

Změna
Smlouvy o nájmu nemovitých věcí
č. 2023/OSM/0004/ONAO ze dne 16.01.2023,
označená jako
DODATEK č. 1

č. 2023/OSM/0004/ONAO/1

Městská část Praha 9

IČO: 000 63 894, DIČ: CZ00063894

se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9

zastoupena: Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen jako „**Pronajímatel**“ či „**Propachtovatel**“)

a

Devátá rozvojová a.s.

IČO: 27944603, DIČ: CZ27944603

se sídlem: Jablonecká 322/70, 190 00 Praha 9

zaspaná v OR u MS v Praze pod sp. zn. B 12246

zastoupena Ing. Tomášem Hromádkou, předsedou představenstva

(jako „**Nájemce**“ či „**Pachtýř**“)

uzavírají tento Dodatek č. 1 (dále jen „**Dodatek**“) ke Smlouvě o nájmu nemovitých věcí č. 2023/OSM/0004/ONAO ze dne 16.01.2023 (dále jen „**Smlouva**“), jímž se Smlouva mění následovně:

A.

Změna osoby nájemce

S ohledem na postoupení Smlouvy z dosavadního nájemce na Nájemce uvedeného v záhlaví tohoto Dodatku se mění osoba nájemce tak, že nájemcem je Nájemce uvedený v záhlaví tohoto dodatku.

B.

Změna označení Smlouvy

Vzhledem k tomu, že Nájemce je oprávněn Předmět nájmu poskytovat k užívání třetím osobám a ponechávat si z toho plynoucí užitek, bude Smlouva nadále označována jako Smlouva o pachtu nemovitých věcí ve smyslu ust. § 2332 a násl. OZ; smluvní vztah bude označován jako pacht, ujednaný mezi Propachtovatelem a Pachtýřem ve vztahu k Předmětu pachtu; Pachtýř bude Propachtovateli platit Pachtovné.

C.

Nové úplné znění Smlouvy

Vzhledem k výše uvedenému si smluvní strany ujednávají následující nové úplné znění Smlouvy:

Smlouva o pachtu nemovitých věcí

I.

Předmět Smlouvy

1.1. Propachtovatel je na základě Smlouvy o výpůjčce č. 2022/OSM/0219/OVYP ze dne 04.11.2022 (dále jen „**Smlouva o výpůjčce**“) uzavřené se společností Skanska Residential a.s., IČO: 024 45 344, se sídlem Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „**Skanska Residential a.s.**“), oprávněn užívat následující nemovitou věc ve vlastnictví společnosti Skanska Residential a.s.:

- **část pozemku parc. č. 1129**, ostatní plocha – jiná plocha, zapsaného v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 5156 pro k.ú. Vysočany, obec Praha, hl. m. Praha (dále jen „**Pozemek**“), a to část o výměře 4.216 m², jež je graficky specifikována v nedílné a závazné příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Část Pozemku**“),

a to za účelem provozování komunitního centra, dětské skupiny, školského či vzdělávacího zařízení či dětského klubu. Propachtovatel je dle Smlouvy o výpůjčce oprávněn dávat při zachování uvedeného účelu Část Pozemku do užívání třetím osobám, a to i ve formě pachtu.

1.2. Propachtovatel vykonává na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, práva vlastníka k následujícím věcem ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1:

- **soubor dočasných staveb**, umístěných na Části Pozemku, včetně všech jejich příslušenství a součástí, tvořících ve svém souhrnu objekt komunitního centra, jehož parametry a specifikace je blíže uvedena v nedílné a závazné příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Objekt KC**“).

1.3. Předmětem pachtu dle této Smlouvy je Objekt KC a Část Pozemku včetně zpevněných a upravených venkovních doplňkových ploch (parkourové hřiště, pumtrackové dráhy), oplocení, protihlukové stěny, přípojek energií (vodovodní a elektrická přípojka vč. podružných měřičů) a všech dalších součástí a příslušenství (souhrnně dále jako „**Předmět pachtu**“).

1.4. Propachtovatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Pachtýři Předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání, tj. do pachtu, a to za účelem ujednaným touto Smlouvou. Pachtýř Předmět pachtu do pachtu přijímá, zavazuje se dodržovat závazný účel pachtu, veškeré další povinnosti ujednané touto Smlouvou a platit Propachtovateli ujednané pachtovné.

1.5. Závazným účelem pachtu je provoz dětské skupiny, školského či vzdělávacího zařízení či dětského klubu, či provoz komunitního centra pro veřejnost k rozvoji kulturních, vzdělávacích, volnočasových, sportovních, sociálních a zájmových aktivit, zajištění zázemí pro trávení volného času dětí, mládeže, rodin s dětmi a široké veřejnosti nebo pro činnost na podporu rodičů s dětmi, sportovních či pohybových aktivit či související osvětovou a veřejně prospěšnou činnost, jakož i související provozování drobného občerstvení. V době provozu a v souvislosti s ním je Pachtýř oprávněn provozovat také WC pro veřejnost.

1.6. Při dosahování účelu pachtu dle odstavce 1.5. je Pachtýř oprávněn dávat Předmět pachtu do podnájmu třetím osobám, a to buď jako celek nebo po částech, vždy však výhradně za některým z uvedených účelů. Pachtýř si ponechává výnos z takových podnájmů.

1.7. Pacht je uzavřen **na dobu určitou** v trvání **do 30. června 2026**. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že i před uplynutím doby pachtu dle Smlouvy je každá ze smluvních stran oprávněna Smlouvu vypovědět, a to i bez uvedení důvodu. Vypovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce

následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva zaniká rovněž zánikem Smlouvy o výpůjčce. Propachtovatel je povinen oznámit Pachtýři zánik Smlouvy o výpůjčce bez zbytečného odkladu poté, co se o něm dozví. Ke dni skončení pachtu z jakéhokoliv důvodu je Pachtýř povinen ukončit veškeré podnájemy a předmět pachtu vyklidit.

II.

Pachtovné

2.1. Ujednaná výše pachtovného činí částku ve výši 60 000,- Kč za kalendářní rok bez DPH.

2.2. Pachtýř hradí Propachtovateli ujednané pachtovné měsíčně, tj. v částce 5 000,- Kč za každý kalendářní měsíc trvání pachtu, splatné vždy k 15. kalendářnímu dni příslušného měsíce.

2.3. Pachtovné je hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet Propachtovatele, vedený u [REDAKCE], č.ú. [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE]. Za den úhrady pachtovného se považuje den připsání platby na účet Propachtovatele.

2.4. Propachtovatel je oprávněn pachtovné dle tohoto článku jednostranně zvýšit v případě inflace, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v procentech, kterou uveřejňuje Český statistický úřad. Propachtovatel tak může učinit s účinky do budoucna nejdříve od měsíce následujícího po dni uveřejnění údaje za předchozí kalendářní rok, a to formou písemného oznámení Pachtýři. Změna výše pachtovného v takovém případě nevyžaduje dodatek ke Smlouvě. Propachtovatel je oprávněn k této indexaci nejdříve v roce 2026.

III.

Plnění spojené s pachtem

3.1. Úhradu energií (elektrická energie, dodávka vody, odvod odpadních vod), jakož i všech dalších skutečně odebíraných či povinně hrazených služeb a médií bude Pachtýř hradit Propachtovateli na základě skutečné spotřeby dle faktury, již

Propachtovatel Pachtýři vystaví na základě vyúčtování ze strany vlastníka Pozemku podloženého vyúčtováním ze strany poskytovatelů.

3.2. Pachtýř je povinen zajistit si na své náklady a na svou odpovědnost odvoz a likvidaci odpadu, jakož i veškeré další služby, které k jím vyvíjené činnosti pojmově či dle platných právních předpisů patří. Bude-li taková úhrada poskytovatelem či vlastníkem Pozemku fakturována Propachtovateli, je Propachtovatel oprávněn ji přefakturovat Pachtýři.

IV.

Další povinnosti Pachtýře

4.1. Pachtýř je povinen užívat Předmět pachtu řádně a v souladu s péčí řádného hospodáře. Pachtýř nese po dobu trvání pachtu odpovědnost za veškerou škodu způsobenou na předmětu pachtu na pronajatém majetku i za škodu způsobenou třetím osobám vyskytujícími se na předmětu pachtu, a to včetně odpovědnosti za škodu v případě náhodného poškození či zničení. Pachtýř je povinen zajistit s po celou dobu trvání pachtu pojištění v přiměřené výši pro případ vzniku uvedených škod.

4.2. Pachtýř není oprávněn užívat Předmět pachtu k jinému účelu, než který je výslovně ujednán touto Smlouvou.

4.3. Pachtýř se dále zavazuje:

- a) poskytovat veškerou součinnost společnosti SES Sports s. r. o., IČO: 251 27 608, se sídlem Královická 1570, 250 01 Brandýs nad Labem, za účelem odborné údržby pumptrackového hřiště tímto podnikatelem, a to minimálně 2x ročně;
- b) poskytovat veškerou součinnost společnosti ODYSSEUS.CZ s.r.o., IČO: 648 33 569, se sídlem Modřínová 1399/9, Kobyličky, 182 00 Praha 8, za účelem záruční kontroly parkourového hřiště, a to 1x měsíčně do konce roku 2024.

4.4. Propachtovatel se zavazuje zajišťovat na výzvu Pachtýře na své náklady pravidelnou odbornou kontrolu pumptrackového a parkourového hřiště. Pachtýř je povinen provádět pravidelnou zběžnou kontrolu hřišť a odpovídá za to, že bude Propachtovatele vyzývat ke kontrolám pravidelně a včas. Toto ujednání je speciální k ujednání odst. 4.6.

4.5. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele provádět jakékoliv stavební či jiné obdobné úpravy Předmětu pachtu s výjimkou úprav směřujících ke splnění právních a hygienických norem pro provoz dětské skupiny do 12 dětí. Pachtýř dále není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele zasahovat do vnitřního ani vnějšího vzhledu Objektu KC s výjimkou úprav směřujících ke splnění právních a hygienických norem pro provoz dětské skupiny do 12 dětí. Pachtýř či jeho podnájemci jsou oprávněni opatřit Předmět pachtu nebo jeho část svými informačními tabulemi přiměřené velikosti a vzhledu, případně reklamními tabulemi svých sponzorů. Reklamní tabule musí být v souladu s právními předpisy, dobrými mravy, odpovídat charakteru vyvíjené činnosti a nesmí obsahovat jakákoliv sdělení či jiné projevy související s politickou propagací a agitací či sdělení či jiné projevy v neprospěch Propachtovatele, jeho orgánů či osob v nich.

4.6. Pachtýř je povinen vykonávat pravidelně a řádně běžnou kontrolu stavu Předmětu pachtu a v případě, že jakákoliv jeho část vyžaduje drobnou opravu či běžnou údržbu, bezodkladně je provést. V případě, že je třeba opravy či úpravy nikoliv běžné anebo hrozí poškození, která mohou mít vliv na život a zdraví osob, je Pachtýř povinen na to Propachtovatele bezodkladně a doložitelně upozornit, aby Propachtovatel mohl přijmout včasné opatření. Pachtýř je povinen odstranit na své náklady a v přiměřené době veškeré škody na Předmětu pachtu včetně jeho vybavení, součástech a příslušenství způsobené Pachtýřem, jeho pracovníky či osobami, jimž umožní na Předmět pachtu přístup.

4.7. Běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu pachtu zajišťuje Pachtýř na své náklady a svou odpovědnost. Pro výklad pojmů drobné opravy a běžná údržba se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. K běžné údržbě dále patří také řádný úklid a čištění všech částí Objektu KC i venkovních ploch a jejich povrchu, udržování podlahových ploch dle daných typů materiálů. Potřebu nezbytné údržby či oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav je Pachtýř povinen Propachtovateli bezodkladně oznámit a Propachtovatel je povinen nezbytné úpravy a údržbu na své náklady provést či zajistit jinou osobou v přiměřené době.

4.8. Pachtýř se zavazuje provádět na své náklady a na svou odpovědnost veškeré revize všech technických zařízení umístěných v objektu, u kterých to vyžadují platné právní předpisy, a to ve frekvenci a způsobem upravenými platnými právními předpisy, a to výhradně autorizovanou osobou, pokud to platné právní předpisy vyžadují, přičemž revizní zprávu Pachtýř bezodkladně zašle Propachtovateli.

V případě zanedbání povinnosti dle tohoto odstavce odpovídá Pachtýř Propachtovateli za způsobenou škodu.

4.9. Pachtýř je povinen provádět na své náklady kontroly Předmět pachtu z hlediska požární ochrany a prevence bezpečnosti práce a Předmět pachtu dle platných právních předpisů na své náklady protipožárně zabezpečit. Pachtýř je povinen dodržovat při své činnosti veškeré předpisy týkající se bezpečnosti, požární ochrany, hygieny, ochrany zdraví a životního prostředí, a udržovat Předmět pachtu i jeho okolí v bezvadné čistotě a pořádku.

4.10. Pachtýř je povinen umožnit pověřené osobě Propachtovatele či vlastníka Pozemku kontrolu plnění všech povinností dle této Smlouvy a pověřenou osobu Propachtovatele či vlastníka Pozemku po předchozí domluvě vpustit na celý Předmět pachtu. Předchozí domluva se nevyžaduje, pokud by hrozilo bezprostřední nebezpečí vzniku škody na majetku či zdraví.

4.11. Pachtýř se zavazuje při své činnosti bezvýhradně dodržovat platné právní předpisy upravující noční klid a hlukové či jiné emisní limity. Jakoukoliv stížnost Pachtýř bezodkladně vyřídí a informuje o ní Propachtovatele.

4.12. Při skončení pachtu z jakéhokoliv důvodu je Pachtýř povinen Předmět pachtu vyklidit a vyklizený a čistý Propachtovateli předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě zhoršeného stavu odpovídá Propachtovateli za škodu. Nevyklidí-li a nepředá Pachtýř Předmět pachtu Propachtovateli řádně a včas, je tak Propachtovatel oprávněn učinit sám na náklady Pachtýře a jeho majetek či majetek třetích osob nacházejících se v Předmětu pachtu na náklady Pachtýře uskladnit.

4.13. Pachtýř je oprávněn přenést plnění svých povinností z této Smlouvy vůči Propachtovateli na osoby svých podnájemců, tím není dotčena jeho odpovědnost za splnění povinností vůči Propachtovateli.

V.

Ostraha Předmětu pachtu

5.1. Pachtýř zajišťuje ostrahu a dohled nad Předmětem pachtu, v něm se nacházejícím majetkem, jakož i životem a zdravím osob, na své náklady. Zejména je povinen

udržovat funkční oplocení a areál a hřiště mimo provozní dobu uzamykat. Tím není dotčeno ujednání následujících odstavců.

VI. Závěrečná ujednání

6.1. Veškeré záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními OZ. Smluvní vztah se neřídí žádnými ujednáními ani zvyklostmi mezi smluvními stranami, které nejsou výslovně ujednány v této Smlouvě.

6.2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

6.3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany berou uveřejnění obsahu této Smlouvy v registru smluv na vědomí.

6.4. Smlouva je uzavírána ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 obdrží Propachtovatel a 1 Pachtýř.

Nedílné přílohy Smlouvy:

- 1) Specifikace propachtované Části Pozemku
- 2) Specifikace propachtovaného Objektu KC

Propachtovatel

Pachtýř

V Praze dne 28.11.2024

V Praze dne 28.11.2024

Městská část Praha 9

Mgr. Tomáš Portlík, starosta

Devátá rozvojová a.s.

Ing. Tomáš Hromádka,
předseda představenstva