

Pachtovní smlouva

Smluvní strany:

1. Propachtovatel:

Statutární město Ostrava
Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky
se sídlem: Přemyslovců 63/224, 709 36 Ostrava – Mariánské Hory
zastoupen: Ing. arch. Liana Janáčková, starostka městského obvodu
IČ: 00845451, evidenční číslo 10, DIČ CZ00845451
bankovní spojení: ČS, a. s., číslo účtu 19-1649321399/0800
(dále jen „propachtovatel“)

2. Pachtýř:

Léčebná rehabilitace – KAMIRO s.r.o.
se sídlem: Klímkovice, Lidická 19, PSČ 742 83
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 35449
zastoupen: Karel Kaňok, Roman Kaňok, Michaela Kaňoková, jednatelé společnosti
IČ: 286 27 130
DIČ: není plátce DPH
(dále jen „pachtýř“)

(také smluvní strany)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2332 a násl. a ustanovení § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto pachtovní smlouvu (dále jen „smlouva“)

I.

Účel pachtu

Za účelem využití plně zařízeného nebytového prostoru v domě č. p. 1168 na ul. Novoveská č.o. 14 v Ostravě Mariánských Horách určeného k rehabilitační činnosti se strany dohodly na pachtu těchto zařízených nebytových prostor za níže uvedených podmínek. Strany se dohodly, že pachtýř bude předměty dle této smlouvy užívat k provozování činnosti **léčebné rehabilitace**.

II.

Předmět pachtu

Propachtovatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti domu č. p. 1168 na ul. Novoveská č.o. 14, postavené na pozemku st.p.č. 1502/2, zast. plocha a nádvoří o výměře 680 m², v k.ú. Mariánské Hory, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ostravě na LV č. 2048 pro katastrální území Mariánské Hory, obec Ostrava.

Propachtovatel zde přenechává pachtýři nebytový prostor v I. nadzemním podlaží domu o celkové výměře **47,76 m²**. Nedílnou součástí této smlouvy – **přílohou č. 1** – je i půdorysný náčrt k předmětu pachtu.

Propachtovatel je dále výhradním vlastníkem věcí – rehabilitačních přístrojů – jež se nacházejí ve výše uvedeném nebytovém prostoru, jejichž seznam a bližší specifikace je uvedena v **příloze č. 2**, která je nedílnou součástí této smlouvy. Propachtovatel všechny zde uvedené věci dává do pachtu pachtýři za podmínek dále ujednaných v této smlouvě.

Předmět pachtu týkající se části nemovitosti může být dále ve smlouvě označen i jako „nebytový prostor“. Předmět pachtu týkající vybavení nemovitosti může být dále ve smlouvě označen i jako „vybavení“ nebo „rehabilitační přístroje“.

III.

Výše pachtovného a způsob placení

1. Výše pachtovného se skládá ze dvou částí, a to částí za užívání nebytového prostoru a částí za užívání vybavení.
2. Pachtovné za užívání nebytového prostoru a způsob placení:
 - a) Výše pachtovného byla stanovena včetně DPH na 15.760 Kč/rok, což činí 3.940 Kč/čtvrtletí.
 - b) Strany se dohodly na zálohových platbách za poskytování služeb souvisejících s pachtem (dále i jen uváděné jako služby). Tyto se nájemce zavazuje platit:

vodné – stočné

Kč/rok800 Kč

Kč/čtvrťl.200 Kč

topení a teplá voda

Kč/rok15.200 Kč

Kč/čtvrťl.3.800 Kč

- c) Rekapitulace jednotlivých plateb:

celkem pachtovné

Kč/rok15.760 Kč

Kč/čtvrťl.3.940 Kč

celkem zálohy na služby

Kč/rok16.000 Kč

Kč/čtvrťl.4.000 Kč

- d) Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn měnit výši zálohových plateb za služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po změně skutečností rozhodných pro jejich výpočet.
 - e) Pachtovné a zálohy za služby jsou splatné v čtvrtletních splátkách do 5. dne druhého měsíce běžného kalendářního čtvrtletí (únor, květen, srpen, listopad), kdy čtvrtletní splátka činí v součtu **7.940 Kč**.
 - f) Pachtovné a zálohy za služby jsou hrazeny převodem z účtu nájemce č. **43-6837390247/0100** na účet pronajímatele: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 030015-1649321399/0800, KS 0308, VS 8611000056.
 - g) Pachtýř se zavazuje zaplatit propachtovateli poměrnou část pachtovného za období od účinnosti této smlouvy do konce kalendářního čtvrtletí ve lhůtě do 7 dnů ode dne účinnosti smlouvy. Výpočet pachtovného a záloh za služby tvoří nedílnou součást této smlouvy.
 - h) V případě, že pachtýř bude v prodlení s placením pachtovného a záloh za služby, je pronajímatelem oprávněn požadovat příslušenství z dlužné částky, za každý den prodlení následující po 5.2., 5.5., 5.8. a 5.11.
3. Pachtovné za užívání vybavení a způsob placení:
 - a) Smluvní strany sjednaly pachtovné ve výši **1.500 Kč** měsíčně, vč. DPH.
 - b) Pachtýř se zavazuje na základě této smlouvy hradit pachtovné řádně a včas, měsíčně vždy do 15. dne běžného kalendářního měsíce formou bezhotovostního převodu na účet propachtovatele vedený u České spořitelny, a.s. č.ú.: 19-1649321399/0800, variabilní symbol 2133.
 4. Propachtovatel je oprávněn upravit výši sjednaného pachtovného jak za nebytový prostor, tak i za vybavení bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
 - a) inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech,

- b) vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je propachtovatel oprávněn zvýšit pachtovné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím,
 - c) pachtovné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané pachtovné,
 - d) zvýšil-li propachtovatel pachtovné z důvodu inflace a pachtovné podléhající tomuto zvýšení dříve pachtýř zaplatil bez tohoto navýšení, pak je pachtýř povinen doplatek k již zaplacenému pachtovnému propachtovateli zaplatit v termínu nejbližší příští splatné té které části pachtovného, pokud se strany nedohodnou jinak.
5. Neodstraní-li propachtovatel vadu věci, kterou má povinnost odstranit, bez zbytečného odkladu, a klesne-li proto výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného z části vybavení; odstraní-li vadu sám, má právo na náhradu vynaložených nákladů.
6. Jedná-li se o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje, nebo i znemožňuje požívání propachtované věci, a to jak v části nebytového prostoru, tak v části vybavení tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos, má pachtýř právo na prominutí pachtovného, nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.

IV.

Doba a ukončení pachtu

1. Pacht se sjednává na dobu **neurčitou od 01.09.2014** se šestiměsíční výpovědní lhůtou, která skončí tak, aby skončil koncem pachtovního roku, tj. do konce 12. měsíce příslušného roku.
2. Pacht založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné nebo druhé smluvní strany.
3. Propachtuje-li pachtýř propachtovanou věc jinému v rozporu s touto smlouvou, přenechá-li ji jinému k užívání nebo změní-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.
4. Pokud nebylo uhrazeno pachtovné včas a řádně, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je povinen:

- a) řádně a včas platit propachtovateli sjednané pachtovné,
- b) užívat prostory a vybavení ke sjednanému účelu, přičemž pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář a zároveň pachtýř prohlašuje, že je mu znám právní a faktický stav jak nebytového prostoru tak i rehabilitační přístrojů uvedených v příloze č. 1 této smlouvy.
- c) pečovat o užívané prostory a vybavení, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která porušením povinností vznikla,
- d) nést ze svého náklady drobných oprav pronajatého prostoru, obvyklého udržování a provoz – bude postupováno obdobně jako u bytů – viz Směrnice č. 10/2014 – pachtýř prohlašuje, že byl s obsahem směrnice seznámen a je mu znám a povinnostmi uložených v této směrnici k naplnění povinností tohoto bodu bez výhrad souhlasí,
- e) umožnit propachtovateli nebo jeho pracovníkům na žádost přístup do užívaných nebytových prostor a jejich nedílných součástí a příslušenství za účelem údržby, oprav a kontrol dodržování podmínek této smlouvy,
- f) v případě doručení výpovědi, užívané prostory nejpozději do posledního dne výpovědní doby vyklidit a vrátit pronajímateli (o předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele pověřená osoba), a to včetně vrácení vybavení,
- g) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užíváních, nájemních

- anebo pachtovních práv v objektu, v němž se nachází předmět pachtu,
- h) pachtýř odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v užívaném prostoru. Tím není dotčena zákonná nebo jiná odpovědnost propachtovatele nebo pachtýře,
 - i) po skončení pachtovní smlouvy odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, pokud se strany nedohodnou jinak,
 - j) odstranit škody, které jeho zaviněním (nebo zaviněním jeho pracovníků) vzniknou v užívaných a navazujících prostorách,
 - k) je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo dalšího pachtu na dobu určitou po předchozím písemném souhlasu propachtovatele, smlouva o podnájmu a/nebo pachtu musí mít písemnou formu,
 - l) projednat instalaci strojů, zařízení a všechny stavební úpravy, opravy, včetně jakýchkoliv zásahů do stavebních konstrukcí předem s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas. Podrobnosti financování budou v takovém případě upraveny zvláštní dohodou,
 - m) v užívaném nebytovém prostoru dodržovat zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (ve znění pozdějších předpisů) a předpisy týkající se bezpečnosti práce.

2. Pachtýř je oprávněn:

- užívat nebytový prostor a vybavení v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu pachtovní smlouvy.

3. Propachtovatel je povinen:

- a) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv pachtýře po celou dobu trvání pachtovní smlouvy a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu dle čl. I. této smlouvy, předat pachtýři předmětné nebytové prostory a vybavení ve stavu v jakém jsou k podpisu smlouvy nejpozději k datu účinnosti této smlouvy,
- b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. Propachtovatel je oprávněn v případě nedodržení povinnosti pachtýře stanovené v bodě 1 odstavci f) tohoto článku, vystěhovat a uložit na příhodné místo majetek pachtýře uložený v předmětných prostorách, a to vše na náklady pachtýře.
- c) nahradit pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu, provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, a které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly; požádá-li o to pachtýř, poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu; pachtýřovo právo na slevu z pachtovného nebo na jeho prominutí tím dotčeno není.

VI. Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:

RMOB Mariánské Hory a Hulváky rozhodla svým usnesením číslo **2683/RMOB-MH/1014/35** ze dne **04.08.2014** o uzavření této smlouvy.

VII. Zvláštní ujednání

Rada Městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky rozhodla na své 3. schůzi konané dne 28. listopadu 2006 pod číslem usnesení 32/3 o složení kauce za nebytový prostor. Kauce byla stanovena ve výši ekvivalentu dvou měsíčních nájmu a záloh za služby, což přiměřeně odpovídá pachtovnému v této části za užívání nebytového prostoru po dobu dvou měsíců. Kauce bude složena do 30 dnů od podpisu této smlouvy na účet pronajímatele č. 1038-1649321399/0800 a na tomto účtu bude ponechána po dobu trvání pachtovního vztahu.

Po ukončení této smlouvy bude pachtýři vrácena v celkové výši do jednoho měsíce a to v případě, že nebude vůči pachtýři evidována pohledávka na pachtovním anebo na službách. V opačném případě bude kauce použita k úhradě pohledávky. Výše kauce činí částku **5.293 Kč**.

Součástí smlouvy není pojištění pachtýře v užívaných nebytových prostorách. Propachtovatel neodpovídá zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Veškeré případné spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
3. Smluvní strany se zavazují k poskytnutí vzájemné součinnosti k naplnění účelu této smlouvy.
4. V případě, že jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane, ať již z části nebo zcela, neplatným, platnost zbylých ustanovení a celé této smlouvy tím nebude nijak dotčena.
5. Neplatné ustanovení nahradí smluvní strany platným ustanovením, jež bude nejbližší odpovídat úmyslu sledovanému smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si text smlouvy pozorně přečetly, a že je jim její obsah zcela jasný a srozumitelný.
7. Smlouva může být změněna nebo doplněna jen písemně uzavřenými číslovanými dodatky, které musí být podepsány oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Propachtovatel obdrží 3 stejnopisy a pachtýř obdrží 1 stejnopis.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01.08.2014.

V Ostravě dne - 7 -08- 2014

V Ostravě dne 11 -08- 2014

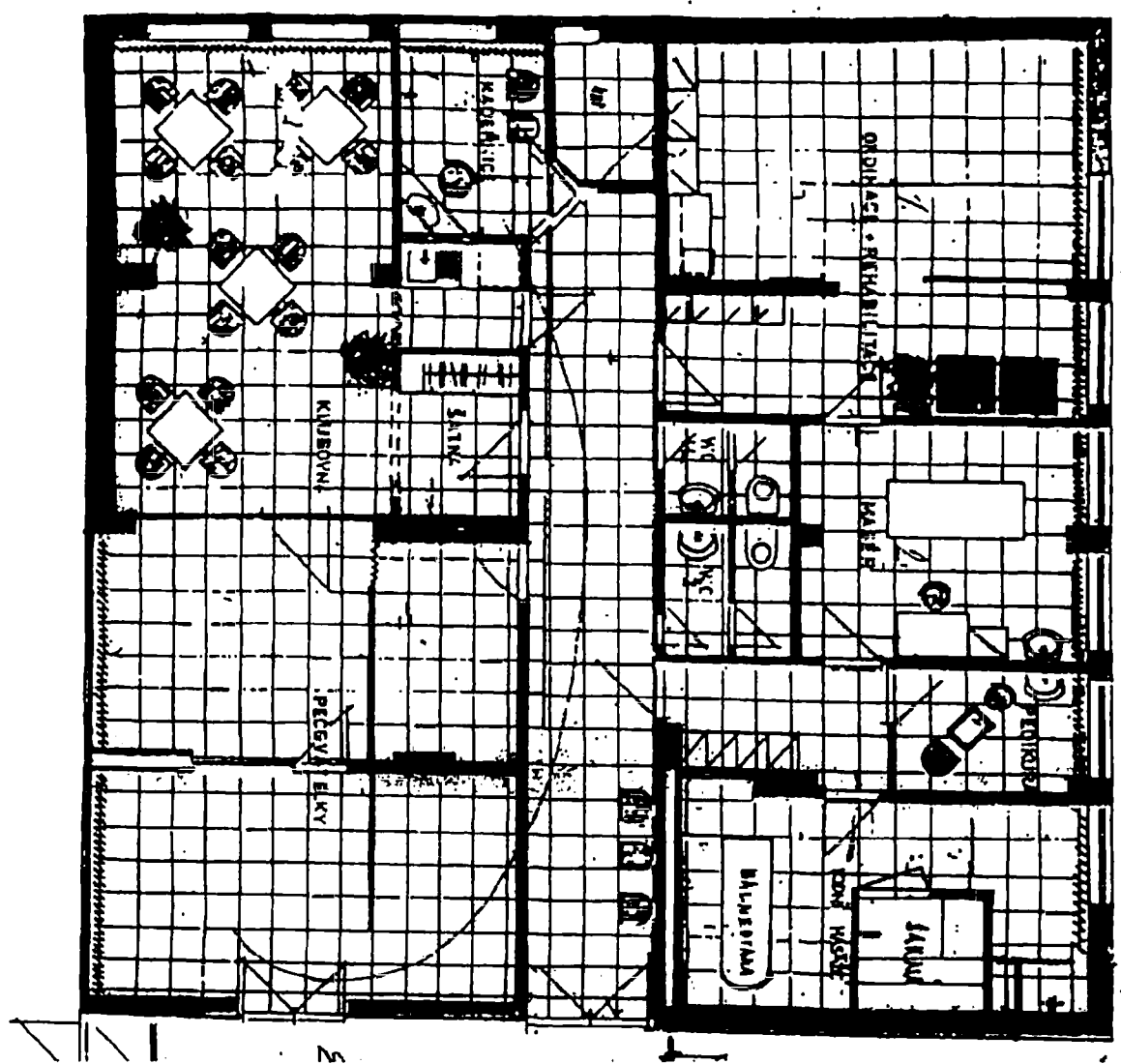
STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
Městský obvod ⁶
Mariánské Hory a Hulváky

.....


Ing. arch. Liana Janáčková
starostka městského obvodu

.....


za pachtýře
Karel Kaňok



Seznam rehabilitačních přístrojů a zařízení

Název	Výrobní číslo	Výrobce
SONO PULS 591 terapeutický ultrazvuk	04126	ENRAF NONIUS Holandsko
VACOTRON 560 vakuová jednotka	20100	ENRAF NONIUS Holandsko
ENDOMED - CV 405 elektroléčebný přístroj	06-0140	ENRAF NONIUS Holandsko
BTL – 09 magnetoterapeutický přístroj	0091247	Medical Technologies s.r.o., Benešov, ČR
BTL – 4625 PROFI elektroléčebný přístroj pro fyzioterapii	4000-0286983	Medical Technologies s.r.o., Benešov, ČR