

PACHTOVNÍ SMLOUVA

Městská část Praha -Dolní Měcholupy

IČ: 00231347

se sídlem Dolnoměcholupská 168/37, 111 01 Praha 10

bankovní spojení: 2111281377/2700, Unicredit Bank a.s.

zastoupena Mgr. A. Jiřím Jindřichem, starostou

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

SBEKO s.r.o.

IČ: 28909381

DIČ: CZ28909381

se sídlem: Třebohostická 1244/12, 100 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 152537

zastoupená: Ing. Ondřej Hrubý, jednatel

e-mailová adresa: hruby@sbeko.cz

ID datové schránky: 2tnzdbf

(dále jen „**Pachtýř**“)

(Propachtovatel a Pachtýř dále společně jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jako „občanský zákoník“) tuto

pachtovní smlouvu

(dále jen „Smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Propachtovatel prohlašuje, že má ve svěřené správě nemovitost ve vlastnictví hlavního města Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Hl. m. Praha**“), a to:
 - pozemek par. č. 642/23, o zapsané výměře 1289 m², včetně stavby č.p. 377,
 - pozemek par. č. 642/21, o zapsané výměře 5998 m²,
 - pozemek par. č. 642/118, o zapsané výměře 124 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
 - pozemek par. č. 642/105, o zapsané výměře 445 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),

- pozemek par. č. 642/119, o zapsané výměře 54 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/110, o zapsané výměře 99 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/24, o zapsané výměře 148 m², včetně stavby bez č.p.,
- pozemek par. č. 642/111, o zapsané výměře 843 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/112, o zapsané výměře 362 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/26, o zapsané výměře 90 m², včetně stavby bez č.p.,
- pozemek par. č. 642/120, o zapsané výměře 45 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/106, o zapsané výměře 302 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/124, o zapsané výměře 258 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/27, o zapsané výměře 73 m², včetně stavby bez č.p.,
- pozemek par. č. 642/104, o zapsané výměře 153 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/108, o zapsané výměře 52 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/117, o zapsané výměře 168 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/22, o zapsané výměře 39 m², včetně stavby bez č.p.,
- pozemek par. č. 642/20, o zapsané výměře 23 m², včetně stavby bez č.p.,
- pozemek par. č. 642/19, o zapsané výměře 10758 m²,
- pozemek par. č. 642/64, o zapsané výměře 5805 m²,
- pozemek par. č. 642/63, o zapsané výměře 6015 m²,
- pozemek par. č. 642/123, o zapsané výměře 10 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/122, o zapsané výměře 86 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/121, o zapsané výměře 207 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha na listu vlastnictví č. 573.

(dále jen „**Nemovitosti ve správě Propachtovatele**“)

Dále Propachtovatel prohlašuje, že by měl nabýt, respektive Hl. m. Praha, která svěří do správy Propachtovatele níže uvedené nemovitosti:

- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/118,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/105,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/119,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/110,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/111,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/112,

- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/120,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/106,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/124,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/104,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/108,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/117,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/123,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/122,
- stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/121,

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha na listu vlastnictví č. 1106.

(dále jen „**Nemovitosti třetí osoby**“)

(Nemovitosti ve správě Propachtovatele a po uzavření dodatku ve smyslu čl. II. odst. 1 této Smlouvy také Nemovitosti třetí osoby budou společně či zvlášť dle smyslu ustanovení označovány dále jen jako „**Předmět pachtu**“).

2. Předmět pachtu je vyznačen v situačním zákrese, který je Přílohou č. 1.

II.

Předmět pachtovní smlouvy

1. Na základě této Smlouvy se Propachtovatel zavazuje přenechat Pachtýři k dočasnému užívání a požívání Předmět pachtu, přičemž Nemovitosti ve správě Propachtovatele mu budou přenechány na základě této Smlouvy a ohledně Nemovitostí třetí osoby uzavírají Smluvní strany touto Smlouvou smlouvu o smlouvě budoucí, Smluvní strany se tedy zavazují, že bude uzavřen dodatek k této Smlouvě, ve kterém se Předmět pachtu rozšíří i o tyto Nemovitosti třetí osoby. Dodatek pak bude vyhotoven ve stejném smyslu jako je Smlouva. Pachtýř se dále zavazuje platit Propachtovateli pachtovné a plnit další povinnosti vyplývající ze Smlouvy.
2. Pacht se sjednává za účelem provozování areálu (Předmětu pachtu).

III.

Doba trvání pachtu

1. Pacht se uzavírá na dobu určitou s účinností od 01. 01. 2024 do 01. 01. 2044.
2. Smluvní strany sjednávají, že pacht nemůže být dle této Smlouvy prodloužen bez písemné dohody obou Smluvních stran a vylučuje se použití všech zákonných ustanovení, na základě kterých by mohlo nastat automatické prodloužení pachtu či fikce uzavření nové smlouvy prodlužující trvání pachtu či zřízení

nájmu, a to i v případě, že Pachtýř bude užívat a/nebo požívat Předmět pachtu i po uplynutí doby trvání pachtu.

IV.

Pachtovné a plnění spojená s užíváním Předmětu pachtu

1. Pachtýř se zavazuje platit Propachtovateli pachtovné (dále jen „**Pachtovné**“).
2. Pachtovné bude vypočítáno ze zisku Pachtýře, přičemž Propachtovateli náleží Pachtovné ve výši celkem 50 % ze zisku Pachtýře za každé po sobě následující období 12 kalendářních měsíců ode dne účinnosti pachtu stanoveného v čl. III. odst. 1 této Smlouvy . Ziskem se rozumí veškeré plnění, které Pachtýř utržil v souvislosti s provozováním Předmětu pachtu ponížené o náklady, které Pachtýři vznikly v souvislosti s provozováním Předmětu pachtu (do nákladů se pak nezapočítává Pachtovné ve smyslu Smlouvy). K Pachtovnému bude vždy připočítána DPH v platné a účinné sazbě stanovené zákonem.
3. Pachtýř je povinný předložit Propachtovateli soupis veškerého plnění, které Pachtýř utržil v souvislosti s provozováním Předmětu pachtu a také soupis veškerých nákladů, které Pachtýři vznikly v souvislosti s provozováním Předmětu pachtu, a budou obsahovat výši zisku ve smyslu odst. 2 tohoto článku Smlouvy. Tyto soupisy je Pachtýř povinný předložit Propachtovateli vždy do 30. 6. každý rok za rok uplynulý (dále jen „**Soupisy**“). Soupisy budou vždy obsahovat stručný popis, o co se jedná. Soupisy pak musí vycházet z řádně vedeného účetnictví Pachtýře, které bude pro účely této Smlouvy vést Pachtýř odděleně.
4. Minimální Pachtovné je stanoveno na 1 200 000 Kč bez DPH ročně, plus DPH v zákonem stanovené výši, za Nemovitosti ve správě Propachtovatele, a 800 000 Kč bez DPH ročně, plus DPH v zákonem stanovené výši, za Nemovitosti třetí osoby (dále jen „**Minimální Pachtovné**“). Smluvní strany sjednávají, že v případě, že by Pachtýř nedosáhl žádného zisku ve smyslu odst. 2 tohoto článku nebo i v případě, že 50 % zisku Pachtýře ve smyslu odst. 2 tohoto článku bude menší než stanovené Minimální Pachtovné, tak je Pachtýř povinen uhradit Propachtovateli Pachtovné ve výši Minimálního Pachtovného. Pachtýř hradí Pachtovné za Nemovitosti třetí osoby až od faktického předání této části Předmětu pachtu, včetně započítání těchto nemovitostí do počítání zisku.
5. Obě částky Minimálního Pachtovného se poprvé k 1. 1. 2025 a následně každý rok k 1. 1. automaticky navýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. O výši částek nového Minimálního Pachtovného bude Pachtýř písemně informován na konci měsíce února každého roku, a to i prostřednictvím e-mailové zprávy nebo datové zprávy prostřednictvím datové schránky, která bude zaslána na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy. V případě, že Propachtovatel nebude moci informovat Pachtýře v době stanovené v předchozí větě, informuje jej v přiměřené době poté, co informování bude možné. Smluvní strany staví najisto, že informování o nové výši částek Minimálního Pachtovného není podmínkou pro zvýšení částek Minimálního Pachtovného o míru inflace, a k tomuto zvýšení dojde automaticky bez ohledu na informování ze strany Propachtovatele.
6. Na základě výše uvedeného bude vystavena Propachtovatelem faktura se stanoveným Pachtovným (čímž je myšleno také případné Pachtovné ve výši Minimálního Pachtovného), a to do 30. dní od předložení Soupisů uvedených v odst. 3. Pachtýř je povinen uhradit Pachtovné v době splatnosti

stanovené ve faktuře vystavené Propachtovatelem. Faktura bude obsahovat splatnost alespoň 30 dní ode dne jejího vystavení. Pachtovné se hradí bezhotovostně, a to na bankovní účet Propachtovatele, číslo účtu 2111281377/2700, vedeného u Unicredit Bank a.s. V případě, že Pachtýř nepředloží Soupisy uvedené v odst. 3 tohoto článku ani po uplynutí 60 dní od uplynutí termínu stanoveného v odst. 3 tohoto článku, má Propachtovatel, kromě smluvní pokuty stanovené v čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy, právo vystavit fakturu na úhradu Pachtovného ve výši Minimálního Pachtovného se splatností 30 dní ode dne jejího vystavení, a Pachtýř je povinen uhradit toto Minimální Pachtovné bezhotovostně, a to na bankovní účet Propachtovatele, číslo účtu 2111281377/2700, vedeného u Unicredit Bank a.s. V případě, že by se po vystavení faktury k úhradě Pachtovného ve výši Minimálního Pachtovného zjistilo, že Pachtovné v souladu s odst. 2 této tohoto článku Smlouvy převyšuje svou výši Minimální Pachtovné, je Pachtýř povinen uhradit Pachtovné v plné výši, a v případě, že již uhradil Minimální Pachtovné, doplatí Pachtýř rozdíl do výše skutečného Pachtovného.

7. Propachtovatel není povinen zajistit Pachtýři žádné služby a plnění spojená s užíváním Předmětu pachtu (např. služby zahrnující dodávku vody, vodné a stočné, dodávky tepla a teplé vody, elektřinu, plyn, svoz a likvidaci odpadu a jiné) (dále jen „**Služby**“), a Pachtýř nehradí Propachtovateli žádné zálohy na tyto Služby. Veškeré Služby je Pachtýř povinen si zajistit a hradit samostatně, Propachtovatel je nezajišťuje, ani nehradí.
8. Pachtýř se zavazuje oznámit Propachtovateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je Pachtýř povinen uhradit bez zbytečného odkladu Propachtovateli výši pokuty, kterou uhradil Propachtovatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.
9. V případě prodlení Pachtýře s úhradou Pachtovného je Pachtýř povinen zaplatit Propachtovateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského ve smyslu § 1970 občanského zákoníku. Propachtovatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.

V.

Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že Pachtýř složí do 12 měsíců ode dne účinnosti pachtu stanoveného v čl. III. odst. 1 této Smlouvy částku 250.000 Kč na účet Propachtovatele jako jistotu. Jistota bude složena nehledě na převzetí Předmětu pachtu. Jistota slouží k zajištění Pachtovného a jiných pohledávek Propachtovatele za Pachtýřem vzniklých v souvislosti s touto Smlouvou, či z jejího porušení. Propachtovatel je oprávněn jistotu kdykoli použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za Pachtýřem, resp. jednostranně započíst své pohledávky za Pachtýřem vůči jistotě, a to i před tím, než se stanou vzájemně započítávané pohledávky splatné a/nebo splnitelné.
2. Pachtýř je oprávněn nahradit jistotu bankovní zárukou ve výši dle čl. V. odst. 1 Smlouvy. Text bankovní záruky podléhá předchozímu písemnému odsouhlasení Propachtovatele.
3. Pokud Pachtýř kdykoliv za dobu trvání Smlouvy nesplní řádně jakoukoli svou pohledávku zajištěnou jistotou do 15 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je Propachtovatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech pohledávek vzniklých v souvislosti s touto Smlouvou,

či z jejího porušení. Propachtovatel Pachtýři oznámí rozhodnutí o čerpání jistoty pouze elektronicky na e-mail uvedený v záhlaví Smlouvy. Pachtýř je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení Propachtovatele o čerpání jistoty.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř bere na vědomí, že v současné době je Předmět pachtu pronajat třetí osobě. Vzhledem k rozsáhlosti Předmětu pachtu Smluvní strany sjednávají, že Pachtýř je povinný zajistit, že současný nájemce předá Předmět pachtu řádně a včas po skončení nájmu, a dále je povinen od současného nájemce Předmět pachtu převzít za Propachtovatele a na základě pokynů Propachtovatele. Pachtýř je povinný vyhotovit se současným nájemcem předávací protokol a vše zadokumentovat a následně předat předávací protokol Propachtovateli. Smluvní strany se dohodly, že převzetím Předmětu pachtu od současného nájemce dochází k předání Předmětu pachtu Pachtýři a Předmět pachtu bude tímto převzatý Pachtýřem od Propachtovatele. Pachtýř nese veškerou odpovědnost za řádné a včasné předání a převzetí Předmětu pachtu od současného nájemce a za řádné vyhotovení předávacího protokolu, vyjma případů, kdy to nebude možné provést z důvodů zaviněných současným nájemcem. V případě, že nedojde k řádnému a/nebo včasnému předání a převzetí Předmětu pachtu od současného nájemce, a to i v případě, kdy to nebude možné provést z důvodů na straně současného nájemce, tak se nejedná o porušení Smlouvy ze strany Propachtovatele, Propachtovatel není v prodlení s povinností předat Předmět pachtu Pachtýři, a Pachtýř nemá právo domáhat se vůči Propachtovateli jakýchkoli případných souvisejících nároků či práv, mimo jiné nemá Pachtýř právo domáhat se výpovědi této Smlouvy či úhrady jakékoli újm.
2. Pachtýř je povinný Propachtovateli předložit podrobnou zprávu o převzatém Předmětu pachtu, a to do 30. 4. 2024. Zpráva bude obsahovat stav majetku, jeho opotřebení, vyčíslení nezbytných prací k uvedení majetku do provozuschopného stavu, fotky majetku, seznam současných nájemců a další podstatné informace a okolnosti.
3. Pachtýř bere na vědomí, že v době uzavření Smlouvy třetí osoba vlastní Nemovitosti třetí osoby, ke kterým je možné se dostat pouze skrze Nemovitosti ve správě Propachtovatele. Pachtýř je povinný umožnit přístup dané třetí osobě do těchto Nemovitostí třetí osoby, dokud budou jeho vlastníky, a to i případným budoucím vlastníkům, nájemcům či podnájemcům či jiným uživatelům.
4. Propachtovatel se zavazuje do 90 dní od okamžiku nabytí Nemovitostí třetí osoby do vlastnictví Hl. m. Praha a od svěření do správy Propachtovatele, vyzvat Pachtýře k uzavření dodatku k rozšíření Předmětu pachtu o Nemovitosti třetí osoby. Pachtýř je povinný dodatek neprodleně uzavřít.
5. Pachtýř je povinný předat Propachtovateli plán rozvoje Předmětu pachtu, a to nejpozději do 31. 3. 2025. Plán rozvoje bude obsahovat konkrétní využití Předmětu pachtu, plán investic do Předmětu pachtu, očekávané náklady a očekávané tržby. V případě, že Pachtýř upraví plán rozvoje Předmětu pachtu, je povinný tuto změnu oznámit Propachtovateli do 20 pracovních dnů od takové změny a zaslat aktualizovaný plán rozvoje Předmětu pachtu.
6. V rámci Předmětu pachtu je Propachtovatel oprávněn rozhodnout o využití až 5 % plochy Předmětu pachtu. Účel využití musí pak být smysluplný a v souladu s vizí využití Předmětu pachtu jako celku. Pachtýř vyzve Propachtovatele do 31. 12. 2024 k rozhodnutí písemně na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy. Propachtovatel má následně 60 dní, aby své právo využil. Propachtovatel je v rámci tohoto práva oprávněn rozhodnout, že bude využívat až 5 % plochy Předmětu pachtu sám a dojde tak ke zúžení Předmětu pachtu až o 5 % jeho plochy. Smluvní strany uzavřou o zúžení Předmětu pachtu dodatek, ve kterém sjednají také poměrné snížení výše Pachtovního odpovídající míře zúžení Předmětu pachtu, a

- to nejpozději do 90 dní od uplatnění práva Propachtovatele na zúžení Předmětu pachtu. Po dohodě Smluvních stran je Propachtovatel oprávněn své rozhodnutí ohledně využití Předmětu pachtu změnit.
7. Pachtýř je povinen provádět v Předmětu pachtu běžnou údržbu a opravy, které nevyžadují schválení Propachtovatele dle následujících ustanovení. Zároveň je Pachtýř povinný investovat a rozvíjet Předmět pachtu.
 8. Veškeré stavební úpravy či stavby (mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení a běžnou údržbu a opravy) prováděné Pachtýřem v Předmětu pachtu a jiné změny Předmětu pachtu, zejména pak stavební úpravy podléhající schvalovacímu procesu dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (či zákon č. 283/2021 Sb.), může Pachtýř provést až po výslovném předchozím písemném souhlasu Propachtovatele, který bude realizován formou dodatku k této Smlouvě. V rámci jednání o znění dodatku navrhne Pachtýř opatření zajištění investic a jejich následnému převedení na Propachtovatele po skončení této Smlouvy pro případ úpadku Pachtýře. Stavební úpravy musí být v souladu s plánem rozvoje Předmětu pachtu.
 9. Pachtýř zažádá o povolení konkrétních stavebních úprav Propachtovatele. Propachtovatel následně v případě souhlasu vydá souhlas s provedením a Pachtýři poskytne v mezích právních předpisů součinnost, kterou lze po něm požadovat, a která bude v odůvodněných případech nezbytná pro veškeré dotčené orgány státní správy, aby Pachtýř mohl s takovými orgány jednat.
 10. Propachtovatel se zavazuje nenavýšit vstupní cenu Předmětu pachtu o případné technické zhodnocení, respektive o výdaje pachtýře na zhodnocení Předmětu pachtu, a zároveň souhlasí, aby si Pachtýř veškeré provedené (a řádné odsouhlasené) technické zhodnocení a investice do Předmětu pachtu odepisoval v souladu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, po dobu jejího užívání Předmětu pachtu Pachtýřem.
 11. Pachtýři nenáleží jakékoli finanční plnění ani žádná náhrada ze strany Propachtovatele v souvislosti s investicemi do Předmětu pachtu a/nebo zhodnocením či jinými změnami Předmětu pachtu, a to ani v případě výpovědi ve smyslu ust. VII. odst. 2, pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
 12. Propachtovatel současně prohlašuje, že Předmět pachtu je či bude zaříděn v souladu s § 30 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, do odpisové skupiny č. 5.
 13. Veškeré stavební úpravy, stavby, investice a technické zhodnocení náleží Pachtýři. Jakmile však dojde k ukončení Smlouvy je Pachtýř povinen převést veškeré stavby a stavební úpravy, investice a technické zhodnocení, které bude pevně a/či funkčně spjato s Předmětem pachtu do vlastnictví Propachtovatele, resp. do vlastnictví Hl. m. Prahy, a to do nejpozději 180 dní po skončení Smlouvy. V případě, že tak neučiní přechází vlastnictví takových staveb na Propachtovatele, resp. Hl. m. Prahu, automaticky po uplynutí uvedené doby.
 14. Pachtýř je povinný předkládat veškeré uzavřené podpachtovní, nájemní a/nebo podnájemní smlouvy Propachtovateli (např. ve formě elektronické kopie), a to do 30 dní od uzavření. Pachtýř je povinen pronajmout či podpachtovat části Předmětu pachtu za cenu v místě a čase obvyklou a maximalizovat zisk z provozu Předmětu pachtu. V odůvodněných případech lze učinit výjimku. Důvod výjimky je Pachtýř rovněž povinen předložit ve výše stanovené době Propachtovateli. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele podpachtovat, pronajmout ani podnajímat celý Předmět pachtu jakékoli třetí osobě.
 15. Náklady na provoz Předmětu pachtu musí být vynakládány účelně a musí být v místě a čase obvyklé.
 16. Pachtýř umožní Propachtovateli a/nebo jiným osobám určeným Propachtovatelem kdykoli vstup do Předmětu pachtu a všech jeho částí včetně budov za účelem jejich prohlídky a kontroly, soupisu zařízení nacházejícího se v Předmětu pachtu a zjištění, jakým způsobem je Předmět pachtu užíván a v jakém je stavu, a za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, a to s předchozím ohlášením Pachtýři

nebo v případech kdy bude nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení i bez tohoto ohlášení.

17. Pachtýř umožní Propachtovateli a/nebo jiným osobám určeným Propachtovatelem provést kdykoli kontrolu a/nebo audit jeho účetních záznamů týkajících se pachtu a/nebo Předmětu pachtu.
18. Pachtýř bere na vědomí, že po celou dobu platnosti této Smlouvy bude předmět pachtu udržovat v čistotě.
19. Pachtýř bere na vědomí, že užívání a požívání Nemovitostí třetí osoby a toto rozšíření Předmětu pachtu je závislé na tom, že Hl. m. Praha nabude Nemovitosti třetí osoby a budou ve správě Propachtovatele. V případě, že Hl. m. Praha nenabude Nemovitosti třetí osoby a/nebo Nemovitosti třetí osoby nebudou ve správě Propachtovatele, není Propachtovatel povinen uzavřít dodatek ve smyslu čl. II. odst. 1 a čl. VI. odst. 4 této Smlouvy. V případě, že Hl. m. Praha nenabude Nemovitosti třetí osoby a/nebo Nemovitosti třetí osoby nebudou ve správě Propachtovatele a/nebo v případě, že Pachtýř poruší povinnost uzavřít dodatek ve smyslu čl. II. odst. 1 a čl. VI. odst. 4 této Smlouvy, není Pachtýř oprávněn domáhat se zániku pachtu Nemovitostí ve správě Propachtovatele, nejedná se o vadu pachtu, a Propachtovatel neodpovídá Pachtýři za žádnou případnou újmu, jež by mu mohla v souvislosti s tímto vzniknout, a Pachtýři v souvislosti s tímto nevzniknou žádné nároky. V případě nabytí Nemovitostí třetí osoby do správy Propachtovatele je Propachtovatel povinen neprodleně vyzvat Pachtýře k uzavření dodatku.
20. Pachtýř potvrzuje, že se měl možnost seznámit s faktickým a právním stavem Předmětu pachtu, a s tímto vědomím uzavírá tuto Smlouvu. Pachtýř a Propachtovatel tímto sjednávají, že v maximálním možném rozsahu vylučují odpovědnost Propachtovatele za faktický a právní stav Předmětu pachtu, a vylučují tak mimo jiné odpovědnost Propachtovatele za vady Předmětu pachtu a odpovědnost Propachtovatele za újmy spojené s faktickým a právním stavem Předmětu pachtu, a Pachtýř se tak nemůže domáhat jakýchkoliv s tímto souvisejících nároků, mimo jiné nároku na snížení či slevu z Pachtovního.
21. Pachtýř se zavazuje nést plnou majetkovou zodpovědnost za veškeré újmy (vč. nemajetkové újmy) vzniklé v souvislosti s užíváním a/nebo požíváním Předmětu pachtu dle této Smlouvy, a to i v důsledku činnosti jeho zaměstnanců nebo třetích osob.
22. Pachtýř předloží kopii platné a účinné pojistné smlouvy nejpozději do tří měsíců ode dne účinnosti pachtu stanoveného v čl. III. odst. 1 této Smlouvy. Pachtýř dále v průběhu trvání pachtu na žádost Propachtovatele doloží do 3 (tří) dnů od doručení žádosti Propachtovatele, že sjednané pojištění je platné a účinné. Pachtýř se zavazuje v případě vzniku pojistné události kryté uvedeným pojištěním toto pojištění plně využít a požádat danou pojišťovnu o pojistné plnění a dále použít přijaté pojistné plnění na náhradu škody či újmy způsobené danou pojistnou událostí. Pachtýř oznámí Propachtovateli neprodleně každou pojistnou událost související s Předmětem pachtu.
23. Pachtýř bude dodržovat v plném rozsahu veškeré účinné právní předpisy a vyhoví všem požadavkům a rozhodnutím příslušných státních orgánů (úřadů či soudů) vztahujících se k Předmětu pachtu nebo činnosti v něm provozované. Pachtýř odškodní Propachtovatele za veškeré újmy, sankce, náklady či jakékoli jiné výdaje či ztráty vzniklé ve vztahu či v souvislosti k jakýmkoli soudním či správním řízením, jež by mohly být vedeny na základě výše zmíněných právních předpisů nebo požadavků či rozhodnutí příslušných orgánů v souvislosti s užíváním a/nebo požíváním Předmětu pachtu Pachtýřem, a to v závislosti na výsledku takového řízení.
24. Pachtýř odškodní Propachtovatele za jakékoli újmy, náklady, sankce, výdaje, nároky, řízení nebo požadavky, jež mohou být vůči Propachtovateli, jeho zaměstnancům nebo zástupcům vzneseny, či jim mohou vzniknout v souvislosti s úrazem, nehodou, ztrátou nebo újmou jakéhokoli druhu na zdraví nebo majetku, jakkoli způsobenou nebo vzniklou v Předmětu pachtu. Pachtýř je povinen odškodnit Propachtovatele také v případech vzniku jiných újem či jiných nákladů Propachtovatele v souvislosti s Předmětem pachtu.

25. Pachtýř bude písemně informovat Propachtovatele o:

- (a) podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení vůči Pachtýři do 15 dnů před podáním návrhu, je-li návrh podáván Pachtýřem, a bezodkladně po podání takového návrhu, je-li návrh podáván jinou osobou než Pachtýřem;
- (b) zahájení exekučního řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí vůči Pachtýři bezodkladně od zahájení takového řízení;
- (c) o zahájení jakéhokoli soudního či správního řízení v souvislosti s Předmětem pachtu, přičemž tak učiní bezodkladně;
- (d) o jakékoli přeměně dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, převodu svých obchodních podílů či jejich částí, nebo jakékoli jiné změně ve vlastnické struktuře Pachtýře, a o převodu, pachtu nebo nájmu závodu Pachtýře, a o změnách ve statutárních orgánech, a to nejméně 50 dní předem.

26. Ke dni skončení Pachtu je Pachtýř povinný Propachtovateli předložit podrobnou výstupní zprávu o stavu předmětu Pachtu včetně seznamu současných podpachtýřů, nájemců a případných podnájemců.

27. Pachtýř se zavazuje zajistit, že právo třetí osob užívat a/nebo používat Předmět pachtu či jeho část, ať už na základě nájmu, podpachtu, podnájmu či na základě jiného právního titulu zanikne vždy nejpozději společně se zánikem pachtu dle této Smlouvy, a to ať už tento pacht zanikne z jakéhokoli důvodu a jakýmkoli způsobem, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Pachtýř se dále zavazuje, že zajistí, že po skončení trvání Pachtu nebudou žádné třetí osoby užívat či požívat Předmět pachtu či jeho část, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

VII.

Zánik pachtu

1. Pacht může zaniknout písemnou dohodou mezi Propachtovatelem a Pachtýřem nebo jiným způsobem stanoveným občanským zákoníkem.
2. Propachtovatel je oprávněn vypovědět Smlouvu před uplynutím doby Pachtu s tří měsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:
 - a) Pachtýř odmítne převzít Předmět pachtu,
 - b) Pachtýř nepředloží zprávu o převzatém Předmětu pachtu dle ust. VI. odst. 2 ve stanoveném termínu,
 - c) Pachtýř nepředloží plán rozvoje Předmětu pachtu dle ust. VI. odst. 5 ve stanoveném termínu,
 - d) Pachtýř neuhradí Pachtovné ve lhůtě stanovené v čl. IV. odst. 6 a neučiní tak ani v dodatečně lhůtě 30 dnů, která počíná běžet dnem, kdy Pachtýř obdrží od Propachtovatele výzvu k zaplacení Pachtovného,
 - e) Pachtýř nedoloží Soupisy ve stanoveném termínu dle čl. IV. odst. 3, a ani v dodatečně lhůtě dle čl. IV. Odst. 6,
 - f) Pachtýř provede stavební úpravy či stavby v Předmětu pachtu či jiné změny Předmětu pachtu podléhající stavebnímu zákonu bez předchozího souhlasu Propachtovatele,
 - g) Pachtýř pronajme či propachtuje části Předmětu pachtu za cenu, která není v místě a čase obvyklá a nemaximalizuje v souladu svůj zisk z provozu Předmětu pachtu, aniž by mu byla udělena výjimka dle čl. VI. odst. 14,

- h) Pachtýř v rozporu s čl. VI. odst. 14 propachtuje, pronajme, či podnajme celý Předmět pachtu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele,
 - i) Pachtýř po výzvě Propachtovatele neuzavře dodatek k rozšíření Předmětu pachtu o Nemovitosti třetí osoby dle čl. V. odst. 4.
3. Smluvní strany jsou rovněž oprávněny vypovědět Smlouvu i pro jiné podstatné porušení povinnosti strany druhé, a to s šestiměsíční výpovědní lhůtou.
4. K datu skončení pachtovního vztahu je Pachtýř povinen předat Propachtovateli Předmět pachtu vyklizený s ohledem na povolené technické zhodnocení. Pachtýř je povinen odevzdat Předmět pachtu řádně vyčištěný, uklizený, spolu s případnými Propachtovatelem odsouhlasenými přístavbami/vestavbami a jinými změnami a zhodnocením Předmětu pachtu. Pachtýř má při skončení nájmu právo si oddělit a vzít to, co do Předmětu pachtu vložil nebo do něj vnesl vlastním nákladem pouze, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata Předmětu pachtu či jeho části nebo neztíží-li se tím žádným způsobem užívání Předmětu pachtu či jeho části, a to s ohledem na aktuální stav Předmětu pachtu po Propachtovatelem odsouhlasených přístaveb/vestaveb, jiných změn a zhodnocení Předmětu pachtu provedených Pachtýřem. O předání Předmětu pachtu bude sepsán předávací protokol, podepsaný oběma Smluvními stranami.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Propachtovatel je oprávněn Pachtýři udělit smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč, a to i opakovaně, v každém níže uvedeném případě porušení povinností Pachtýře:
- Pachtýř odmítne převzít Předmět pachtu,
 - Pachtýř nepředloží zprávu o převzatém Předmětu pachtu dle ust. VI. odst. 2 ve stanoveném termínu,
 - Pachtýř nepředloží plán rozvoje Předmětu pachtu dle ust. VI. odst. 5 ve stanoveném termínu,
 - Pachtýř nebude rozvíjet Předmět pachtu,
 - Pachtýř nedoloží Soupisy ve smyslu ust. IV. odst. 3 ve stanoveném termínu,
 - Pachtýř provede stavební úpravy či stavby v Předmětu pachtu či jiné změny Předmětu pachtu podléhající stavebnímu zákonu bez předchozího souhlasu Propachtovatele,
 - Pachtýř nezajišťuje řádně běžnou údržbu a opravy Předmětu pachtu.
2. Propachtovatel je oprávněn Pachtýři udělit smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč v případě, že Pachtýř nepřevede Stavby ve smyslu ust. VI. odst. 13 do vlastnictví Propachtovatele, resp. Hl. m. Prahy.
3. Výše uvedené smluvní pokuty nenahrazují náhradu škodu, kterou je Propachtovatel oprávněn vymáhat po Pachtýři současně se smluvními pokutami. Pachtýř je povinen uhradit smluvní pokutu do 10 dní poté, co mu bude doručena výzva Propachtovatele k úhradě smluvní pokuty. Smluvní strany staví najisto, že zaplacení smluvní pokuty nemá za následek zánik utvrzované povinnosti Pachtýře.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami, vyjma doby trvání pachtu, jehož účinnost je stanovena v čl. III. odst. 2 této Smlouvy.
2. Smluvní strany stanovují na rovno, že Pachtýř odpovídá v návaznosti na povinnosti v této Smlouvě uvedené pouze za část Předmětu nájmu, kterou si převzal. V případě, že okolnosti (zejména prodlevy s převzetím Předmětu nájmu) budou nasvědčovat tomu, že povinnosti Pachtýře uvedené v ust. VI. odst. 2. a 5 nebude možné či nebude efektivní splnit ve stanoveném termínu, jsou smluvní strany povinni vstoupit v jednání.
3. Pachtýř není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy ani své případné pohledávky vzniklé na základě či v souvislosti s touto Smlouvou na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele.
4. Pachtýř není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv pohledávky vůči pohledávkám Propachtovatele.
5. Pachtýř souhlasí, aby Propachtovatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) pro účely sepsání této smlouvy a její zpracování a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené ve Smlouvě, vyjma částí označených v odst. 7., nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní tajemství**“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.
7. Smluvní strany pokládají za Obchodní tajemství veškeré nájemní či podpachtovní smlouvy doložené Pachtýřem (a to v plném znění), dále Soupisy dokládáné dle čl. IV. odst. 3 a část plánu rozvoje Předmětu pachtu obsahující budoucí náklady a tržby a jsou povinni k takovým informacím a dokumentům přistupovat. Zároveň tyto informace nebudou poskytnuty ani dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Naopak Pachtýř bere na vědomí, že část plánu rozvoje Předmětu pachtu obsahující využití Předmětu pachtu bude Propachtovatelem prezentován veřejně občanům, a to zejména část, kde může Propachtovatel rozhodnout o využití.
8. Pachtýř bere na vědomí, že Propachtovatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“), a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci Smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření Smlouvy.
9. Zaslání Smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Propachtovatel. Nebude-li Smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.

10. Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména ustanoveními občanského zákoníku a předpisů jej provádějících.
11. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato Smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové účinné ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu této Smlouvy. V případě, že tato Smlouva obsahuje mezery, musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby se na tuto věc pamatovalo již od začátku.
12. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemně po vzájemné dohodě a podpisu obou Smluvních stran.
13. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží Propachtovatel a jedno vyhotovení obdrží Pachtýř.
14. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
15. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto městská část Praha – Dolní Měcholupy potvrzuje, že záměr městské části Praha – Dolní Měcholupy propachtovat Nemovitosti ve správě Propachtovatele byl řádně zveřejněn na úřední desce od 27. 9. 2023 do 13. 10. 2023. Pacht Nemovitostí ve správě Propachtovatele za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen Radou městské části Praha – Dolní Měcholupy usnesením č. 28/1/23 ze dne 23.10.2023

Přílohy: č. 1: Situační zákres

V Praze dne 25.10.2023



Mgr. A. Jiri Jindrich

starosta městské části Praha – Dolní Měcholupy

V Praze dne 25.10.2023



Ing. Ondrej Hruby

jednatel společnosti SBEKO s.r.o.