**S M L O U V A**

**o pachtu nemovitostí a movitých věcí**

**a o provozování Sportovního areálu Štěrboholy**

**Smluvní strany:**

**Městská část Praha – Štěrboholy**

se sídlem Ústřední 527/14, 102 00 Praha – Štěrboholy ,

zastoupená **panem Františkem Ševítem**, starostou městské části

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č.ú. 9021-2000718329/0800

IČ: 002 31 371

DIČ: CZ00231371

jako **"propachtovatel"** na straně jedné

a

**COURT a.s.**

se sídlem Tupolevova 710, 199 00 Praha 9 – Letňany

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10849

zastoupená **panem Zdeňkem Coufalem**, členem představenstva

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

č.ú. 232282001/5500

IČ: 27567079

DIČ: CZ27567079

jako **"pachtýř"** na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména v souladu s § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků, tuto

**smlouvu o pachtu nemovitostí a movitých věcí**

**a o provozování Sportovního areálu Štěrboholy.**

**Preambule**

Tato smlouva je uzavírána na základě a v návaznosti na koncesní řízení na zadání podlimitní veřejné zakázky, která je koncesí na služby, s názvem „Provozování Sportovního areálu Štěrboholy“ (dále též „Koncesní řízení“ nebo „Veřejná zakázka“), zadané v režimu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZZVZ“). Veškeré úpravy této smlouvy mohou být uskutečněny pouze v souladu se ZZVZ.

**Článek 1**

Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je založení pachtu, kterým propachtovatel přenechává pachtýři k dočasnému užívání a požívání užitků níže jmenované nemovitosti a movité věci. Pachtýř se současně touto smlouvou zavazuje k řádnému provozování Sportovního areálu Štěrboholy (dále též „Sportovní areál“) dle podmínek této smlouvy a pokynů propachtovatele a k hrazení sjednaného pachtovného.
2. Účelem této smlouvy je zajištění řádného provozu Sportovního areálu, který je ve správě propachtovatele, a to za účelem zajištění řádné funkce Sportovního areálu se zaměřením na vytvoření podmínek pro sportovní činnost veřejnosti, zejm. mládeže, školských zařízení, zřízených a provozovaných propachtovatelem, a na potřeby pořádání vlastních, zejm. sportovních akcí propachtovatele. Provoz Sportovního areálu bude zaměřen především na sportovní činnost mládeže v rozsahu sportů tenis, futsal, florbal, pozemní hokej, volejbal, basketbal, fotbal, házená, badminton, jakož i dalších sportů, které Sportovní areál svým zaměřením a vybavením umožňuje. Pachtýř ve spolupráci s propachtovatelem dále umožní přednostní využívání sportovní haly pro organizovanou mládež v rámci městské části.
3. Součástí poskytování služeb pachtýřem je též zajištění řádného provozu souvisejícího zázemí – občerstvení / bufetu a další služby uvedené v této smlouvě.
4. Konkrétní upřesnění jednotlivých povinností ve vztahu k Předmětu pachtu a provozování Sportovního areálu, stejně jako závazná pravidla a limity jednotlivých plnění v rámci poskytování jednotlivých služeb, jsou součástí propachtovatelem schválené části Podnikatelského záměru, který tvořil součást hodnocení nabídky pachtýře v Koncesním řízení. Všechny části Podnikatelského záměru, které byly v Koncesním řízení hodnoceny (pozitivními průběžnými body kritéria) jsou smluvně závazné a tvoří nedílnou součást závazku pachtýře z této smlouvy. V případě, že závazné podmínky Podnikatelského záměru budou odlišné od ostatních ustanovení této smlouvy, mají podmínky v Podnikatelském záměru před touto smlouvou, v případě, že budou pro propachtovatele výhodnější. V ostatních případech má přednost smlouva před ustanoveními Podnikatelského záměru.

**Článek 2**

Předmět pachtu

1. Předmětem pachtu, upraveného touto smlouvou o pachtu, jsou následující nemovité a movité věci:

- víceúčelová sportovní hala, objekt čp. 430, ul. U Školy, umístěná na pozemku parc.č. 349/273 v k.ú. Štěrboholy a k ní náležející venkovní sportovní plochy umístěné na pozemcích parc.č. 349/1, 350/1 a části parc.č. 349/214 a 349/159 v k.ú. Štěrboholy, a to fotbalové hřiště s umělým povrchem, střídačkami a tribunami, dva tenisové kurty včetně nafukovacích hal, zpevněné a nezpevněné plochy, vše v rámci provedeného oplocení tohoto sportovního areálu (vše společně též „Sportovní areál“). Objekt sportovní haly je situován na západ od venkovních hřišť pro fotbal a tenis a sestává z vlastní sportovní haly a třípodlažního zděného přístavku.

* movité věci, tvořící vybavení Sportovního areálu, které nejsou pevně spojené se stavbou, a to vybavení úseku občerstvení / bufetu, sportovní vybavení (pro tenis, volejbal, basketbal, sálovou kopanou a florbal a tělocvičné nářadí), vybavení šaten.

Vše výše uvedené tvoří předmět pachtu.

2. Stručný popis příslušenství a vybavení je uveden v pasportu drobného dlouhodobého hmotného majetku a investičního majetku (dále též „pasport“), který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu.

3. Předmětem pachtu není dodávka plynu, el. energie, vodné a stočné, odvoz tuhého odpadu, zřízení telefonních linek, úklid předmětu pachtu, poplatek za TV a rádio. Dodávky těchto služeb a jejich úhradu si zajistí pachtýř vlastním jménem a na svůj účet. Platby za tyto služby hradí výhradně pachtýř sám. V případě, že by u dodávky některého z médií, potřebných k provozování Sportovního areálu, nebylo možno sjednat takovou dodávku přímo pachtýřem, zavazuje se propachtovatel k poskytnutí příslušné součinnosti, přičemž náklady na zajištění a úhradu takových služeb bude následně pachtýři přefakturovávat.

**Článek 3**

Prohlášení propachtovatele

1. Propachtovatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem Sportovního areálu je hlavní město Praha. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 600 pro k.ú. Štěrboholy. Správa nemovitosti ve vlastnictví obce je svěřena Městské části Praha – Štěrboholy, která je oprávněna s ní nakládat jako vlastník.

2. Sportovní areál je určen výhradně pro sportovní účely. Součástí je též související provoz občerstvení / bufetu, který primárně slouží pro zajištění zázemí a komfortu uživatelů a návštěvníků Sportovního areálu.

3. Zastupitelstvo městské části Praha – Štěrboholy udělilo souhlas s uzavřením této smlouvy usnesením č. 41/IV ze dne 31.8.2022.

4. Propachtovatel prohlašuje, že:

a) Předmět pachtu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel pachtu dle Článku 1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu pachtu v souladu s obecně závaznými právními předpisy, a dále

b) že neexistuje žádná právní ani faktická překážka pro dosažení účelu pachtu a naplnění podmínek provozování Sportovního areálu dle této smlouvy.

5.Propachtovatel prohlašuje, že Předmět pachtu předává ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a požívání.

**Článek 4**

Prohlášení pachtýře

1. Pachtýř prohlašuje, že si propachtovaný Sportovní areál vč. movitých věcí řádně prohlédl, vůči Předmětu pachtu nemá žádné výhrady a nepožaduje na propachtovateli ke dni podpisu této smlouvy zajištění jakýchkoli oprav či udržovacích prací, kterými by mělo být dosaženo úrovně Předmětu pachtu, jak je definován v této smlouvě.

2. Pachtýř prohlašuje, že je plně oprávněn k převzetí Předmětu pachtu, jakož i ke všem činnostem, ke kterým se touto smlouvou zavazuje, a dále že si je vědom určení účelu pachtu s ohledem na potřebu zajištění veškerých činností, specifikovaných v Článku 1 této smlouvy.

3. Pachtýř prohlašuje, že Předmět pachtu přebírá ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a požívání.

4. Pachtýř prohlašuje, že Předmět pachtu bude užívat výlučně za účelem provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a zařízení sloužících regeneraci a rekondici, vč. poskytování zázemí v podobě provozu občerstvení / bufetu, vše v souladu s touto smlouvou a za účelem dosažení cílů definovaných v Článku 1 této smlouvy.

**Článek 5**

Práva a povinnosti propachtovatele

1. Propachtovatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv pachtýře po celou dobu trvání této smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání a požívání Předmětu pachtu dle této smlouvy.

2. Propachtovatel umožní pachtýři připojit se na funkční elektrickou síť a vodovodní a kanalizační rozvody a poskytne potřebnou součinnosti při převodu smluv již uzavřených propachtovatelem s dodavateli energií, na pachtýře. Vlastní dodávky médií si sjedná pachtýř s dodavateli těchto médií samostatně ve smyslu Článku 2 odst. 3 této smlouvy.

3. Propachtovatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor Předmětu pachtu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem pachtýře v běžných provozních hodinách pachtýře nebo po předchozí domluvě, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění prací nad rámec běžné údržby, nutných oprav či provádění kontroly a revizí elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

4. Propachtovatel není oprávněn Předmět pachtu nebo jeho část přenechat do užívání či užití třetí osobě, bez předchozí písemné dohody s pachtýřem, s výjimkou úplatného užívání jednotlivých sportovišť či částí Sportovního areálu třetími osobami ve smyslu účelu pachtu dle Článku 1 této smlouvy, a dále s výjimkou užívání Předmětu pachtu osobami dle specifikace v Článku 7, odst. 1 této smlouvy.

5. Propachtovatel se zavazuje provádět ostatní opravy nad rámec běžných oprav a nad rámec běžné údržby na svůj náklad, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

**Článek 6**

Práva a povinnosti pachtýře

1*.* Pachtýř je povinen hradit pachtovné dle této smlouvy.

2. Pachtýř se zavazuje provádět běžnou údržbu a opravy Předmětu pachtu dle Článku 8 této smlouvy a zajišťovat na svůj náklad veškeré revize technických zařízení, včetně prostředků protipožární ochrany, jakož i na vlastní náklad zajistit další běžné činnosti, kterými bude udržovat Předmět pachtu v provozuschopném stavu.

3. Pachtýř je povinen oznámit bez zbytečného odkladu propachtovateli veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu pachtu, a to jak zapříčiněním pachtýře, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit propachtovateli potřebu oprav, které má propachtovatel provést, a dále je povinen umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V případě, že tak pachtýř neučiní, odpovídá propachtovateli za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4. Pachtýř je oprávněn a současně se zavazuje užívat Předmět pachtu s péčí řádného hospodáře, a to jen k dohodnutému účelu v rozsahu odpovídajícím jeho stavebně technickému určení a účelu pachtu dle Článku 1 této smlouvy, a řádně jej svým jménem a na svůj účet a odpovědnost provozovat.

5. Pachtýř se na základě předchozí dohody o místě a času s propachtovatelem zavazuje poskytnout bezúplatně Předmět pachtu nebo jeho část propachtovateli, a to zejm. pro pořádání veřejných mítinků a sportovních akcí organizovaných propachtovatelem.

6. Pachtýř se zavazuje vyčlenit v provozu Sportovního areálu v dopoledních hodinách 10 hodin týdně pro potřeby příspěvkové organizace Základní škola Štěrboholy, se sídlem U Školy 285, Praha 10 - Štěrboholy, PSČ 102 00**,** IČ: 70885451 (dále jen „škola“) a umožnit škole v tomto rozsahu bezúplatné užívání Sportovního areálu. Podrobnosti této povinnosti budou dohodnuty mezi pachtýřem a ředitelem školy formou samostatné dohody, a to vždy dostatečně dopředu před zahájením příslušného školního roku. V případě, že ze strany pachtýře nedojde k přistoupení na časový rozsah takového poskytnutí, bude propachtovatelem udělen pachtýři závazný pokyn k tomuto poskytnutí, který bude pachtýř povinen respektovat.

7. Pachtýř se zavazuje umožnit propachtovateli na jeho žádost přístup do veškerých prostor Sportovního areálu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto smlouvou. V případě nebezpečí prodlení, zejm. pokud si to vyžádá daný stav, havárie či jiná podobná skutečnost, je propachtovatel oprávněn zjednat si přístup do Sportovního areálu v nepřítomnosti pachtýře i bez jeho souhlasu, je však povinen o tom pachtýře bezodkladně uvědomit. V této souvislosti bere pachtýř na vědomí, že propachtovatel bude mít v držení náhradní klíče od Sportovního areálu, přičemž pachtýř není oprávněn bez souhlasu propachtovatele provést výměnu zámků. Pro tyto účely budou klíče uloženy u propachtovatele v zapečetěné obálce.

**Článek 7**

Užívání Předmětu pachtu třetími osobami

1. Pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel (resp. předchozí provozovatel Sportovního areálu) založil nájemní smlouvou řádný nájem níže uvedených částí Předmětu pachtu:

a) dvě místnosti ve 3. nadzemním podlaží sportovní haly s přilehlým sociálním zařízením, situované v chodbě napravo od vstupních dveří do tohoto podlaží (zařízení občanské vybavenosti k zajištění služeb občanům městské části), pronajato Gabriele Kolmanové – „STUDIO GARO“, bytem a místem podnikání Praha 10, Krátká 2440/13, IČ: 61819816 pro účely zajištění služeb občanům.

b) místnost venkovní šatny s vlastním vstupem v přízemí sportovní haly a na ni navazující místnost – nářaďovna sportovní haly, obojí určené pro provozování dětské školičky a hlídání dětí, pronajato Haně Škodové, IČ: 62559095.

2. Pachtýř se zavazuje shora uvedené právní vztahy respektovat, a to následujícím způsobem:

a) bezodkladně po uzavření této smlouvy je pachtýř povinen uzavřít nájemní smlouvu s oběma současnými nájemci dle Článku 7 odst. 1 této smlouvy, a to na dobu trvání rovnající se délce trvání této smlouvy o pachtu.

b) příslušné nájemné bude stanoveno ve výši:

* + - 18.000,- Kč měsíčně bez DPH v případě dle Článku 7 odst. 1 písm. a) této smlouvy
    - 8.500,- Kč měsíčně bez DPH v případě dle Článku 7 odst. 1 písm. b) této smlouvy.

c) v nájemném již bude zahrnuta úplata za veškeré služby spojené s nájmem, tj. dodávka el. energie, tepla, plynu a vodné stočné, pokud budou tyto čerpány v míře obvyklé účelu nájmu. Ostatní podmínky nájmu budou sjednány tak, aby tyto podmínky nepřinášely další finanční zatížení jmenovaným nájemcům, neporušovaly obvyklou ekonomickou rovnováhu v neprospěch těchto nájemců a nezatěžovaly tyto nájemce způsobem, který by nad obvyklou míru ztěžoval provoz činností těchto nájemců.

Pachtýř bere výslovně na vědomí, že:

* + - je oprávněn stanovit maximální kauci nájemného ve výši 1 nájemného,
    - je oprávněn žádat úhradu této kauce i běžného nájemného měsíčně dopředu,
    - je oprávněn sjednat k nájemnému inflační doložku, kterou se nájemné upraví ve vztahu k míře inflace nebo deflace dle zveřejněné míře inflace či deflace ČSÚ, a to 1x ročně (od 1. 2. příslušného kalendářního roku),
    - není oprávněn zasahovat do otevíracích hodin současných nájemců ani jinak rušit provoz a činnosti nájemců,
    - není oprávněn vypovědět nájemní smlouvu s výjimkou případů, kdy nájemci budou porušovat nájemní smlouvu způsobem, který pronajímateli obecně dovoluje odstoupit od nájemní smlouvy, a to výslovně s přivolením propachtovatele, příp. s výjimkou případů, kdy k tomu propachtovatel udělí souhlas (zde bez ohledu na naplnění důvodu odstoupení od nájemní smlouvy),
    - je povinen zajistit, aby nájemce mohl pro svou potřebu, potřebu svých zaměstnanců a potřebu svých klientů bezplatně v přiměřeném rozsahu užívat společné prostory a přístupové cesty k předmětu nájmu za účelem řádného zajištění předmětu činností nájemců v pronajatých prostorách.

3. Pachtýř není oprávněn, s výjimkou osob nájemců dle Článku 7 odst. 1 této smlouvy, přenechat Předmět pachtu ani jeho část do nájmu, podnájmu či užívání jiným osobám bez předchozího výslovného písemného souhlasu propachtovatele. To neplatí v případě, že takové užívání bude v souladu s účelem pachtu dle Článku 1 této smlouvy, tj. kdy dojde k užívání Sportovního areálu a jeho vybavení uživateli a návštěvníky Sportovního areálu zcela v souladu s podmínkami této smlouvy.

**Článek 8**

Úpravy, opravy a údržba Předmětu pachtu

1. Pachtýř je povinen na své náklady provádět, organizovat a hradit běžné opravy Předmětu pachtu a výměny jednotlivých předmětů. Za běžné opravy a výměny se považují opravy a výměny předmětů, ev. jejich součástí do hodnoty 50 tis. Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu Předmětu pachtu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení.

2. V souvislosti s plněním závazku udržovat a obnovovat Předmět pachtu, je pachtýř povinen na své náklady provádět, organizovat a hradit běžnou údržbu Předmětu pachtu. Za běžnou údržbu se považuje udržování a čištění Předmětu pachtu, které se obvykle provádí při delším užívání, malování v termínech stanovených vyhláškou, včetně opravy omítek, tapetování*,* čištění podlah, včetněpodlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až po revizní šachty, vnitřnínátěry atp. Za běžnou údržbu se dále považuje údržba oplocení Sportovního areálu, údržba venkovních zpevněných a nezpevněných ploch, sekání trávy, při sněhové pokrývce zajištění prostoru parkoviště a zamezení parkování vozidel pod střechou sportovní haly.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že pachtýř bude provádět na svůj náklad opravy a údržbu Předmětu pachtu, jakož i pravidelné revize a přezkoušení funkceschopnosti zařízení v rozsahu dle technický listů, návodů pro montáž, obsluhu a údržbu, provozních řádů a uživatelských manuálů, revizních knih apod., se kterými byl pachtýř seznámen, které před podpisem této smlouvy od propachtovatele převzal, příp. které vznikly nebo mu byly předány později po uzavření smlouvy.

4. Pachtýř je povinen vést revizní knihu, ve které je povinen zaznamenávat příslušné zásahy a práce revize a údržby dle výše uvedeného. Pachtýř je povinen bezodkladně po žádosti propachtovatele nechat propachtovatele nahlédnout do revizní knihy a pořídit z ní opis či výpis.

5. Opravy, jejichž potřeba je vyvolána jednáním uživatelů či návštěvníků Sportovního areálu, provádí a hradí pachtýř bez omezení.

6. Pachtýř je dále povinen na svůj náklad udržovat a opravovat movité věci, které tvoří Předmět pachtu. V případě zničení nebo ztráty takové věci je pachtýř povinen pořídit věc novou, nestanoví-li v konkrétním případě propachtovatel jinak. Pachtýř odpovídá rovněž za zničení či odcizení ostatních věcí, nalézajících se v a na Předmětu pachtu, jakož i za znehodnocení těchto věcí nad rámec běžného opotřebení.

7. Pachtýř je rovněž povinen udržovat čisté a schůdné chodníky přilehlé ke Sportovnímu areálu, jakož i udržovat v čistotě nejbližší okolí Sportovního areálu a počínat si při provozování Sportovního areálu tak, aby nebyl ohrožen nebo narušen veřejný pořádek.

8. Ostatní opravy nad rámec běžných oprav a běžné údržby, zejména opravy stavební povahy, zajišťuje na svůj náklad propachtovatel, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu oznámit propachtovateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu pachtu, a to jak zapříčiněním pachtýře, tak bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen oznámit propachtovateli potřebu oprav, které má propachtovatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak pachtýř odpovídá propachtovateli za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Termín, do kdy budou takové práce či opravy provedeny, bude sjednán mezi smluvními stranami podle charakteru opravy.

**Článek 9**

Stavební a jiné úpravy

1. Pachtýř je oprávněn provádět stavební či jiné úpravy trvalého charakteru Sportovního areálu, jen na základě předchozího výslovného a písemného souhlasu propachtovatele se současným uzavřením dohody ve formě dodatku k této smlouvě, který bude obsahovat výslovnou specifikaci těchto úprav, a který upraví podrobnosti financování a vypořádání takto vynaložených prostředků.

1. Stavebními a jinými úpravami se rozumí zejména veškeré změny zasahující do stavební podstaty a stavebních konstrukcí předmětu pachtu, jakož i změny podstatně měnící předmět pachtu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
2. Takto pachtýřem uhrazené provedené úpravy Předmětu pachtu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem propachtovatele v souladu s Článkem 9 odst. 1 této smlouvy, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o daních z příjmů – dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat pachtýř.
3. V případě ukončení pachtu před sjednanou dobou z důvodu na straně propachtovatele se v roce ukončení pachtu výdaje na dokončené technické zhodnocení (§ 33 ZDP), které v souladu s Článkem 9 odst. 3 této smlouvy odepisoval pachtýř, ocení daňovou zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování a do 15 dnů ode dne ukončení této smlouvy vystaví pachtýř propachtovateli daňový doklad na toto plnění ve výši zůstatkové ceny a příslušné výši DPH a propachtovatel bude povinen tuto částku pachtýři uhradit do 15 dnů od obdržení daňového dokladu.

**Článek 10**

Reklama

1. Pachtýř je oprávněn umístit v rámci Sportovního areálu přiměřené informační a reklamní zařízení(dále též „reklama“) o své firmě a o provozu Sportovního areálu, jehož podoba bude odsouhlasena propachtovatelem, a je dále povinen umožnit totéž svým oprávněným nájemcům dle této smlouvy. Tato reklama však nesmí žádným způsobem ohrožovat bezpečnost osob nacházejících se v jednotlivých částech Sportovního areálu“ a nesmí narušovat možnost jeho řádného užívání. Potřebná povolení, pokud jich je k tomuto účelu zapotřebí, si opatří pachtýř, jakož i jeho nájemci na svůj náklad.

2. Pachtýř je dále oprávněn umístit v rámci Sportovního areálu i další reklamy, mající za cíl podporu nebo sponzorování jeho podnikatelské činnosti, vztahující se k účelu této smlouvy, jakož i svolit k jednorázovému umístění sponzorských reklam třetích osob v souvislosti s komerčním využitím Sportovního areálu pro tělovýchovné a sportovní účely (turnaje, sportovní utkání apod.) či společenské akce. K umístění jiných reklam je zapotřebí předchozího výslovného písemného souhlasu propachtovatele.

3. Veškeré výše uvedené reklamy a sponzorování musí být v souladu s platnými právními předpisy regulujícími reklamu a související činnosti. Propachtovatel si vyhrazuje právo vyslovit nesouhlas s umístěním konkrétní reklamy a pachtýř se zavazuje v tomto případě takovouto reklamu ve Sportovním areálu neumístit, resp. ji neprodleně po vyslovení nesouhlasu propachtovatele odstranit.

4. Smluvní strany se dohodly, že součástí názvu Sportovního areálu bude místní název „Štěrboholy“. Pachtýř je oprávněn označení Sportovního areálu doplnit o své logo nebo označení.

**Článek 11**

Pojištění

1. Propachtovatel prohlašuje, že Sportovní areál, jakož i propachtované movité věci jsou pojištěny u Generali České pojišťovny a.s., se kterou je sjednáno pojištění Předmětu pachtu na pojistná nebezpečí: flexa (požár, přímý úder blesku, výbuch, kouř, pád letadla, náraz vozidla, aerodynamický třesk), voda z potrubí (škody způsobené únikem vody a lomem trubek), přírodní nebezpečí (vichřice, krupobití, tíha sněhu, pád stromu), odcizení (krádež vloupáním a loupež) a vandalismus.

2. Pachtýř se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody na propachtovaných nemovitostech, na pojištění odpovědnosti za škody na propachtovaném movitém vybavení, na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s provozováním Předmětu pachtu včetně pojištění odpovědnosti z pořádání sportovních akcí včetně profesionálních akcí i odpovědnosti z pronájmu a užívání Předmětu pachtu. Pojištění musí obsahovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na věci, kterou oprávněně užívá. Minimální limit pro výši sjednaného pojistného plnění je 10 mil. Kč s maximálně 5% spoluúčastí a sjednaným zdravotním regresem nad rámec tohoto pojistného plnění. Pachtýř je povinen doložit propachtovateli splnění uvedených povinností kdykoli v průběhu trvání této smlouvy bezodkladně na písemnou výzvu propachtovatele, a to příslušnou pojistnou smlouvou nebo pojistným certifikátem.

3. Propachtovatel neodpovídá za žádné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

**Článek 12**

Bezpečnost a protipožární ochrana

1. Pachtýř se zavazuje, že při užívání Předmětu pachtu bude dbát všech platných bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, šetřit a udržovat svěřený Předmět pachtu a v případě škody způsobené prokázaným zaviněním pachtýře zajistit její odstranění a při takovémto zavinění pachtýře i její uhrazení v plné výši propachtovateli. Za splnění povinností na úseku požární ochrany ve smyslu platných právních předpisů odpovídá pachtýřa nese s tím náklady spojené v rozsahu oprav a údržby protipožárních zařízení.

2. Pachtýř se dále zavazuje zpracovat do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy provozní řád a předložit jej v této lhůtě k odsouhlasení propachtovateli.

**Článek 13**

Pachtovné a ostatní platby

1. Dohodnuté pachtovné za Předmět pachtu činí 115.000,00 Kč (slovy jednostopatnácttisíc korun českých) měsíčně.
2. Pachtovné je splatné předem vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího příslušnému kalendářnímu měsíci. Pachtovné se hradí na účet propachtovatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Pachtovné je zaplaceno řádně a včas připsáním na účet propachtovatele.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb pachtýře dle této smlouvy bude zajištěna bankovní zárukou ve výši dvojího měsíčního pachtovného. Záruční listinu se pachtýř zavazuje předložit propachtovateli do 1 měsíce od podpisu této smlouvy. V případě prodlení pachtýře s platbami pachtovného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy včetně nákladů na uvedení prostor do původního stavu je propachtovatel oprávněn uplatnit svá práva ze záruční listiny k úhradě tohoto dluhu. V takovém případě je pachtýř povinen sjednat další bankovní záruku nebo doplnit původní bankovní záruku na původní výši, a to nejpozději do 3 pracovních dnů po oznámení propachtovatele o uplatnění jeho práv ze záruční listiny. Pachtýř je povinen zajistit, aby platnost záruční listiny neskončila dříve než dojde k řádnému předání Předmětu pachtu po ukončení této smlouvy propachtovateli.
4. Pachtovné za 1. měsíc po uzavření této smlouvy se pachtýř zavazuje zaplatit na účet propachtovatele do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy.
5. Smluvní strany sjednávají, že pachtovné dle této smlouvy je pachtýř povinen počínaje 1. 1. 2024 sám a bez výzvy propachtovatele každoročně upravit o příslušnou roční míru inflace nebo deflace, vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro Oddíl „Rekreace a kultura“. Takto upravené pachtovné je pachtýř povinen platit propachtovateli od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je roční míra inflace nebo deflace vyhlášena, nejpozději však od měsíce dubna příslušného kalendářního roku i zpětně, pokud k vyhlášení míry inflace nebo deflace tohoto sjednaného ukazatele / oddílu dojde po 31. 3. příslušného roku. Vzniklý nedoplatek je splatný spolu s nejblíže splatným pachtovným. V případě, že pachtýř tuto povinnost nesplní, je propachtovatel oprávněn jednostranně pachtovné zvýšit sám, při zachování pravidel pro určení počátku platnosti zvýšeného pachtovného dle předchozího textu.
6. V případě přechodu České republiky na jednotnou evropskou měnu (EURO), bude pachtovné, platné ve smyslu předchozího odstavce této smlouvy, ke dni tohoto přechodu přepočteno kurzem, stanoveným ke dni přechodu na novou měnu pro přepočet české koruny na tuto novou měnu. Pro výpočet inflační doložky se pak použije totožný, případně nejbližší index, resp. oddíl vyhlašovaný EUROSTAT vůči oddílu (indexu) Rekreace a kultura sjednanému touto smlouvou.
7. Za prodlení pachtýře s placením pachtovného je propachtovatel oprávněn účtovat úrok ve výši stanovené právním předpisem ode dne splatnosti až do úplného zaplacení. V případě prodlení pachtýře se zaplacením více než dvou splátek pachtovného nebo v případě opakovaného prodlení pachtýře se zaplacením pachtovného je propachtovatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 25 % sjednaného měsíčního pachtovného, a to z každé splátky, která nebyla zaplacena řádně a včas. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů po jejím vyúčtování.
8. Pachtýř se zavazuje umožnit propachtovateli kontrolu řádného placení úhrad médií. Za tím účelem se pachtýř zavazuje předkládat propachtovateli pravidelně 1 x za čtvrtletí (k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. příslušného kalendářního roku) k nahlédnutí příslušné doklady, prokazující výši vyúčtovaných plateb médií a jejich úhradu.

**Článek 14**

Doba trvání pachtu

1. Tato smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to na dobu 10 let od podpisu této smlouvy.

2. Ve vztahu k účinkům této smlouvy berou smluvní strany na vědomí, že tyto účinky nastanou ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění, dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

3. Tuto smlouvu lze vypovědět smluvními stranami za níže uvedených podmínek ve výpovědní lhůtě 3 měsíců, která počne plynout prvého dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď s uvedením konkrétního důvodu výpovědi doručena druhé smluvní straně.

4.Propachtovatel je oprávněn písemně vypovědět pacht před uplynutím sjednané doby, jestliže:

a) pachtýř užívá Předmět pachtu v hrubém rozporu s touto smlouvou a hrubě porušuje své povinnosti z této smlouvy nebo z právních předpisů, přičemž na toto porušení byl opakovaně písemně upozorněn propachtovatelem,

b) je více než dva měsíce v prodlení s placením sjednaného pachtovného a byl před podáním výpovědi propachtovatelem písemně vyzván k dodatečnému splnění těchto platebních povinností, nebo nehradí řádně a včas platby za média,

c) pachtýř nebo osoby na straně pachtýře hrubě ruší klid, pořádek, ničí a poškozují Předmět pachtu či se dopouštějí ve vztahu k Předmětu pachtu úmyslného protiprávního jednání postižitelného trestním zákonem, nebo úmyslného opakovaného porušování obecně závazných právních předpisů, a nedojde k zamezení těchto jednání ani přes písemné upozornění propachtovatele,

d) pachtýř přenechá Předmět pachtu do užívání třetímu subjektu v rozporu s touto smlouvou, zejm. bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele, a nedojde ke zjednání nápravy ani přes písemné upozornění propachtovatele.

4. Pachtýř je oprávněn písemně vypovědět pacht před uplynutím sjednané doby, jestliže:

a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, nebo nebude z jiných důvodů schopen provozovat činnost, která je Předmětem této smlouvy,

b) propachtovatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy,

c) Předmět pachtu se stane bez zavinění pachtýře nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

d) propachtovatel po dobu delší než 30 dnů nezajistí nerušený výkon práva pachtýře dle této smlouvy, přičemž uvedená doba se počítá od doručení písemné žádosti pachtýře o zajištění řádného nerušeného výkonu práva pachtýře, vč. přesného popisu skutkového stavu.

5. Ke dni skončení pachtu je pachtýř povinen Předmět pachtu vyklidit a vyklizený předat propachtovateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pro kontrolu stavu předávaného Předmětu pachtu je, vedle příloh k této smlouvě, rozhodný pasport, předaný pachtýři před podpisem této smlouvy, s přihlédnutím k jeho modifikaci na základě všech úprav a změn provedených v souladu s touto smlouvou a na základě pravidelných ročních inventarizací majetku, jež budou nejpozději do 1. 2. každého kalendářního roku prováděny společně smluvními stranami.

**Článek 15**

Doručování písemností

1. Smluvní strany se dohodly, že adresou účastníků smlouvy pro doručování jakýchkoli písemností se rozumí adresy v záhlaví smlouvy. V případě změny v údajích adresy pro doručování se propachtovatel a pachtýř zavazují bez zbytečného odkladu o tomto vyrozumět druhou smluvní stranu doporučeným dopisem.
2. Smluvní strany si dále výslovně ujednaly, že pokud to povaha písemností umožní, budou písemnosti doručovány výhradně do datové schránky.

**Článek 16**

Odpovědné zadávání

1. Pachtýř se zavazuje realizovat plnění v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy, za vynaložení veškeré profesionální péče a zároveň tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku propachtovatele ani třetích osob.

2. Pachtýř je povinen chránit propachtovatele před vznikem škod v důsledku porušení právních či jiných předpisů a v případě jejich vzniku tyto škody uhradit.

3. Pachtýř se zavazuje dodržovat veškeré platné právní předpisy a normy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a v oblasti ekologie, zejména zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, a to vůči všem osobám, které se na plnění Veřejné zakázky podílejí a bez ohledu na to, zda jsou práce na předmětu plnění prováděny bezprostředně pachtýřem či jeho poddodavateli.

4. Pachtýř je povinen zajistit řádné a včasné plnění finančních závazků svým poddodavatelům, kdy za řádné a včasné plnění se považuje plné uhrazení poddodavatelem vystavených faktur za plnění poskytnutá k plnění Veřejné zakázky.

5. Pachtýř se zavazuje přenést totožnou povinnost do dalších úrovní dodavatelského řetězce a zavázat své poddodavatele k plnění a šíření této povinnosti též do nižších úrovní dodavatelského řetězce.

**Článek 17**

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dle Článku 14 této smlouvy a je možno ji měnit a doplňovat pouze písemnými oboustranně podepsanými dodatky.

2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom.

5. Smluvní strany na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy tuto níže podepisují.

Přílohy:

Pasport

Podnikatelský záměr

V Praze dne …01.09.2022..

Za propachtovatele Za pachtýře

........................................ .......................................  
 František Ševít / starosta Zdeněk Coufal / člen představenstva

# DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb.,

že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního úkonu.

Pověření členové

zastupitelstva městské části Praha – Štěrboholy

………………………… …………………………

Jan Čikara Ing. Jan Lapka

V Praze dne ……01.09.2022…..