Pachtovní smlouva č. NP/OSDF/2024/17

uzavřená podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
zastoupené ve věcech smluvních: Bc. Martinem Cyžem, vedoucím odboru správy domovního fondu, zmocněným k podpisu usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 1587/RMOb2226/34/24 ze dne 13. 5. 2024
ve věcech technických: vedoucí technického oddělení

IČ:	00845451
DIČ:	CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav:	Komerční banka a.s., pobočka Ostrava
Číslo účtu:	27-2501080247/0100
VS	1038601004

dále jen **„propachtovatel“**

a

BLUEcat house s.r.o.
Sadová 1776/23, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
Zastoupena Petrou Kunešovou, jednatelkou
Klárou Merovou, jednatelkou

IČ:	07938683
DIČ:	CZ 07938683

dále jen **„pachtýř“**

Obsah smlouvy

čl. I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jejího uzavření. Změny údajů se strany zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

2. Statutární město Ostrava je na základě zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů vlastníkem nemovitých věcí, a to:

- pozemku parc. č. 1038/6 o výměře 4 726 m^2, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
- pozemku parc. č. 1038/14 o výměře 144 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- pozemku parc. č. 1038/15 o výměře 230 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 3382, jiná st.,

to vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Tyto nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3000 uvedeného katastrálního území. Podle čl. 9 odst. (1) obecně závazné vyhlášky města Ostravy č. 10/2022, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, jsou výše uvedené nemovité věci městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svěřeny.

čl. II. Předmět smlouvy

1. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři do užívání a požívání dále uvedené nemovité věci, a to:

- pozemek parc. č. 1038/6 o výměře 4 726 m^2, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, s dětskými hracími prvky, jejichž počet a popis je uveden v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy a mobiliářem, jehož popis včetně množství, je uveden v příloze č. 2;

- pozemek parc. č. 1038/14 o výměře 144 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st; oz označena jako C (dále též jen jako „budova C“). V části budovy C se nachází zázemí dětského hřiště, hygienické zařízení a byt 1+kk;

- pozemek parc. č. 1038/15 o výměře 230 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 3382, jiná st., která je rozdělena na dvě části, a to část A a část B (dále též jen jako „budova A“). V části A se nachází oddělený prostor sloužící jako sklad, zbývající část slouží jako dětský koutek. V části B se nachází prostor pro cukrárnu s rychlým občerstvením. Část A a část B jsou spolu spojeny a nejsou od sebe odděleny příčkou nebo jinou překážkou a tvoří jeden souvislý prostor;

  to vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále také uvedené nemovité věci, dětské hrací prvky a mobiliář též jen jako ***„předmět pachtu“***) O předání a převzetí předmětu pachtu bude sepsán předávací protokol. Pachtýř prohlašuje, že je mu stav předmětu pachtu znám.

2. Předmět pachtu je vyznačen v půdorysném plánu, který je přílohou č. 3 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

3. Předmět pachtu jako celek tvoří areál pro děti, jež je od okolí oddělen oplocením a pro účely této smlouvy je označen též jako ***„Dětský ráj“.***

čl. III. Doba pachtu

1. Pacht se sjednává na dobu určitou od 1.7.2024 do 30.6.2029.

čl. IV. Účel pachtu

1. Pachtýř se zavazuje, že bude předmět pachtu užívat následujícím způsobem:

1.1. Budovu A bude pachtýř v části A, mimo oddělený prostor sloužící jako sklad, užívat jako dětskou hernu s hracími prvky přístupnou veřejnosti. Hernu je povinen vybavit hracími prvky pachtýř na své vlastní náklady, a to v rozsahu uvedeném pachtýřem v Příloze č. 7 této smlouvy. Jakákoliv obměna vybavení herny v ceně nad 5.000 Kč může být pachtýřem provedena pouze s písemným souhlasem propachtovatele. Vybavení, kterým pachtýř hernu vybaví zůstává v jeho vlastnictví a po skončení pachtu je povinen toto vybavení vyklidit z předmětu pachtu. Část B s technickým zázemím bude pachtýř užívat jako cukrárnu s rychlým občerstvením.

1.2. Budovu C bude pachtýř užívat za účelem provozování volnočasových aktivit pro děti, příp. pro rodiče s dětmi, tj. zejména zájmových kroužků, animačních programů pro děti apod. Hygienické zařízení v části C slouží jako WC pro návštěvníky areálu Dětského ráje. Pachtýř je oprávněn část budovy C, jež je označena v půdorysném plánu jako byt, využít případně i pro bydlení správce.

1.3. Venkovní plochu areálu Dětského ráje bude pachtýř užívat výhradně jako bezplatné dětské hřiště s hracími prvky. Výjimkou jsou jednorázové akce pro děti, při nichž je pachtýř oprávněn vybírat vstupné.

2. Pachtýř se zavazuje provozovat areál Dětského ráje pro veřejnost celoročně, s níže uvedenou minimální denní otevírací dobou v jednotlivých měsících takto:

- říjen – duben od 09:00 – 17:00
- květen - září od 08:30 – 19:00

V případě nepříznivých klimatických podmínek, zejména v měsících říjen - duben, je pachtýř oprávněn venkovní část areálu Dětského ráje omezit nebo zcela přerušit s ohledem na zdraví a bezpečnost návštěvníků nebo ochranu majetku. Vždy se musí jednat o důvody objektivní. V období od 24.12. – 1.1. včetně, je pachtýř oprávněn provoz celého areálu omezit příp. areál zcela uzavřít. Informaci o omezení nebo přerušení provozu, a to i jakékoli části areálu, musí pachtýř neprodleně oznámit propachtovateli.

3. Pachtýř je oprávněn v době 7 dnů od počátku pachtu přiměřeně omezit, případně zcela uzavřít provoz vnitřní části areálu Dětského ráje s ohledem na realizaci nezbytných úprav zejména v budovách A a C, avšak s výjimkou WC pro návštěvníky areálu Dětského ráje. Omezení provozu areálu v uvedené době je zohledněno ve sjednané ceně pachtovného v čl. V. odst. 2. této smlouvy a pachtýř nemá z tohoto titulu nárok na jinou slevu ze sjednaného pachtovného. Od 8. dne od počátku pachtu je pachtýř povinen zabezpečit plný provoz areálu Dětského ráje.

čl. V. Pachtovné a způsob jeho úhrady

1. Pachtovné za veškeré nemovité věci, které jsou součástí předmětu pachtu se sjednává ve výši 13 000 Kč/měsíc. V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je pacht nemovité věci osvobozen od daně. Pachtovné za veškeré movité věci, které jsou součástí předmětu

pachtu, činí 710 Kč + příslušná sazba DPH/měsíc a je předmětem daně z přidané hodnoty. (dále jen „pachtovné“).
Měsíční záloha za služby spojené s pachtem (dodávka vody) činí 4 500,- Kč. (dále jen „záloha na služby“)

2. Výše pachtovného bude v prvním měsíci trvání pachtu ponížena o částku odpovídající 1/4 měsíčního pachtovného za nemovité věci uvedeného v odst. 1 tohoto článku z důvodu provedení nezbytných úprav uvedených v čl. IV. odst. 3 této smlouvy. Pachtovné za první měsíc pachtu je splatné do 5 dnů od počátku pachtu. Záloha na služby za první měsíc pachtu i nájemné za movité věci se hradí ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku.

3. Pachtovné spolu se zálohami na služby bude pachtýřem hrazeno měsíčně vždy k 1. dni daného kalendářního měsíce, za který se pachtovné platí.

4. Pachtovné bude hradit pachtýř na účet propachtovatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pachtýř je povinen u každé platby uvést přidělený variabilní symbol, jinak nebude takovou splátku pachtovného možné řádně přiřadit a taková platba bude považována za neuhrazenou. Přidělený variabilní symbol je uveden v záhlaví této smlouvy a je stejný po celou dobu trvání pachtu, pokud propachtovatel prokazatelně nesdělí pachtýři variabilní symbol nový. Úhradou se rozumí připsání příslušné peněžní částky na účet propachtovatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly, že od počátku druhého kalendářního roku pachtu, po celou dobu trvání pachtu, je propachtovatel oprávněn jednostranně zvýšit pachtovné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení pachtovného uvědomí propachtovatel pachtýře zasláním oznámení.

6. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ust. § 1932 z. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.

7. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb pachtýřem, bude propachtovatelem provedeno vyúčtování. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo pachtýři.

čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nedílnou součástí a přílohou č. 4 této smlouvy je provozní řád venkovní části areálu Dětského ráje. Pachtýř není oprávněn provozní řád venkovní části areálu Dětského ráje jakkoli měnit či doplňovat bez předchozího souhlasu propachtovatele. Provozní řád je pachtýř povinen umístit u všech vstupů do areálu. Pachtýř je povinen zajistit dodržování provozního řádu ze strany návštěvníků. Pokud propachtovatel při provádění kontroly dodržování této povinnosti pachtýřem zjistí, že pachtýř porušil svou povinnost kontrolovat dodržování provozního řádu v areálu Dětského ráje, je povinen toto zjištění zapsat do inspekční knihy. Dojde-li k opakovanému, tj. druhému a dalšímu porušení této povinnosti pachtýřem, je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

2. Pachtýř není oprávněn bez souhlasu propachtovatele umísťovat kdekoli v areálu nebo na jeho oplocení jakoukoli reklamu s výjimkou označení své vlastní obchodní firmy.

3. Pachtýř je oprávněn po předchozím písemném souhlasu propachtovatele a za podmínek v něm stanovených, ve venkovní části areálu provozovat na svou odpovědnost a za úplatu jiné dětské atrakce, např. elektrická autíčka, apod. pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel není povinen tento souhlas udělit, a jeho neudělení není porušením této smlouvy ze strany propachtovatele. Provozuje-li pachtýř jiné dětské atrakce bez předchozího souhlasu nebo v rozporu s uděleným

předchozím souhlasem, je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Souhlas propachtovatele není nutný pro jednorázový provoz dětské atrakce. Za jednorázový provoz se považuje provoz atrakce kratší než 7 dní, nikoliv opakovaný.

4. Pachtýř je povinen zamezit vstupu psů, koček nebo jiných zvířat do areálu Dětského ráje. Toto ujednání se nevztahuje na případy, kdy Pachtýř vybuduje na vhodném místě v areálu Dětského ráje sezónní mini zoologickou zahradu, příp. budou zvířata využívána v rámci pořádaných tématických aktivit. Tímto ujednáním není dotčeno ustanovení odst. 3 tohoto článku této smlouvy. Pachtýř je rovněž povinen zamezit v celém areálu jízdě na jízdních kolech, kolečkových bruslích a vstupu podnapilých osob.

5. Pachtýř bude provozovat areál Dětského ráje jako nekuřácký.

6. Pachtýř je povinen pečovat o předmět pachtu, chránit jej před poškozením a bez zbytečného odkladu upozornit Propachtovatele na závady a potřebu oprav, které má zajistit a hradit propachtovatel, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla.

7. Pachtýř je povinen odstranit bez zbytečného odkladu škody, které vznikly jeho zaviněním nebo zaviněním jeho pracovníků na předmětu pachtu.

8. Stavební nebo jakékoli jiné úpravy, byť i na jakékoli části předmětu pachtu, je pachtýř oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu propachtovatele a v takovém rozsahu, aby byl předmět pachtu způsobilý k účelu užívání sjednanému v této smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že pachtýř nebude požadovat po propachtovateli úhradu nákladů vynaložených na stavební nebo jinou úpravu předmětu pachtu nebo jeho části i přesto, že dojde ke zhodnocení předmětu pachtu není pachtýř povinen se s propachtovatelem vyrovnat při skončení pachtu podle míry zhodnocení.

9. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli nebo jím pověřeným osobám na jeho žádost přístup k předmětu pachtu a jeho součástem zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provozuschopnosti areálu, řádného provádění údržby a oprav, vedení inspekční knihy apod.

10. Pachtýř je povinen umožnit zájemcům o pacht prohlídku předmětu pachtu v průběhu 3 měsíců před skončením pachtu. Za porušení této povinnosti je pachtýř povinen uhradit propachtovateli pokutu ve výši 10.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení.

11. Propachtovatel se zavazuje předat pachtýři předmět pachtu ve stavu způsobilém řádnému užívání.

12. Pachtýř není oprávněn propachtovat nebo dát do užívání předmět pachtu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího souhlasu propachtovatele.

13. Pachtýř je povinen po celou dobu pachtu areálu Dětského ráje zabezpečovat jeho kontrolu, údržbu a opravy a další činnosti s jeho provozem související.

13.1. Pachtýř se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady veškeré opravy předmětu pachtu (jak vnitřní, tak venkovní části) a jeho vybavení a výměny veškerých součástí jednotlivých předmětů za těchto podmínek:

- jednotlivé opravy v ceně do 5.000 Kč provádí pachtýř na své náklady dle potřeby,
- jednotlivé opravy v ceně od 5.000 Kč do 15.000 Kč provádí pachtýř na své náklady s písemným souhlasem zástupce propachtovatele ve věcech technických.

Pachtýř je povinen hradit veškeré výše uvedené opravy na předmětu nájmu až do částky 100.000 Kč za kalendářní rok. V případě, že oprava v ceně do 15.000 Kč přesáhne tento limit, hradí již tuto a další opravy propachtovatel na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Provedení oprav, které se započítávají do limitu

100.000 Kč je pachtýř povinen řádně doložit písemnými podklady o jejich provedení (zejména fakturami dodavatelů provedených oprav). Jednotlivé opravy v ceně nad 15.000 Kč provádí na své náklady propachtovatel.
Opravou se přitom rozumí činnosti, které nejsou zahrnuty do údržby a nejsou také technickým zhodnocením nebo pořízením nového majetku. Jedná se o všechny činnosti, které mají za svůj cíl navrátit plnou funkčnost pachtovaného majetku ať už výměnou části nebo celku nebo jeho opravou. Jedná se tedy o technologický postup nebo soubor úkonů, jimiž se opotřebovaná nebo jinak poškozená věc vrátí do původního, resp. použitelného stavu.
Zařízení a vybavení pořízené pachtýřem na jeho vlastní náklad si však bude pachtýř opravovat a udržovat zcela sám v plném rozsahu. Na opravy těchto zařízení se nevztahují výše uvedené limity.

13.2. Pachtýř se zavazuje provádět údržbu venkovní části areálu zcela na své náklady. Pachtýř je povinen zejména:

a) provádět každodenně před otevřením areálu Dětského ráje kontrolu a úklid dětských hracích prvků včetně dopadových ploch. Údržbu dětských hracích prvků je pachtýř povinen provádět v rozsahu stanoveném revizní zprávou, přičemž u každého hracího prvku je vždy výslovně uveden její rozsah. Budou-li revizní zprávou u dětských hracích prvků zjištěny závady, je pachtýř povinen je neprodleně odstranit. Není-li možné odstranit zjištěné závady bez zbytečného odkladu, je pachtýř povinen zabezpečit jejich odstranění tak, aby nemohlo dojít k ohrožení života a zdraví osob nebo poškození majetku a ihned činit kroky směřující k odstranění závad. Revizní zpráva v roce, v němž je tato smlouva uzavírána, je přílohou č. 5 této smlouvy a je její nedílnou součástí a propachtovatel předává pachtýři předmět pachtu po odstranění veškerých závad v této revizní zprávě uvedených. Revizní zprávy, jejichž vypracování v dalších letech zajistí propachtovatel, vždy stanoví rozsah údržby jednotlivých hracích prvků pro období od 1.4. do 31.3. následujícího roku. V případě neexistence revizní zprávy pro dané období, je Pachtýř povinen provádět údržbu v takovém rozsahu, který se obvykle na těchto druzích dětských hracích prvků provádí;
b) ve vhodnou dobu provádět pletí květinových záhonů, zastřihávaní keřů a ze stromů odstraňovat suché nebo poškozené větve;
c) udržovat okrasné jezírko v řádném stavu a zabezpečit jej tak, aby nemohlo dojít k ohrožení života nebo zdraví návštěvníků;
d) provádět pravidelnou úpravu travnatých ploch, pokos provádět tak, aby nedošlo k jejich zakvetení. Travní porost pravidelně vyhrabávat od nečistot, listí apod.
Provádět průběžnou obnovu travního koberce; včetně jarního a podzimního dosevu;
e) provést jedenkrát za rok, nejpozději do 31.3. běžného roku, výměnu písku v pískovištích. Dojde-li k jakémukoli znečištění písku v pískovištích, je povinen znečištění ihned odstranit nebo písek vyměnit. O pravidelné i mimořádné výměně písku je pachtýř povinen informovat propachtovatele;
f) provádět každodenní kontrolu dopadových zón u hracích prvků a dle potřeby či závěrů revizní zprávy doplňovat mulčovací kůru do nezbytné výše tak, aby plnila funkci dopadové plochy hracích prvků;
g) provádět pravidelnou údržbu mobiliáře, nátěr oplocení a vstupních bran;
h) provádět pravidelnou údržbu zpevněných ploch areálu spočívající v odstraňování nečistot a zajišťovat jejich schůdnost;
i) zajišťovat v závislosti na klimatických podmínkách závlahu a hnojení travnatých ploch, okrasných záhonů, keřů a stromů, aby nedošlo k jejich poškození nebo zániku.
j) odstraňovat kameny a jiné nečistoty z dopadových ploch;
k) provádět a zabezpečovat další činnosti, které s provozem podobného areálu souvisí a jsou obvykle v rámci údržby vykonávány;

l) provádět pravidelný úklid WC a doplnění hygienických prostředků.

13.3. U budov, jež jsou součástí předmětu pachtu, je pachtýř povinen provádět na své náklady údržbu, zejména:

a) provádět periodickou kontrolu technického stavu budov nejméně dvakrát ročně, zpravidla na jaře a na podzim;
b) provádět pravidelně dle závislosti na ročním období čištění okapových žlabů, svodů a vpustí, aby nedocházelo k jejich přetékání a následnému zamáčení fasády budov;
c) v prostorách budov, ve kterých se budou zdržovat děti, dodržovat povinnosti uvedené v ustanovení § 22 vyhlášky č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, ve znění pozdějších předpisů;
d) minimálně dvakrát ročně provést kontrolu plastových oken a dveří, promazání jejich pohyblivých částí a zabezpečit jejich seřízení;

14. Pachtýř je oprávněn počet stávajících dětských hracích prvků a mobiliáře rozšířit po předchozím písemném souhlasu propachtovatele a na své náklady, přičemž po ukončení pachtu nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů, nedohodnou-li se strany jinak.

15. Pachtýř je povinen vést inspekční knihu, do níž bude každodenně zapisovat:

- výsledek provedené kontroly dětských hracích prvků, popis jejich případných závad a datum, kdy zjištěná závada byla odstraněna;

- stručný popis provedených údržbových prací v souladu s čl. VI. odst. 13.2 a 13.3 včetně uvedení informací o provedených pokosech trávy, údržbě dřevin apod.;

- stručný popis veškerých provedených oprav v souladu s čl. VI. odst. 13.1 včetně ceny.

Propachtovatel je prostřednictvím jím určených osob oprávněn provádět kdykoli kontrolu zápisů v inspekční knize, pořizovat si z ní opisy či výpisy. Pachtýř je povinen ji propachtovateli na vyžádání předložit. V případě, že propachtovatel po provedené kontrole areálu Dětského ráje zjistí závady, je oprávněn učinit o nich do inspekční knihy záznam. Nebude-li inspekční kniha pachtýřem vůbec vedena nebo nebude-li vedena řádně, tzn., že zápisy nebudou prováděny úplně či každodenně nebo nebude-li inspekční kniha pachtýřem propachtovateli na jeho žádost bez zbytečného odkladu předložena, považuje se toto za hrubé porušení povinnosti pachtýře a při opakovaném, tj. druhém a dalším porušení, je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. V tomto případě je výpovědní doba jednoměsíční.

16. Pachtýř je oprávněn na ploše ohraničené jezírkem a budovami A-C, která je součástí areálu Dětského ráje, poskytovat návštěvníkům občerstvení, přičemž není oprávněn provozovat na ní grilovací zařízení. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti pachtýře a při opakovaném, tj. druhém a dalším porušení této povinnosti je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. V tomto případě je výpovědní doba jednoměsíční.

17. Propachtovatel zabezpečí ostrahu venkovní části areálu Dětského ráje kamerovým systémem, ostrahu vnitřní části areálu si zabezpečí pachtýř na své vlastní náklady.

18. Pachtýř je na svůj náklad povinen po dobu trvání pachtu zajišťovat pravidelné revize veškerých elektrických, plynových a jiných zařízení a rozvodů včetně komínů dle příslušných právních předpisů a norem upravujících jejich rozsah a periodicitu.

19. Pachtýř je oprávněn zpoplatnit vstup do vnitřní dětské herny v budově A, a to maximální částkou 100 Kč/dítě/den. Pachtýř je povinen na vhodném a viditelném místě uveřejnit informaci o tom, že se za vstup do dětské herny v budově A vybírá vstupné a jaká je jeho výše. Pokud bude pachtýř vybírat vyšší vstupné, než je uvedeno v tomto odstavci, je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Pachtýř zpracoval provozní řád vnitřní dětské herny, který je jako příloha č. 6 nedílnou součástí této smlouvy. Pachtýř je povinen umístit provozní řád vnitřní herny na vhodném a viditelném místě.

20. Propachtovatel bude zajišťovat pravidelné odborné roční revize venkovních dětských hracích prvků, a to vždy do 20.3. běžného roku. Propachtovatel je povinen předat do 31.3. běžného roku jedno vyhotovení revizní zprávy pachtýři.

21. Pachtýř je povinen přepsat dodávky energie na svou osobu do 7 dnů od účinnosti pachtovní smlouvy, propachtovatel poskytne svou součinnost v této věci.

22. V celém areálu Dětského ráje je zakázán prodej alkoholu a tabákových výrobků, vyjma prodeje lahvového piva o objemu 0,33 l a rozlévaného vína do objemu 0,2 l v cukrárně s rychlým občerstvením provozované pachtýřem v budově A. Při porušení tohoto zákazu je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

23. V celém areálu Dětského ráje je zakázáno konzumovat alkohol, vyjma prostor cukrárny s rychlým občerstvením v budově A a na ploše ohraničené jezírkem a budovami A-C. Dodržování tohoto zákazu je povinen kontrolovat pachtýř. Pokud propachtovatel při provádění kontroly dodržování této povinnosti pachtýřem zjistí, že pachtýř porušil svou povinnost kontrolovat zákaz konzumace alkoholu v areálu Dětského ráje mimo místa k tomu určená, je povinen toto zjištění zapsat do inspekční knihy. Dojde-li k opakovanému, tj. druhému a dalšímu porušení této povinnosti pachtýřem, je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

24. Pachtýř je povinen umožnit návštěvníkům areálu Dětského ráje bezplatné užívání WC v budovách, které jsou součástí předmětu pachtu.

25. Pachtýř je povinen v celém areálu zajistit čistotu a pořádek, zajistit na své náklady odvoz domovního, komunálního a biologického odpadu.

26. Veškerý inventář-mobiliář je pachtýř povinen ponechat umístěný a využívat jej jen v rámci předmětu pachtu. Ustanovení § 2343 z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku se nepoužije.

čl. VII. Zajištění bezpečnosti

1. Pachtýř se zavazuje vhodným způsobem zajistit bezpečnost provozu v budovách a ve venkovní části areálu Dětského ráje, aby nemohlo docházet k ohrožení zdraví a života osob nebo škodám na majetku. Za porušení této povinnosti, stejně tak za škodu způsobenou porušením této povinnosti, odpovídá v celém rozsahu pachtýř.

2. Pachtýř je povinen v pronajatých budovách a venkovní části areálu dodržovat zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, předpisy týkající se bezpečnosti práce jakož i další předpisy týkající se činnosti provozované pachtýřem na předmětu Pachtu. Pachtýř je povinen mít budovy a další prostory vybaveny zejména funkčními hasicími přístroji, zajišťovat jejich pravidelnou kontrolu, příp. výměnu a proškolit své zaměstnance, příp. i jiné osoby, je-li to vhodné či nezbytné, v oboru požární ochrany.

čl. VIII. Pojištění

1. Pachtýř je povinen mít po celou dobu trvání pachtu uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody způsobené při výkonu své činnosti pokrývající zejména:

a. obecnou odpovědnost za újmu – roční limit 10.000.000,- Kč;
b. náhrada zdravotním pojišťovně a orgánům sociálního zabezpečení – roční limit 10.000.000,- Kč;
c. odpovědnost za věci převzaté a užívané roční limit 5.000.000,- Kč;
d. odpovědnost za škodu způsobenou vadným výrobkem nebo vadně vykonanou prací zjištěnou po předání – roční limit 5.000.000,- Kč;
e. čistá finanční škoda – roční limit 1.000.000,- Kč;
f. nemajetková újma – roční limit 1.000.000,- Kč
g. odpovědnost za věci vnesené a odložené – roční limit 500.000,- Kč
h. onemocnění z potravin – roční limit 250.000,- Kč;

Všechny výše uvedené limity jsou stanoveny jako minimální.

Pachtýř je povinen na vyžádání propachtovatele předložit pojistnou smlouvu za účelem kontroly plnění této povinnosti.

2. V případě, že pachtýř pojistnou smlouvu vůbec neuzavře nebo bude mít pojistnou smlouvu uzavřenu, ale nebude zahrnovat alespoň výše uvedené druhy odpovědnosti se stanovenými minimálními limity nebo ji zruší v průběhu trvání pachtu nebo ji odmítne předložit propachtovateli ke kontrole, je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

čl. IX. Ukončení smlouvy

1. Kromě případů uvedených v předcházejících článcích této smlouvy je propachtovatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu dále v těchto případech:

a) Pachtýř užívá předmět pachtu nebo i jen jeho část v rozporu s pachtovní smlouvou;

b) Pachtýř je v prodlení s úhradou pachtovného delším než 1 měsíc; v tomto případě je výpovědní doba jednoměsíční;

c) Pachtýř propachtuje nebo dá do užívání předmět pachtu nebo jeho část jinému bez předchozího souhlasu propachtovatele.

2. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, je výpovědní doba dvouměsíční a vždy počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce. Právo vypovědět pachtovní smlouvu má propachtovatel vždy pouze do šesti měsíců ode dne, kdy se o porušení pachtovní smlouvy ze strany pachtýře dozvěděl.

3. Smluvní strany se dohodly, že pachtýř je oprávněn převést tuto pachtovní smlouvu v souvislosti s prodejem závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku, k jehož celku náleží tato pachtovní smlouva, pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele. Bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele je takový převod smlouvy neplatný.

4. Tato smlouva zaniká okamžikem, kdy rozhodnutí soudu o úpadku Pachtýř ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nabude právní moci.

5. Tato smlouva zaniká dnem úmrtí pachtýře, jedná-li se o fyzickou osobu.

6. Pachtýř se zavazuje v případě ukončení pachtovní smlouvy předmět pachtu vyklidit a vyklizený propachtovateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení pachtu. O předání se pořídí zápis. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li pachtýř předmět pachtu první pracovní den po skončení pachtu, má propachtovatel právo na náhradu ve výši ujednaného pachtovného až do dne, kdy pachtýř propachtovateli předmět pachtu skutečně předá. Kromě této náhrady se pachtýř dále zavazuje uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s předáním předmětu pachtu. Služby spotřebované ode dne skončení nájmu do dne předání předmětu pachtu je pachtýř povinen uhradit zálohově ve výši sjednané v pachtovní smlouvě. Skutečná spotřeba služeb bude pachtýři zúčtována v řádném zúčtovacím termínu.

7. Nepředá-li pachtýř předmět pachtu zpět propachtovateli nejpozději první pracovní den po skončení pachtu, má propachtovatel právo do předmětu pachtu vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má propachtovatel právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci pachtýře a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto pachtýř propachtovatele výslovně opravňuje.

8. Věci pachtýře, které propachtovatel vystěhuje z předmětu pachtu podle předchozího bodu tohoto článku, má propachtovatel právo na náklady pachtýře uskladnit a pachtýř se zavazuje za toto uskladnění věcí propachtovateli nahradit veškeré náklady, které mu tím vzniknou.

9. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 z. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník se nepoužije. V případě ukončení pachtovní smlouvy nemá pachtýř právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.

10. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se v případě výpovědi ze strany propachtovatele nepoužije. Proti výpovědi podané v intencích ustanovení této smlouvy nejsou námitky přípustné.

čl. X. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny této smlouvy s výjimkou ujednání uvedeného v čl. V. odst. 5. této smlouvy, je nutno učinit v písemné formě, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran, jinak jsou neplatné.

2. Smluvní strany se dohodly na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se jakákoliv písemnost považuje za doručenou, byla-li pachtýři doručována poštou na adresu předmětu pachtu nebo do sídla pachtýře, uvedenou v této pachtovní smlouvě nebo na adresu propachtovateli dodatečně prokazatelně sdělenou, byla-li zásilka jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 3. den uložení zásilky na poště.

3. Má-li pachtýř zřízenu datovou schránku, budou písemnosti doručovány přednostně do datové schránky. Za okamžik doručení se považuje přihlášení do datové schránky. Nepřihlásí-li se pachtýř do datové schránky do 10 dnů od dodání písemnosti, považuje se 10. den od dodání písemnosti do datové schránky za den doručení.

4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného nebo neúčinného.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž pachtýř obdrží jedno a propachtovatel dvě vyhotovení.

6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se z. č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy provede propachtovatel.

čl. XI. Doložka právního jednání

1. Propachtovatel potvrzuje, že podmínka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byla splněna.

2. O záměru statutárního města Ostrava, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz propachtovat předmět Pachtu rozhodla rada městského obvodu usnesením č. 1479/RMOb2226/32/24 ze dne 8. 4. 2024.

3. Záměr propachtovat předmět Pachtu dle této smlouvy byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce obecního úřadu v době od 10. 4. 2024 do 25. 4. 2024.

4. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 1587/RMOb2226/34/24 ze dne 13. 5. 2024.

Přílohy:

1. Popis a počet dětských hracích prvků umístěných na předmětu Pachtu;
2. Popis mobiliáře umístěného na předmětu Pachtu;
3. Půdorysný plán předmětu Pachtu;
4. Provozní řád venkovní části areálu Dětského ráje;
5. Revizní zpráva dětských hracích prvků pro rok 2024 s uvedením rozsahu údržbových prací;
6. Provozní řád vnitřní části areálu Dětského ráje a popis vybavení vnitřní herny-herních prvků.

Za Propachtovatele

Datum: 29.05.2024

Místo: Ostrava

_____

Bc. Martin Cyž
Vedoucí odboru správy domovního fondu

Za Pachtýře – BLUEcat house s.r.o.

Datum: 29.05.2024

Místo: Ostrava

_____
Petra Kunešová
jednatelka

Příloha č. 1 Pachtovní smlouvy č. NP/OSDF/2024/17
Popis a počet dětských herních prvků umístěných na předmětu Pachtu

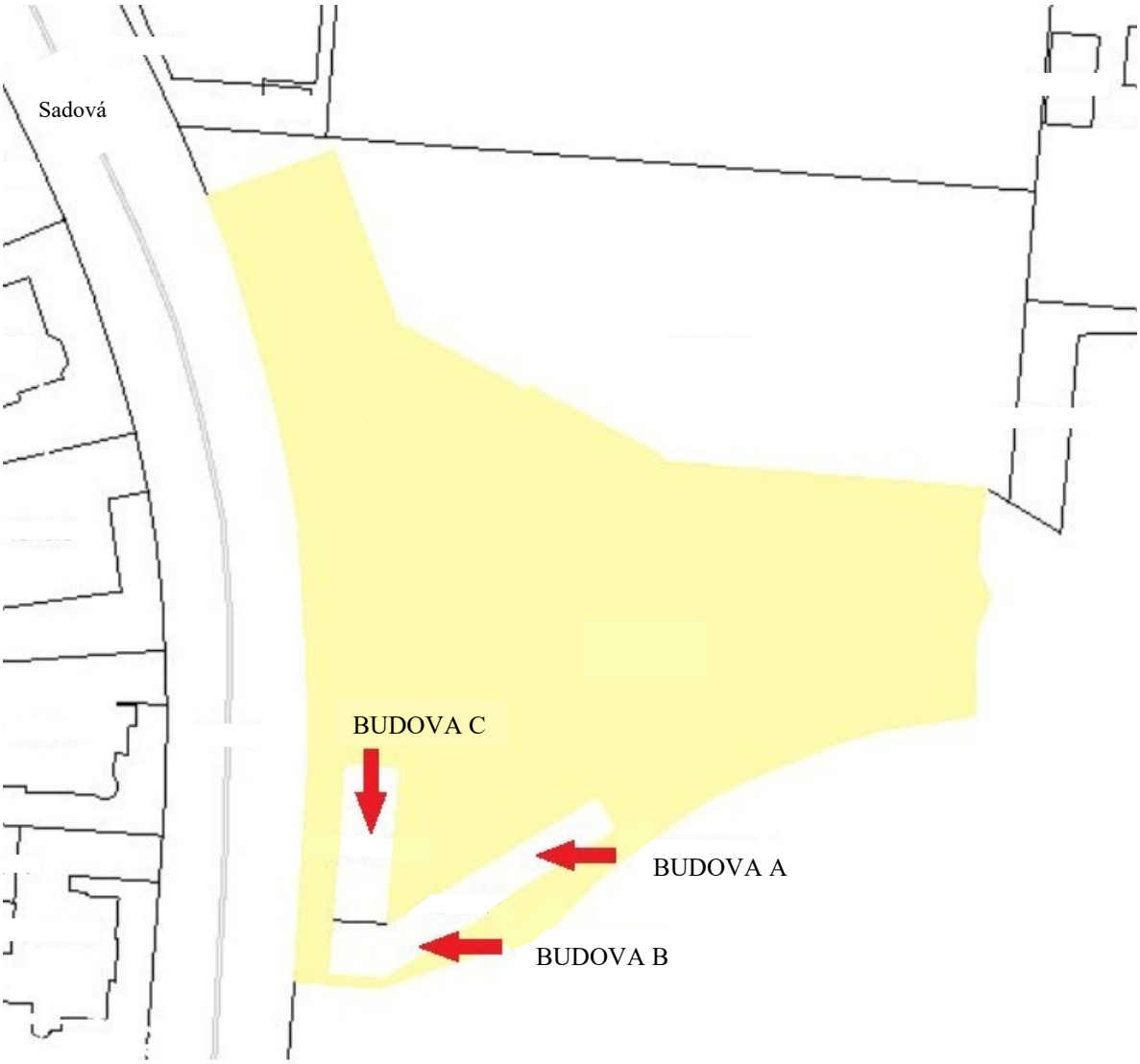
Označení	Název herního prvku, sestavy	počet v ks
Zařízení č. 1	Altánek s pískem a domečkem	1
Zařízení č. 2	Houpačka ptačí hnízdo	1
Zařízení č. 3	Lanová dráha č. 1	1
Zařízení č. 4	Vahadlová houpačka č. 1	1
Zařízení č. 5	Vahadlová houpačka č. 2	1
Zařízení č. 6	Sestava 2 domečky se skluzavkou	1
Zařízení č. 7	Pružinová houpačka SLON	1
Zařízení č. 8	Pružinová houpačka HOLUB	1
Zařízení č. 9	Pružinová houpačka PES	1
Zařízení č. 10	HAGS Apista multifunční sestava	1
Zařízení č. 11	Altán	1
Zařízení č. 12	Domeček s pískovištěm	1
Zařízení č. 13	Kolotoč	1
Zařízení č. 14	8044182 Atyp Unimini HUTĚ A DOLY multifunkční sestava	1
Zařízení č. 15	8012853 Hopper balanční hříbky	3
	8012841 Hopper kolotoč Piruette - tyčový	3
Zařízení č. 16	8000790 Houpačka GORO zavěšená sedačky Katja a Reddy - sestava	1
Zařízení č. 17	8000790 Houpačka GORO zavěšená sedačky Rinda, Mirage vč. pásů - sestava	1
Zařízení č. 18	8044255 Houpadla HUTĚ atyp	4
Zařízení č. 19	Brann multifunkční sestava 5-12 let	1
Zařízení č. 20	Bronco – alianční sedlo, otočné houpadlo 5-12 let	2
Zařízení č. 21	Multipondo - oblouková houpačka	1
Zařízení č. 22	Kolotoč – HRAS Karusel 23	1

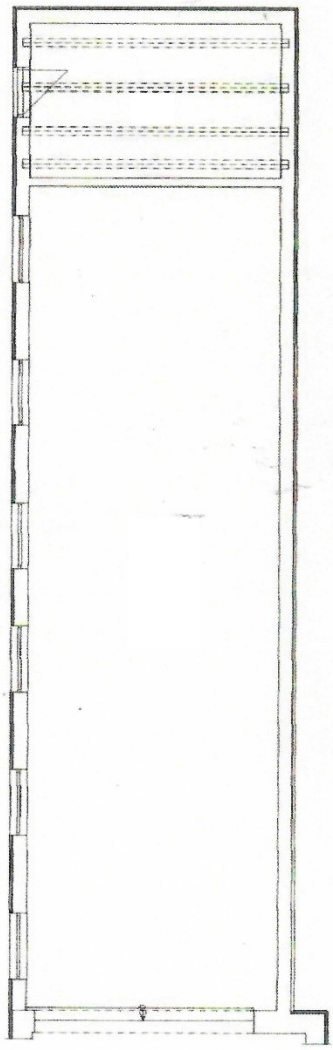
Instalace zařízení č. 22 Kolotoče s názvem HRAS Karusel 23 je plánovaná nejdříve v 6. měsíci roku 2024.

Příloha č. 2 Pachtovní smlouvy č. NP/OSDF/2024/17
Popis mobiliáře umístěného na předmětu Pachtu

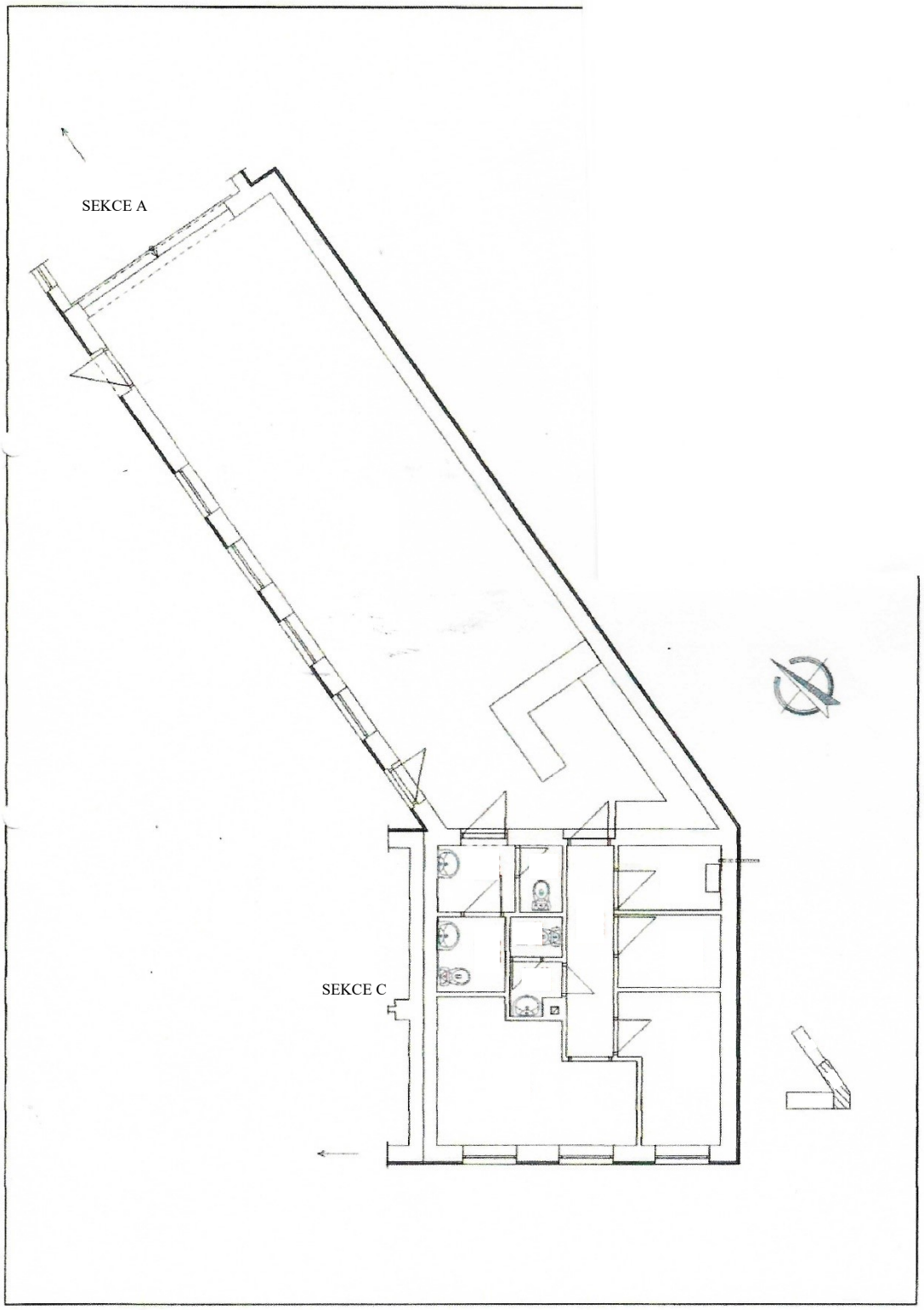
Položka	počet v ks
Kovový regál	2
Dětský botník vyrobený na míru	1
Barový pult umístěný v budově s cukrárnou	1
Kovový stůl se sklem	4
Plastový nábytek IKEA - židle	1
Plastový nábytek IKEA - židlička	3
Stůl dřevěný čtvercový	7
Spodní díl kuchyňské linky s dřezem a baterií	1
Kompletní zařízení zázemí správce (kuchyňská linka včetně sklokeramické desky a trouby, zařízení koupelny s vanou)	soubor
Hasicí přístroj	3
Plastový koš venkovní (zelený)	2
Betonová lavička – venkovní	7
Betonová lavička (recyklát) - venkovní	5
Vitrína Nobo 9 x A4 venkovní	2
Nízké dřevěné oplocení kolem jezírka a budovy	soubor
Kamerový systém (3 ks analog. kamer)	soubor

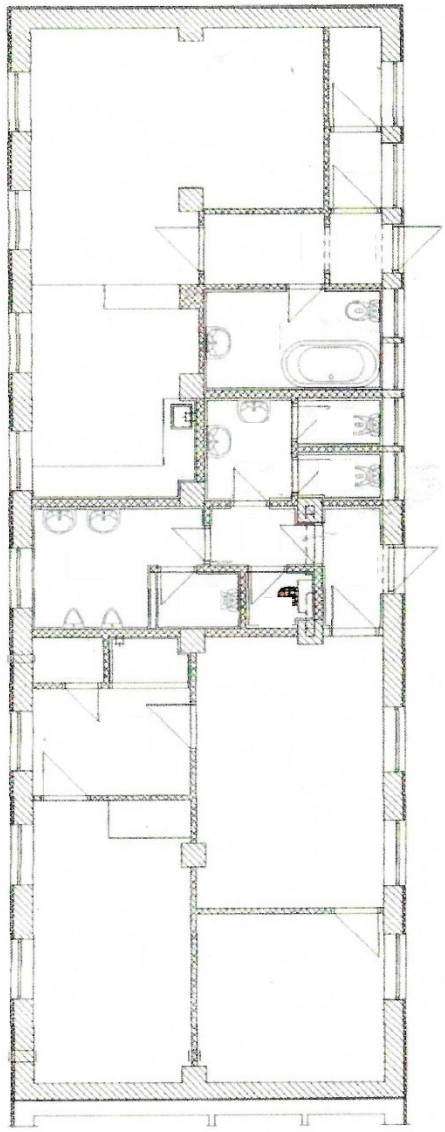
Příloha č. 3 Pachtovní smlouvy č. NP/OSDF/2024/17
Půdorysný plán předmětu pachtu





SEKCE B


SEKCE A
SEKCE C



Příloha č. 4 Pachtovní smlouvy č. NP/OSDF/2024/17

Provozní řád areálu „Dětský ráj“ v ul. Sadová, venkovní část

Provozovatel:
Název:
IČ:
Sídlo:
Kontakt na zodpovědnou osobu:

Vlastník:
Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
IČ: 00845451
Sídlo: nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

Provozní doba:

měsíce		čas	
od	do	od	do
říjen	duben	9:00	17:00
květen	září	8:30	19:00

Důležitá telefonní čísla:

Tísňové linky	
150	Hasičský záchranný sbor
155	Zdravotní záchranná služba
156	Městská policie
158	Policie ČR
112	Jednotné evropské číslo tísňového volání
599 414 222	Městská policie

Dětské hřiště je určeno dětem ve věku od 2 do 12 let. Dítě do 6 let věku musí být při používání zařízení hřiště v doprovodu a pod trvalým dohledem dospělé osoby (rodiče, odpovědné osoby), dále jen „dohlížející dospělá osoba“. Pobyt na dětském hřišti a pískovišti je na vlastní nebezpečí uživatele.

Osobám podnapilým, pod vlivem omamných a psychotropních látek, nemocným infekční chorobou nebo jinou přenosnou nemocí je vstup zakázán.

Je zakázáno používat zařízení v rozporu s jejich určením, jakékoliv úpravy a neodborné zásahy jsou přísně zakázány. Opravy a údržbu mohou provádět pouze oprávněné osoby v souladu s ČSN EN 1176 – 1177.

Provozovatel neručí na dětském hřišti za případnou ztrátu předmětů ve vlastnictví uživatele.

Provozovatel zodpovídá za údržbu, odstraňování závad, péči o zeleň a zajišťuje pravidelné revize hracích prvků hřiště. Jakékoliv závady na herních prvcích je nutné oznámit správci hřiště.

V případě nepříznivých podmínek pro provoz areálu je provozovatel oprávněn omezit, zakázat vstup nebo zrušit provoz na venkovním hřišti areálu.

UŽIVATELŮM JE ZAKÁZÁNO

Vstupovat na dětské hřiště, pokud je herní zařízení nebo vybavení hřiště kluzké nebo je jeho povrch namrzlý.

V prostoru dětského hřiště kouřit, konzumovat alkoholické nápoje, užívat omamné látky, rozdělávat a jakkoli manipulovat s ohněm, používat zábavnou pyrotechniku, chemikálie a jiné předměty ohrožující zdraví a bezpečnost, vnášet zbraně a jakékoli nápoje ve skleněných láhvích a sklenicích.

Užívat zařízení při zjištěném poškození, je-li jeho stavem ohrožena bezpečnost a je-li vyřazeno z provozu.

Odkládat a vyhazovat odpadky mimo místa k tomu určená a jakkoliv znečisťovat hřiště a jeho okolí.

Vodit či nechat vnikat na dětské hřiště zvířata.

Vstupovat do areálu dětského hřiště, pokud je sportovní areál uzamčen.

Úmyslně poškozovat a znečišťovat zařízení dětského hřiště. Za úmyslné poškození dětského hřiště dítětem nebo za škodu vzniklou nerespektováním provozního řádu nese odpovědnost v plné výši dohlížející dospělá osoba uživatele.

Vjíždět do areálu hřiště motorovými prostředky bez povolení ÚMOb MOaP.

Pohybovat se v prostoru dětského hřiště na kolech, kolečkových bruslích, skateboardu apod.

Věšet se na ochranné sítě či oplocení venkovního areálu.

KAŽDÝ UŽIVATEL JE POVINEN

Seznámit se s tímto řádem a tento dodržovat, dbát na pořádek, čistotu a bezpečnost a dodržovat pravidla slušného chování a činit tak, aby neohrožoval ostatní uživatele, ani sám sebe.

V horkém počasí může být povrch herních zařízení rozpálen na teplotu, při níž hrozí vznik popálenin při doteku. Každý uživatel a dohlížející dospělá osoba je povinna teplotu zařízení předem překontrolovat a případně zabránit dítěti vstupu na herní zařízení.

Respektovat provozní řád a pokyny správce hřiště. V případě nerespektování provozního řádu si vlastník a provozovatel vyhrazuje právo vykázat uživatele z prostoru dětského hřiště. Porušení povinností tohoto provozního řádu je sankcionováno dle platných právních předpisů.

Nahlásit neprodleně vzniklou škodu na herních zařízeních správci hřiště nebo jeho provozovateli.

Každý uživatel je povinen pro vstup do areálu „Dětského ráje“ používat vstupy k tomu určené.

Příloha č. 5 Pachtovní smlouvy č. NP/OSDF/2024/17

Revizní zpráva dětských hracích prvků pro rok 2024 s uvedením rozsahu údržbových prací – ke dni účinnosti pachtovní smlouvy byly veškeré uvedené závady odstraněny

Příloha č. 6 Pachtovní smlouvy č. NP/OSDF/2024/17
Provozní řád vnitřní části areálu Dětského ráje a popis vybavení vnitřní herny-herních prvků

Provozní řád vnitřní herny

Herna je určena dětem ve věku 1 – 12 let a je rozdělena do jednotlivých zón podle obtížnosti, resp. věku dítěte.

Každé dítě musí být bezpodmínečně doprovázeno zodpovědnou dospělou osobou, která za dítě plně odpovídá po celou dobu pobytu.

Doprovodem se rozumí osoba starší 18 let.

Za případné úrazy dětí způsobené jejich nebezpečným chováním plně zodpovídá doprovázející zodpovědná osoba. Vedení ani personál Dětského ráje nemohou nést zodpovědnost za tyto úrazy.

Nedodržení - porušení pravidel herny a agresivní chování dětí opravňuje personál kavárny Dětského ráje k vykázání návštěvníka z herny bez nároku na vrácení vstupného.

Do čisté zóny herny je vstup povolen pouze bez bot, z hygienických důvodů jsou pro každého návštěvníka povinné ponožky.

Konzumace jídla, pití, sladkostí, žvýkaček a ostatního občerstvení v ostatních prostorech herny je z bezpečnostních a hygienických důvodů přísně zakázána.

Vstup do herny je zpoplatněn dle aktuálně platného ceníku.

Vstupem do herny uznávají návštěvníci provozní řád a všeobecné obchodní podmínky Kavárny a herny Dětský ráj.

Popis vybavení dětské herny

Dětskou hernu jsme se snažily zařídit tak, aby zde našly zábavu všechny děti ve věku od 1 do 12 let. Vybavení se postupně vyvíjelo, vycházely jsme z potřeb dětí i připomínek rodičů. Podlahovou krytinu tvoří tatami čtverce, které jsou měkké, izolační a antibakteriální, pro hraní děti ideální.

V zadní části, která je vhodná pro starší děti, je umístěna lezecká stěna, skluzavka a multifunkční molitanová sestava.

Uprostřed je umístěn dřevěný domeček a plátěný stan na schovávání, vláčkodráha, vybavená kuchyňka a ponk. V přední části je rehabilitační bazének s balónky a se skluzavkou pro nejmenší. Na stěnách jsou motorické panely, knihovnička, dále skříňka s legem a stavebnicemi. Herna je doplněna odrážedly, kočárky, ale také sedačkou pro pohodlí maminek.

Hračky jsou pravidelně obměňovány a doplňovány.

Hernička je 2x denně uklizena, denně vysávána a vytřená, 1x týdně je prováděna celková desinfekce.