních dnů nebo, o které lze bez důvodných pochybností předpokládat, že bude trvat déle než 30 kalendářních dnů, přičemž za takovou překážku se považuje překážka, u které nelze rozumně předpokládat, že by ji nebo její následky Podpachtýř, resp. Pachtýř odvrátil nebo překonal za předpokladu, že by vznik této překážky v době uzavření této Smlouvy Podpachtýř mohl předvídat. Za překážku vyšší moci se nepovažuje překážka, která vznikla z hospodářských poměrů Podpachtýře, resp. Pachtýře.

## Výpověď ze strany Pachtýře

* + 1. Pachtýř může tuto Smlouvu ukončit výpovědí. Výpovědní doba činí 22 (dvacet dva) měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi Podpachtýři.
    2. Podpachtýř je v případě výpovědi podle odstavce této Smlouvy povinen uvést nejpozději do konce výpovědní lhůty Rehabilitaci do stavu v souladu s odstavcem této Smlouvy.
    3. Pachtýř a Podpachtýř se dohodli, že pokud bude Podpachtýř v prodlení s úhradou podpachtu a služeb s podpachtem spojených déle než 30 (třicet) dnů po lhůtě splatnosti, je Pachtýř oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 30 (třicet) dnů s tím, že tato lhůta počíná běžet prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi ze strany Pachtýře.
  1. Podpachtýř je oprávněn předčasně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu, a to pouze písemnou formou. Výpovědní lhůta pro tento případ je stanovena na 6 (šest) měsíců. Lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce od doručení písemné výpovědi.

## Ustanovení související s řešením sporů podle čl. 18 této Smlouvy nepozbývají předčasným ukončením Smlouvy ve smyslu tohoto článku účinnosti, nýbrž přetrvávají ve formě samostatných písemných dohod mezi smluvními stranami.

## Úkony ve smyslu odst. 15.2. až [15.4.](file:///C:\Users\Uzivatel\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\4S0HJEAI\NS%20AKTIN%20s.r.o.1.1.2010%20FINAL%20(003).doc#_Výpověď_ze_strany) (výpověď, okamžité zrušení) této Smlouvy jednou ze smluvních stran druhé smluvní straně vyžadují písemnou formu, musí být v českém jazyce a musí být doručeny prostřednictvím doporučené pošty či kurýra.

* 1. Pokud dojde k zániku této Smlouvy z jakýchkoli důvodů, nebude Podpachtýř uplatňovat vůči vlastníku předmětu podpachtu v souvislosti s provedenými úpravami na předmětu podpachtu, bez ohledu na to, zda k nim udělil Pachtýř souhlas, jakékoli nároky z titulu vydání bezdůvodného obohacení na straně vlastníka předmětu podpachtu z důvodu, že není objektivně možné, popř. bez vynaložení nepřiměřených nákladů, provedené změny uvést do původního stavu, s tím, že takové nároky je Podpachtýř oprávněn uplatnit přímo vůči Pachtýři.

# **PŘEDÁNÍ REHABILITACE PŘI ZÁNIKU SMLOUVY**

## Závazek zpětného předání

## Podpachtýř se zavazuje předat Rehabilitaci zpět Pachtýři ke dni zániku této Smlouvy. Smluvní strany se však mohou dohodnout, že skutečné předání nastane v jiný den, než v den zániku této Smlouvy; skutečné předání Rehabilitace se však nesmí uskutečnit dříve než dvacet (20)kalendářních dnů před nebo později než dvacet (20) kalendářních dnů po dni zániku této Smlouvy. Předání Rehabilitace bude spočívat v tom, že Podpachtýř:

## odstraní z Rehabilitace veškeré věci Podpachtýře; pokud tak Podpachtýř neučiní ani do dvaceti (20) kalendářních dnů ode dne předání Rehabilitace, může Pachtýř věci Podpachtýře odstranit na náklady a riziko Podpachtýře a je Pachtýř zmocněn věci Podpachtýřem prodat, přičemž výtěžek z prodeje věcí Podpachtýře náleží po odečtení nákladů Pachtýře souvisejících s tímto prodejem Podpachtýři;

## provede za přítomnosti Zástupce Pachtýře celkovou inventuru a fyzické předání Rehabilitace; a

## předá Rehabilitaci v řádném stavu s přihlédnutím k Běžnému opotřebení.

## Smluvní Strany si jsou vědomy skutečnosti, že namísto Pachtýře může Rehabilitaci podle tohoto článku převzít jménem Pachtýře jiná osoba, která jím bude pro tento účel písemně zmocněna.

## Spolupráce při předání

## V souvislosti s předáním Rehabilitace Pachtýři se Podpachtýř zavazuje poskytnout Pachtýři součinnost, včetně potřebného přístupu k Rehabilitaci a poskytnutí potřebných informací, a to v rozsahu, který lze od Podpachtýře rozumně požadovat tak, aby nebylo narušeno další provozování Rehabilitace po zániku této Smlouvy. Podpachtýř se zavazuje uhradit Pachtýři veškeré škody vzniklé následkem porušení povinnosti stanovené v tomto odstavci Smlouvy; tato povinnost není zánikem Smlouvy jakkoli dotčena.

## Stav při předání při zániku Smlouvy

## Podpachtýř se zavazuje předat při zániku Smlouvy Rehabilitaci Pachtýři v řádném stavu s přihlédnutím k Běžnému opotřebení.

## Pokud Podpachtýř poruší povinnosti podle tohoto článku, nahradí Pachtýři škodu spočívající zejména:

## ve snížení hodnoty Rehabilitace (například pokud Podpachtýř neopraví závadu či neprovede údržbu); nebo

## v nákladech na opravu závady či provedení údržby.

# **DORUČOVÁNÍ**

## Veškeré žádosti, oznámení či jiná sdělení doručovaná dle této Smlouvy nebo týkající se této Smlouvy jednou ze smluvních stran druhé smluvní straně vyžadují písemnou formu (nestanoví-li tato Smlouva možnost e-mailové komunikace), musí být v českém jazyce (nedohodnou-li se smluvní strany jinak) a musí být doručeny některým z následujících způsobů:

## osobním předáním písemnosti;

## doručením prostřednictvím doporučené pošty či kurýra;

## e-mailem.

## Údaje potřebné pro doručování Pachtýři jsou následující:

Adresa: Ostrava-Poruba, Čkalovova 6144/20, 708 00

Tel.: XXXXXXXXXX

e-mail: XXXXXXXXXX

Kontaktní osoba: XXXXXXXXXX

17.3. Údaje potřebné pro doručování Podpachtýři jsou následující:

Adresa: Léčebné centrum AKTIN, s.r.o.,

U Březinek 1277, Vratimov, 739 32

Tel.: XXXXXXXXXX

e-mail: XXXXXXXXXX

Kontaktní osoba: XXXXXXXXXX

## Jakákoliv žádost, oznámení či jiné sdělení podle odst. této Smlouvy budou považovány za doručené:

## je-li doručováno osobním předáním písemnosti či doporučenou poštou nebo kurýrem, okamžikem, kdy adresát potvrdí převzetí či převzetí odmítne;

## je-li doručováno e-mailem, v okamžiku obdržení potvrzení o přijetí e-mailu odeslaného na e-mailovou adresu druhé smluvní strany uvedenou v tomto článku Smlouvy.

## Údaje uvedené v odst.  této Smlouvy mohou být měněny jednostranně oznámením doručeným druhé smluvní straně, a to osobním předáním nebo doručením prostřednictvím doporučené pošty či kurýra. Změna těchto údajů se nepovažuje za změnu této Smlouvy.

# **ŘEŠENÍ SPORŮ**

## Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou a k jejich vyřešení zejména prostřednictvím jednání oprávněných osob nebo pověřených zástupců.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci. Smluvní strany se dohodly, že rozhodčí řízení bude probíhat v kontaktním místě Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR v Ostravě.

# **PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY**

## Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu smluvních stran, účinnosti zveřejněním v Registru smluv a uzavírá se na dobu neurčitou od 1. 1. 2020.

* 1. Smluvní strany si jsou vědomy, že provozování činnosti v souladu s článkem 3.2.1. v prostorách, jež jsou předmětem této Smlouvy, vyžaduje doinvestování léčebného zařízení, drobného hmotného majetku a vynaložení ostatních nákladů pro její provozování. I z tohoto důvodu se Pachtýř zavazuje jednat s Podpachtýřem o podmínkách pokračování smluvního vztahu před ukončením této smlouvy, pokud to umožní jeho smluvní vztah se stávajícím vlastníkem centra - statutárním městem Ostrava.

# **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

* 1. Pachtýř a Podpachtýř se dohodli, že Pachtýř nebude uplatňovat sankce vůči Podpachtýři uvedené v této Smlouvě v případě, že Statutární město Ostrava, jako zadavatel dle Dohody o provozu centra ze dne 19. 12. 2019 nebude účtovat tyto sankce Pachtýři. Toto ustanovení se nevztahuje na sankce, úroky z prodlení, škody, apod., na které  má nárok Pachtýř v důsledku pozdních úhrad závazků Podpachtýře, tj. faktur za podpacht a služby spojené s podpachtem Podpachtýře. Tyto sankce je oprávněn Pachtýř vymáhat.

## Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy. Tuto Smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě dodatků k této Smlouvě, uzavřených oběma smluvními stranami, přičemž podpisy obou smluvních stran musí být připojeny na téže listině.

## Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník v platném znění.

## S ohledem na charakter a obsah této Smlouvy považují smluvní strany její jednotlivá ustanovení za oddělitelná, a v případě, že se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevykonatelným, považují smluvní strany ostatní ustanovení této Smlouvy za platná a vykonatelná.

## V okamžiku, kdy se smluvní strany dozví o neplatnosti či nevykonatelnosti určitého ustanovení této Smlouvy, zavazují se nahradit bez zbytečného odkladu toto ustanovení jiným platným a vykonatelným ustanovením, jehož obsah a účel bude co možná nejbližší obsahu a účelu původního ustanovení této Smlouvy. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to jejich povaha nevylučuje, na právní nástupce smluvních stran.

## Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v Registru smluv, pokud předmětná smlouva uveřejnění podléhá, zajistí společnost Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o. Pachtýř prohlašuje, že cenová ujednání uvedená v této smlouvě mají povahu obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a jsou dle § 5 odst. 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o Registru smluv, vyloučena z uveřejnění prostřednictvím Registru smluv.

## Tato Smlouva je vyhotovována ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení této Smlouvy.

## Nedílnou součást Smlouvy tvoří tyto přílohy, které tvoří závaznou součást smluvního závazku stran:

Příloha č. 1 Definice pojmů

Příloha č. 2 Seznam movitého majetku propachtovného Podpachtýři

Příloha č. 3 Seznam částí Rehabilitace

Příloha č. 4 Požadavky na monitoring Rehabilitace, jejich monitoring a reporting (SLA)

Příloha č. 5 Vzorová tabulka pro seznam majetku určeného k likvidaci

Příloha č. 6 Obsah zprávy o činnosti Rehabilitace

Příloha č. 7 Půdorys podpachtovaných nebytových prostor

Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují své podpisy:

|  |  |
| --- | --- |
| **Pachtýř**  V Ostravě dne 20. 12. 2019 | **Podpachtýř**  V Ostravě dne 20. 12. 2019 |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.  Ing. Jaroslav Kovář  jednatel | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Léčebné centrum AKTIN, s.r.o.**  Ing. Břetislav Nitka  jednatel |

**Příloha č. 1**

**Definice pojmů**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pojem** | **Definice** |
| Běžné opotřebení | Míra materiálního opotřebení bude určována metodou časovou, s tím že vstupním údajem bude pořizovací cena, která bude snížená o odpisy v jednotlivých letech. Odpisy musí být určeny dle platných právních předpisů – v době uzavření smlouvy § 26 až § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. |
| Běžný provoz | Provoz Rehabilitace a všech jejich částí způsobem odpovídajícím odst.  této Smlouvy a vymezení jednotlivých částí v Příloze č. 3 této Smlouvy. |
| Rehabilitace | Nebytové prostory sloužící k provozování rehabilitace v Ozdravném centru Ještěrka, včetně příslušenství specifikovaného v Příloze č. 2 této Smlouvy. |
| Dostupnost | Rehabilitace nebo její jednotlivé části jsou dostupné, pokud je možné v rámci Běžného provozu využít pro veřejnost a další uživatele ty části Rehabilitace a služby v nich poskytované, které mají být v příslušnou dobu v souladu s touto Smlouvou poskytovány. |
| Koncesní zákon | Zákon č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon), v platném znění. |
| Občanský zákoník | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. |
| Podpachtýř | Léčebné centrum AKTIN, s.r.o., se sídlem U Březinek 1277, Vratimov, PSČ 739 32, IČ: 278 03 988. |
| SLA | Úroveň poskytování služby (Service Level Agreement) podle této Smlouvy vymezená v Příloze č. 4 této Smlouvy. |
| Smlouva | Tato smlouva. |
| Pachtýř | Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, se sídlem Čkalovova 6144/20, 708 00 Ostrava-Poruba, IČ: 25385691 |
| Zákon o obcích | Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění. |
| Zákon o veřejných zakázkách | Zákon č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Příloha č. 2** | | | | |
| **Seznam majetku podpachtovaného Podpachtýři** | | | | |
| ***Inventární číslo*** | ***Evid. číslo*** | ***Technický název*** | ***SU/AU*** | ***ks*** |
| 000000114847 | i.č.02193 | klimatizační jednotka | 0220300 | 1 |
| 000000114851 | i.č.02206 | odvlhčovací jednotka (střecha) | 0220300 | 1 |
| 000000114863 | i.č.02218 | klimatizační jednotka | 0220300 | 1 |
| 000000114865 | i.č.02219 | klimatizační jednotka | 0220300 | 1 |
| 000000114866 | i.č.02220 | klimatizační jednotka | 0220300 | 1 |
| 000000114872 | i.č.02226 | recep. pult vč. zápultí (recepce) | 0220700 | 1 |
| 000000114878 | i.č.02232 | kartotéka (rehabilitace) | 0220700 | 1 |
| 000000114879 | i.č.02233 | šatní skříň a skříň. sestava (dveře-matný plast) | 0220700 | 1 |
| 000000114905 | i.č.02200 | bazenová technologie (rehabilitace) | 0220300 | 1 |
| 000000114918 | i.č. 02234 | rehabilitační vana Atalntis 500 | 0220500 | 1 |
| 000000114920 | i.č. 02235 | rehabilitační vana Florida 100 | 0220500 | 1 |
| 000000114921 | i.č. 02236 | rehabilitační vana Diane 100 | 0220500 | 1 |
| 000000114929 | i.č. 02237 | rehabilitační lázeň MANI - Jet (na ruce) | 0220500 | 1 |
| 000000114932 | i.č. 02238 | rehabilitační lázeň PEDII - Jet (na nohy) | 0220500 | 1 |
| 000000114941-114957 | i.č.2122 | odpadkový koš nerez (malý) | 0280000 | 1 |
| 000000114958-114988 | i.č.2123 | odpadkový koš nerez (velký) | 0280000 | 11 |
| 000000115170-115203 | i.č.2128 | šatní skříňka | 0280000 | 34 |
| 000000115206-115208 | i.č.2133 | křesílko červ. černé čal. - recepce | 0280000 | 3 |
| 000000115240 | i.č.2135 | kuchyňská linka | 0280000 | 1 |
| 000000115255-115260 | i.č.2139 | šatní skříňka | 0280000 | 6 |
| 000000115308-115310 | i.č.2146 | šatní skříň - rehabilitace | 0280000 | 3 |
| 000000115311 | i.č.2147 | pracovní stůl - rehabilitace | 0280000 | 1 |
| 000000115314 | i.č.2150 | jídelní stůl - rehabilitace | 0280000 | 1 |
| 000000115323-115328 | i.č.2152 | křeslo-čal.červ.černé kov.podnož, rehabilitace | 0280000 | 5 |
| 000000115329-115332 | i.č.2153 | lehátko rehab. nízké, čal. bílé | 0280000 | 3 |
| 000000115333-115337 | i.č.2153 | lehátko rehab. čal. modré | 0280000 | 5 |
| 000000115338 | i.č.2155 | šatní skříň dělená | 0280000 | 1 |

**Příloha č. 3**

**Seznam částí Rehabilitace**

**I.NP**

Vstupní hala a recepce – 26,10 m2

Kancelář – 7,60 m2

Šatny – převlékací kabiny – 23,70 m2

Odpočívárna – 16,60 m2

Vodoléčba – 57,70 m2

Rehabilitační bazén – rozměry 6,00 x 4,00 m – 60,90 m2

Ostatní prostory (schodiště, výtah, WC) – 44,50 m2

Úpravna bazénové vody – 7,30 m2

**II.NP**

Ordinace lékaře – 15,60 m2

Tělocvična – rehabilitační – 38,30 m2

Šatny – 11,70 m2

Kotelna – 16,60 m2

Elektroléčba, magnetoterapie – 81,00 m2

Ostatní prostory (výtah, chodba, WC, úklid, denní místnost) – 66,60 m2

**Příloha č. 4**

**Požadavky na provozování Rehabilitace, jejich monitoring a reporting (SLA)**

|  |  |
| --- | --- |
| **SLA č. 1** | **Dostupnost Rehabilitace** |
| Definice | Rehabilitace, respektive její jednotlivé části, musí být v provozu pro veřejnost v době stanovené v souladu s odst.  této Smlouvy, a to v rozsahu minimálně 10 hodin týdně. Výjimkou jsou plánované odstávky v souladu se schváleným operativním (čtvrtletním) plánem obnovy a údržby v souladu s odst.  této Smlouvy a neplánovatelné odstávky ze strany dodavatelů energetických médií a vody. |
| Periodicita monitoringu | Pololetní |
| Pokutové body | 1 (jeden) pokutový bod za každou i započatou hodinu přerušení provozu Rehabilitace |

|  |  |
| --- | --- |
| **SLA č. 2** | **Rychlost provádění oprav** |
| Definice | Podpachtýř je povinen zahájit veškeré opravy podle odst.  této Smlouvy nebo učinit opatření k jejich zahájení nejpozději do 72 hodin od jejich zjištění. U oprav vyžadujících delší časový úsek bude sepsán časový plán odstranění závady, který bude zpracován Podpachtýřem a předložen Pachtýři. |
| Periodicita monitoringu | Pololetní |
| Pokutové body | 1 (jeden) pokutový bod za každou i započatou hodinu, o kterou bylo provádění opravy zahájeno později. |

|  |  |
| --- | --- |
| **SLA č. 3** | **Technický stav Rehabilitace** |
| Definice | Podpachtýř je povinen plnit schválený plán obnovy a oprav. Monitoring je prováděn porovnáním skutečně provedené obnovy a opravy se schválenými operativními (čtvrtletními) plány obnovy a oprav. |
| Periodicita monitoringu | Pololetní |
| Pokutové body | Počet pokutových bodů pro každou obnovu a údržbu je stanoven v příslušném operativním plánu obnovy a oprav. |

|  |  |
| --- | --- |
| **SLA č. 4** | **Monitoring provozu Rehabilitace** |
| Definice | Podpachtýř je povinen předkládat Pachtýři pravdivé zprávy podle odst. 4 a informovat Pachtýře o přerušeních provozování Rehabilitace nebo jejich částí v souladu s odst. 10.3 této Smlouvy. |
| Periodicita monitoringu | Pololetní |
| Pokutové body | 1 (jeden) pokutový bod za každých 5 (pět) dní, o kterých bude zpráva o provozování Rehabilitace předložena později nebo nebude obsahovat požadované údaje podle odst. 10.2.4 této Smlouvy, max. však 5 (pět) pokutových bodů.  1 (jeden) pokutový bod za neoznámení přerušení provozování Rehabilitace nebo jeho části v termínu podle odst. 10.3 této Smlouvy. |

**Příloha č. 5**

**Vzorová tabulka pro seznam majetku určeného k likvidaci**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Inv. číslo** | **Název věci** | **Datum pořízení** | **Množství** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Příloha č. 6**

**Obsah zprávy o činnosti Rehabilitace dle odst. 10.3. Smlouvy**

| **Obsah** | **Specifikace obsahu** | **Pololetní zpráva** | **Roční zpráva** |
| --- | --- | --- | --- |
| Dodržování SLA | Podpachtýř je povinen uvést případy, ve kterých nebyla SLA (č.1 až č. 3) dodržena, případně včetně komentáře. | ANO | ANO |
| Smluvní pokuty za nedodržení SLA | Podpachtýř je povinen vypočítat výši smluvních pokut, které je povinen za příslušné pololetí (ve lhůtě do 30 dnů od ukončení příslušného pololetí) uhradit Pachtýři za nedodržení SLA v případě, že bude stejná sankce uplatněna ze strany statutárního města Ostravy. | ANO | ANO |
| Přehled uzavřených smluv | Přehled platných dalších podpachtovních smluv dle odst. 11. 1. této Smlouvy a smluv o reklamě dle odst. 8.4. této Smlouvy | NE | ANO |