

PACHTOVNÍ SMLOUVA

Městská část Praha - Dolní Měcholupy

IČO: 00231347

DIČ: CZ00231347

se sídlem Dolnoměcholupská 168/37, 111 01 Praha 10

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

zastoupena Mgr. A. Jiřím Jindřichem, starostou

ID datové schránky: i82bw8s

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

obchodní společnost

Název **BALLOON - light - PRAHA spol. s r.o.**

IČO: 28006739, DIČ: CZ 28006739

se sídlem: Zahradnická 639/1, Božkov, 326 00 Plzeň

zastoupen: TOMÁŠEM RADOLFEM, jednatelem

email. kontakt:

(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 nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Hl. m. Praha**“), a to:
 - stavbu bez č.p. na pozemku p.č. 642/105, HPP 445 m²
 - stavbu bez č.p. na pozemku p.č. 642/111, HPP 843 m²
 - stavbu bez č.p. na pozemku p.č. 642/112, HPP 362 m²
 - stavbu bez č.p. na pozemku p.č. 642/120, HPP 45 m²
 - stavbu bez č.p. na pozemku p.č. 642/123, HPP 10 m²vše 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 též jen „**Předmět pachtu**“).
2. Předmět pachtu je vyznačen též v situačním zákrese, který je Přílohou č. 1 této Smlouvy.
3. Smluvní strany uzavírají tuto pachtovní smlouvu na základě závazku sjednaného v Budoucí

pachtovní smlouvě ze dne 28.2.2025, a to prozatím v části zamýšleného Předmětu budoucího pachtu, který je k datu uzavření této pachtovní smlouvy nezatížen dosud neukončenými nájemními vztahy se třetími osobami. Ohledně zbývajících nemovitostí tvořících Předmět budoucího pachtu dle Budoucí pachtovní smlouvy, a to

- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/118, HPP 214 m²
- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/119, HPP 108 m²
- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/110, HPP 99 m²
- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/106, HPP 306 m²
- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/124, HPP 258 m²
- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/104, HPP 153 m²
- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/108, HPP 52 m²
- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/117, HPP 336 m²
- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/122, HPP 86 m²
- stavby bez č.p. na pozemku p.č. 642/121, HPP 207 m²

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha

se smluvní strany zavazují postupovat podle Budoucí pachtovní smlouvy a po ukončení nájemních vztahů se třetími osobami uzavřít dodatek této smlouvy, kterým dojde k rozšíření předmětu pachtu a navýšení pachtovného a jistoty.

II.

Předmět pachtovní smlouvy

1. Na základě této Smlouvy se Propachtovatel zavazuje přenechat Pachtýři k dočasnému užívání a požívání Předmět pachtu a Pachtýř se zavazuje platit Propachtovateli pachtovné a plnit další povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
2. Pacht se sjednává za účelem provozování areálu Za Zastávkou. Smluvní strany se dohodly, že Pachtýř není oprávněn Předmět pachtu užívat ani umožnit užívat a požívat Předmět pachtu třetí osobou za účelem provozu činností spočívajících v:
 - provozu heren, herních automatů a podobných zařízení
 - nabízení a poskytování erotických služeb;
 - jakémkoliv nakládání se zbraněmi, municí, střelivem nebo výbušninami;
 - jakémukoliv nakládání se zapáchajícími látkami, jejichž zápach by byl nad míru přiměřenou poměrům obtěžující pro své okolí.
 - činnosti zatěžující nad míru přiměřenou své okolí hlukem, prachem a světelným smogem.

Porušení tohoto závazku je podstatným porušením povinnosti dle této Smlouvy.

3. S provozováním Předmětu pachtu není spojen žádný „veřejnoprávní závazek“ Pachtýře a Propachtovatel nebude Pachtýře nijak omezovat, pokud jde o způsob provozování Předmětu pachtu, vyjma povinnosti chovat se s k Předmětu pachtu jako řádný hospodář a provozovat jej způsobem, který nebude škodit Propachtovateli, resp. obyvatelům městské části.
4. Pachtýř bere na vědomí, že stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/105 je dotčena jím v minulosti realizovanou stavební úpravou (vestavba) a stavba bez č.p. na pozemku p.č. 642/120 je dotčena jím v minulosti realizovanou stavební úpravou (přístavbou) (dále též jen „**stavení úpravy**“), ohledně kterých nebyl vydán kolaudační souhlas či jiné povolení, které

by umožňovalo tyto stavební úpravy užívat. Pachtýř, jako stavebník, se zavazuje provést na svůj náklad veškeré nezbytné úkony nutné k vydání kolaudačního souhlasu (či jiného rozhodnutí příslušného orgánu, které by opravňovalo realizovanou stavební úpravu řádně užívat), jakož i k zápisu realizované stavební úpravy do katastru nemovitostí. Pachtýř odškodní Propachtovatele za jakékoli újmy, náklady, sankce, výdaje, nároky, řízení nebo požadavky, jež mohou být vůči Propachtovateli, vzneseny, či mu mohou vzniknout v souvislosti s výše specifikovanou stavební úpravou.

III.

Doba trvání pachtu

1. Pacht se uzavírá na dobu určitou od **1.7.2025 do 1.3.2035**.
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 nového pachtu 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 za užívání Předmětu pachtu pachtovné (dále jen „**Pachtovné**“).
2. Pachtovné za jeden kalendářní měsíc je vypočteno jako součet násobků pachtovného za 1 m² a hrubé podlažní plochy (HPP) jednotlivých staveb, které tvoří Předmět pachtu (sazba za 1 m² HPP činí 57 Kč), tj. Pachtovné za 1705 m² činí **97.185,- Kč** (slovy: devadesát sedm tisíc sto osmdesát pět korun českých). K Pachtovnému bude vždy připočítáno DPH v platné a účinné sazbě stanovené zákonem.
3. Na základě výše uvedeného bude vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce vystavena Propachtovatelem faktura se stanoveným Pachtovným se splatností k 15. dni měsíce následujícího po měsíci, za který je Pachtovné účtováno. Pachtýř je povinen uhradit Pachtovné v době splatnosti. Pachtovné se hradí bezhotovostně, a to na bankovní účet Propachtovatele, číslo účtu **2111281377/2700** vedený u Unicredit Bank a.s.
4. Strany souhlasí, že Pachtovné se **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** automaticky zvýší o procentní hodnotu odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem (či jiným orgánem, autoritou či indexem tento úřad či index nahrazující) předchozího kalendářního roku, a to vždy počínaje od 1.4. daného kalendářního roku. Poprvé dojde k automatickému navýšení sazeb dle této Smlouvy od **1.4.2026**. Tento mechanismus (inflační doložka) se uplatní každoročně (tj. vždy k okamžiku uplynutí dvanácti (12) měsíců od posledního zvýšení Pachtovného).
5. Smluvní strany se dále dohodly, že počínaje od 1.1.2030 se zvyšuje Pachtovné o **30 %**.
6. 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.
7. Pachtýř se zavazuje oznámit Propachtovateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5

(pěti) 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.

8. 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 před podpisem této Smlouvy částku odpovídající dvojnásobné hodnotě měsíčního Pachtovného, tj. částku **194 370,- 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 vzájemné započítávané pohledávky splatné a/nebo splnitelné. Výnosy z uložené jistoty náleží Propachtovateli.
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 60 ti dnů od předepsaného termínu splatnosti, je Propachtovatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech pohledávek vzniklých v souvislosti s touto Smlouvou, a 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 je povinný poskytnout součinnost k převzetí Předmětu pachtu. Stav Předmětu pachtu bude zaznamenán v předávacím protokole, který bude podepsán oběma Smluvními stranami.
2. Pachtýř prohlašuje, že se podrobně a s náležitou péčí seznámil s technických a právním stavem Předmětu pachtu a s tímto vědomím uzavírá tuto Smlouvu. Pachtýř prohlašuje, že se podrobně též seznámil s obsahem Plánu nezbytných investic ze dne 16.12.2025 (dále též jen „**Plán oprav a údržby**“). Plán oprav a údržby je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Provedení investic dle Plánu oprav a údržby se netýká Předmětu pachtu dle této smlouvy, avšak i touto smlouvou se smluvní strany zavazují poskytnout si veškerou vzájemnou součinnost k provedení investic dle Plánu oprav a údržby, a to vždy bez zbytečného odkladu. Provedením investic dle Plánu oprav a údržby se pro účely této Smlouvy rozumí realizace stavebních úprav, oprav a investic v rozsahu Plánu oprav a údržby. Porušení tohoto závazku ze strany Pachtýře je podstatným porušením povinnosti dle této Smlouvy. Veškeré stavební

úpravy, opravy a investice náleží Propachtovateli., resp. jako součást Předmětu pachtu do vlastnictví Hl. m. Prahy. Provedení investic dle Plánu oprav a údržby se smluvní strany zavazují realizovat nejpozději do tří let od data uzavření této Smlouvy. Porušení tohoto závazku Pachtýřem je podstatným porušením povinnosti dle této Smlouvy.

4. Smluvní strany se zavazují při realizaci jakýchkoliv stavebních úprav, oprav a investic v rozsahu Plánu oprav a údržby budou při výběru dodavatele postupovat podle zákona o zadávání veřejných zakázek v platném znění a vnitřního předpisu Propachtovatele pro oblast zadávání veřejných zakázek. Smluvní strany se dohodly, že Propachtovatel je oprávněn průběh realizace (řádnost provádění stavebních prací) jakýchkoliv stavebních úprav, oprav a investic realizovaných v areálu Za Zastávkou kontrolovat prostřednictvím jím vybraného technického dozoru investora. Náklady na činnost technického dozoru investora hradí Propachtovatel. Pachtýř je povinen poskytnout součinnost pro výkon činnosti technického dozoru investora určeného Propachtovatelem. Porušení tohoto závazku Pachtýřem je podstatným porušením povinnosti dle této Smlouvy.
5. Veškeré náklady na realizaci stavebních úprav, oprav a investic v rozsahu Plánu oprav a údržby po odečtení případně poskytnutých dotací z veřejných rozpočtů se Smluvní strany zavazují hradit rovným dílem. Pachtýři nenáleží jakékoli finanční plnění ani žádná náhrada ze strany Propachtovatele v souvislosti s vynaložením nákladů na realizaci jakýchkoliv stavebních úprav, oprav a investic v rozsahu Plánu oprav a údržby, a to ani v případě ukončení této Smlouvy ve smyslu čl. VII., pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Stejným způsobem se Smluvní strany zavazují hradit (podílet se na úhradě) veškerých nákladů na realizaci stavebních úprav, oprav a investic v Plánu oprav a údržby neuvedených, pokud se v průběhu platnosti a účinnosti této Smlouvy ukáže provedení těchto stavebních úprav, oprav a investic za účelem řádného provozu areálu Za Zastávkou nezbytným.
6. Smluvní strany se dohodly, že Propachtovatel je oprávněn (zmocnit) Pachtýře a Pachtýř je v takovém případě povinen zmocnění akceptovat a provést veškeré činnosti související realizací stavebních úprav, oprav a investic v rozsahu dle Plánu oprav a údržby, a to včetně výběru dodavatele při dodržení postupu podle zákona o zadávání veřejných zakázek v platném znění a vnitřního předpisu Propachtovatele pro oblast zadávání veřejných zakázek. Pachtýř se zavazuje postupovat při výběru dodavatelů stejným formálním postupem jako by musel postupovat Propachtovatel coby veřejný zadavatel (§ 4 odst. 1 ZZVZ), pokud se strany nedohodnou na smluvním zastoupení ve smyslu § 43 ZZVZ. Předpokládanou hodnotou bude celková výše zakázky bez ohledu na dále dohodnuté dělení nákladů mezi Pachtýře a Propachtovatele. Dodržení postupu podle zákona o zadávání veřejných zakázek v platném znění a vnitřního předpisu Propachtovatele pro oblast zadávání veřejných zakázek je Pachtýř povinen Propachtovateli prokázat a předat Propachtovateli veškeré dokumenty k zakázce k archivaci. Podmínkou realizace zakázky tímto způsobem Pachtýřem vybraným dodavatelem je schválení zadávací dokumentace Propachtovatelem před jejím zveřejněním. Náklady na administraci zakázek, stejně jako případné pokuty nebo sankce spojené se zadávacími řízeními nese Pachtýř. Polovinu Pachtýřem vynaložených nákladů (po případném odpočtu poskytnuté dotace na realizaci té které stavební úpravy z veřejných rozpočtů) na realizaci stavebních úprav, oprav a investic v rozsahu Plánu oprav a údržby je následně po řádném provedení těchto stavebních úprav, oprav a investic oprávněn Pachtýř vyúčtovat Propachtovateli, a to daňovým dokladem (fakturou) se splatností 60 dnů od doručení daňového dokladu Propachtovateli. Povinnou přílohou faktury jsou kopie dokladů prokazujících vynaložení nákladů Pachtýřem na realizaci stavebních úprav, oprav a investic v rozsahu dle Plánu oprav a údržby. Bez těchto příloh a bez předchozího schválení zadávací dokumentace Pachtýřem není Propachtovatel povinen fakturu uhradit.
7. Neobsazeno.

8. Pachtýř bere na vědomí, že po celou dobu platnosti této Smlouvy bude Předmět pachtu řádně udržívat. Pachtýř je povinen provádět na svůj náklad v Předmětu pachtu běžnou údržbu a opravy, které nevyžadují schválení Propachtovatele, přičemž pro účely této Smlouvy se běžnou údržbou a opravami rozumí opravy a údržba Předmětu pachtu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu (údržbu) nepřesáhne částku **25.000,- Kč** (slovy: dvacet pět tisíc korun českých). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy (údržbu). Bez ohledu na výši nákladu na provedení běžné údržby a opravy je pachtýř povinen na svůj náklad provádět tyto činnosti:

- udržování a čištění Předmětu pachtu včetně jeho zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání obdobného předmětu pachtu (Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení staveb ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením).
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru staveb;
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu;
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru;
- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy a certifikace podružných měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur

a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení;

- výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odrážkách.
9. Pachtýř se dále na svůj náklad zavazuje pravidelně provádět (zajistit provedení) veškerých veřejnoprávními předpisy vyžadovaných revizí zařízení a inženýrských sítí. Porušení tohoto závazku je podstatným porušením povinnosti dle této Smlouvy.
 10. Zjistí-li Pachtýř v Předmětu pachtu poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to Pachtýř ihned Propachtovateli. Současně učiní Pachtýř podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
 11. 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.
 12. Pachtýř je povinný předat Propachtovateli plán zefektivnění provozu areálu Za Zastávkou , a to nejpozději do tří let od data uzavření této Smlouvy (dále též jen „**Plán zefektivnění**“). Propachtovatel je oprávněn stanovit předem požadavky na obsah Plánu zefektivnění, které je Pachtýř povinen zpracovat. Porušení tohoto závazku je podstatným porušením povinnosti dle této Smlouvy. Plán zefektivnění bude obsahovat konkrétní využití Předmětu pachtu (včetně dalších nemovitostí propachtovaných za účelem provozování areálu Za Zastávkou), podrobný plán dalších investic do Předmětu pachtu (včetně včetně dalších nemovitostí propachtovaných za účelem provozování areálu Za Zastávkou), očekávané náklady na realizaci dalších investic do Předmětu pachtu (včetně včetně dalších nemovitostí propachtovaných za účelem provozování areálu Za Zastávkou) a kalkulaci očekávaných tržeb a jejich zvýšení v souvislosti realizací investic do Předmětu pachtu (včetně včetně dalších nemovitostí propachtovaných za účelem provozování areálu Za Zastávkou) dle Plánu zefektivnění. Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude v jednotlivém případě mezi Smluvními stranami sjednáno jinak, tak náklady na realizaci stavebních úprav, oprav a investic v rozsahu dle Plánu zefektivnění budou hradit rovným dílem. Pachtýři nenáleží jakékoli finanční plnění ani žádná náhrada ze strany Propachtovatele v souvislosti s vynaložením nákladů na realizaci jakýchkoliv stavebních úprav, oprav a investic v rozsahu Plánu zefektivnění, a to ani v případě ukončení této Smlouvy ve smyslu čl. VII., pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Při výběru dodavatele na činnosti dle Plánu zefektivnění budou Smluvní strany postupovat totožně jako při výběru dodavatele na činnosti dle odst. 6 tohoto článku této Smlouvy.
 13. Smluvní strany se dohodly, že Propachtovatel není povinen realizovat činnosti (investice) dle Plánu zefektivnění buď vůbec nebo v rozsahu, který sám určí. Rozhodnutí o realizaci činností (investic) dle Plánu zefektivnění je povinen Propachtovatel oznámit písemně Pachtýři nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu byl Plán zefektivnění Pachtýřem předložen.
 14. Smluvní strany se dále dohodly, že Propachtovatel je oprávněn bez dalšího zdůvodnění odmítnout realizaci Plánu zefektivnění, pokud očekávané náklady na realizaci dalších investic do nemovitostí propachtované za účelem provozování areálu Za Zastávkou budou vyšší než **20.000.000,- Kč**.
 15. V případě rozsahu činností (investic) určených Propachtovatelem do Předmětu pachtu dle Plánu zefektivnění je Pachtýř povinen poskytnout pro realizaci těchto činností (investic) řádnou součinnost, a to včetně úhrady poloviny nákladů na realizaci těchto činností (investic). Porušení tohoto závazku ze strany Pachtýře je podstatným porušením povinnosti dle této

Smlouvy.

16. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele podpachtovat, pronajmout ani podnajmout celý Předmět pachtu nebo jeho podstatnou část jakékoli třetí osobě. Propachtovatel souhlasí s přenecháním k užívání části Předmětu pachtu třetím osobám.
17. 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 po předchozí dohodě nebo v případech kdy bude nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení i bez této dohody.
18. Pachtýř a Propachtovatel tímto sjednávají, že v maximálním možném rozsahu vyloučí odpovědnost Propachtovatele za faktický a právní stav Předmětu pachtu, a vyloučí 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 Pachtovného. Toto ujednání se nevztahuje na odpovědnost Propachtovatele za vady Předmětu pachtu způsobené faktickým či právním stavem Předmětu pachtu, o němž Propachtovatel vědět měl a mohl, a s nímž Pachtýře neseznámil.
19. Pachtýř se zavazuje nést plnou majetkovou zodpovědnost za veškeré újmy (vč. nemajetkové újmy) vzniklé v souvislosti s jeho užíváním a/nebo požíváním Předmětu pachtu dle této Smlouvy, a to i v důsledku činnosti jeho zaměstnanců nebo třetích osob vykonávajících pracovní činnosti pro Pachtýře.
20. Pachtýř předloží kopii platné a účinné pojistné smlouvy nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne účinnosti pachtu stanoveného v čl. III. odst. 1 této Smlouvy. Pojištění nemovitostí (pro případ vzniku škody na těchto nemovitostech) svěřených Pachtýři do užívání a požívání na základě této smlouvy, jakož i na základě Pachtovní smlouvy ze dne 28.2.2025, jež tvoří areál Za Zastávkou, se Pachtýř zavazuje sjednat s účinností nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy mu bude svěřena do užívání a požívání poslední z nemovitostí tvořících Budoucí předmět pachtu dle Budoucí pachtovní smlouvy ze dne 28.2.2025. 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.
21. 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. Povinnosti dle tohoto odstavce tíží Pachtýře pouze v případě, že výše specifikované újmy, sankce a náklady či jakékoliv výdaje či ztráty vzniknou z důvodu jednání (opomenutí) Pachtýře.
22. 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. Povinnost dle tohoto odstavce tíží Pachtýře pouze v případě, že výše specifikované újmy, sankce a náklady či jakékoliv výdaje či ztráty vzniknou z důvodu jednání (opomenutí) Pachtýře.

23. Pachtýř bude písemně informovat Propachtovatele o:
 - (a) podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení vůči Pachtýři do 15 (patnácti) 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 jejích 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 (padesát) dní předem.
24. Ke dni skončení pachtu je Pachtýř povinen Propachtovateli předložit výstupní zprávu o stavu předmětu Pachtu včetně seznamu současných podpachtýřů a případných podnájemců.
25. Při skončení pachtu se Pachtýř zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost k zajištění postoupení veškerých práv a povinností z uzavřených podpachtovních/podnájemních smluv zakládajících právo třetích osob užívat a/nebo používat část Předmětu pachtu, ať už na základě podpachtu, podnájmu či na základě jiného právního titulu, a to od data skončení pachtu.
26. Pachtýř a Propachtovatel se zavazují účastnit se předem domluvených, nebo minimálně 14 dnů předem navržených schůzek za účelem konzultací spojených s plněním této Smlouvy. Z těchto schůzek bude pořizován zápis, který bude zasílán na dohodnuté kontaktní adresy smluvních stran. Pokud druhá smluvní nevyjádří k zápisu své připomínky ani do 5-ti pracovních dnů, považuje se obsah zápisu za odsouhlasený. Smluvní strany jsou si vědomy a souhlasí s tím, že tyto zápisy mohou v závislosti na průběhu plnění Smlouvy upřesňovat závazky Smluvních stran vyplývající ze Smlouvy, případně i zakládat závazky k nové součinnosti související s plněním Smlouvy. Zápisy nemohou měnit podmínky této Smlouvy.

VII.

Zánik pachtu

1. Pacht může zaniknout písemnou dohodou mezi Propachtovatelem a Pachtýřem nebo jiným způsobem stanoveným občanským zákoníkem.
2. Propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím doby pachtu s 3 (tří) měsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:
 - Pachtýř se ocitne v prodlení s úhradou Pachtovného (či jeho částí) a Pachtovné neuhradí ani v dodatečně lhůtě 30 (třicet) dnů, která počíná běžet dnem, kdy Pachtýři dojde od Propachtovatele výzva k zaplacení Pachtovného,
 - Pachtýř provede stavební úpravy či stavby v Předmětu pachtu či jiné změny Předmětu pachtu podléhající stavebnímu zákonu bez předchozího souhlasu Propachtovatele,

- Pachtýř v rozporu s čl. VI. odst. 16 této Smlouvy propachtuje, pronajme, či podnajme celý Předmět pachtu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele.
3. Pachtýř je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím doby pachtu s 3 (tří) měsíční výpovědní lhůtou, a to v případě, že Propachtovatel odmítne realizovat Pachtýřem předložený Plán zefektivnění nebo jeho podstatnou část. Právo vypovědět tuto Smlouvu dle tohoto výpovědního důvodu zaniká není-li uplatněno nejpozději do 60 dnů ode dne oznámení rozhodnutí Propachtovatele dle čl. VI odst. 13 této Smlouvy.
 4. Smluvní strany jsou rovněž oprávněny vypovědět Smlouvu i pro jiné podstatné porušení povinností druhé Smluvní strany, která je stanovena zákonem nebo touto Smlouvou (porušení těchto povinností/závazků je jako podstatné v textu této Smlouvy uvedeno), a to s šestiměsíční výpovědní lhůtou počítanou od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď pro podstatné porušení povinností dle této Smlouvy druhé Smluvní straně doručena.
 5. K datu skončení pachtovního vztahu je Pachtýř povinen předat Propachtovateli Předmět pachtu. O předání Předmětu pachtu bude sepsán předávací protokol, podepsaný oběma Smluvními stranami. Pachtýř je povinen odevzdat Předmět pachtu řádně vyčištěný, uklizený, spolu s případnými Propachtovatelem odsouhlasenými přístavbami/vestavbami a jinými změnami a zhodnocením Předmětu pachtu.

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, pokud Pachtýř:
 - 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,
 - Pachtýř nezajišťuje řádně provedení revizí dle odst. 9 článku VI této Smlouvy,
 - Pachtýř nedodrží postup podle zákona o zadávání veřejných zakázek v platném znění a vnitřního předpisu Propachtovatele pro oblast zadávání veřejných zakázek při výběru dodavatele na realizaci činností dle odst. 6, resp. 12 čl. VI této Smlouvy,
 - Pachtýř v rozporu s čl. VI odst. 23, 24 a 25 nedodrží jakýkoliv v těchto ustanoveních této Smlouvy specifikovaný závazek.
2. Propachtovatel je oprávněn Pachtýři udělit smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč pokud Pachtýř nepředloží Plán zefektivnění Předmětu pachtu (včetně dalších nemovitostí propachtovaných za účelem provozování areálu Za Zastávkou) dle odst. 12 čl. VI. této Smlouvy řádně a ve stanoveném termínu.
3. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna po druhé Smluvní straně požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,-Kč, a to pro případ opakovaného maření uskutečnění schůzky dle čl. VI. odst. 26 této Smlouvy.
4. Propachtovatel je oprávněn požadovat po Pachtýři úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,-Kč za každý den prodlení se splněním povinností Pachtýře dle čl. VII odst. 5 této Smlouvy.
5. Propachtovatel je oprávněn požadovat po Pachtýři úhradu smluvní pokuty ve výši

2.000.000,- Kč pro případ, že Pachtýř se v období do 31.12.2029 dopustí porušení povinnosti plynoucí mu z této Smlouvy, které zakládá právo Propachtovatele předčasně ukončit tuto Smlouvu výpovědí dle čl. VII odst. 2 a 4 této Smlouvy a Propachtovatel z tohoto důvodu porušení povinnosti Pachtýře využije svého práva a tuto Smlouvu vypoví.

6. Propachtovatel je oprávněn požadovat po Pachtýři úhradu smluvní pokuty ve výši 5.000.000,- Kč pro případ, že Pachtýř se v období od 1.1.2030 dopustí porušení povinnosti plynoucí mu z této Smlouvy, které zakládá právo Propachtovatele předčasně ukončit tuto Smlouvu výpovědí dle čl. VII odst. 2 a 4 této Smlouvy a Propachtovatel z tohoto důvodu porušení povinnosti Pachtýře využije svého práva a tuto Smlouvu vypoví.
7. 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 (deseti) 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 dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“).
2. 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.
3. Pachtýř není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv pohledávky vůči pohledávkám Propachtovatele.
4. 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 jejího zpracování a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.
5. Pachtýř bere na vědomí, že Propachtovatel je povinným subjektem dle ZRS. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle ZRS, a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci Smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této Smlouvy.
6. Zaslání této Smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Propachtovatel.
7. Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména ustanoveními občanského zákoníku a předpisů jej provádějících.
8. 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.

9. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemně po vzájemné dohodě a podpisu obou Smluvních stran.
10. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží Propachtovatel a jedno vyhotovení obdrží Pachtýř.
11. 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 19.12.2024 do 21.1.2025. Pacht Nemovitostí ve správě Propachtovatele za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen Radou městské části Praha – Dolní Měcholupy usnesením č. 87/2/25 ze dne 30.6.2025.

Přílohy: **č. 1: Situační zakres**
 č. 2: Plán oprav a údržby

Na důkaz své pravé a svobodné vůle prosté omylu a projevené nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek Smluvní strany uzavírají tuto Pachtovní smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.

V Praze dne _____ 2025

Propachtovatel

Městská část Praha -Dolní Měcholupy
zastoupená starostou
Mgr. A. Jiřím Jindřichem

V Praze dne _____ 2025

Pachtýř

BALLOON - light - PRAHA spol. s r.o.
zastoupen
Tomášem Radolfem, jednatelem

PŘÍLOHA č. 1 – pachtovní smlouvy



1:1500

Příloha č. 2 k pachtovní smlouvě

AREÁL ZA ZASTÁVKOU 377 – PLÁN OPRAV A ÚDRŽBY

V Praze dne 16.12.2024

1. Generální oprava střech budovy bývalé výtopny na pozemku 642/23 k.ú. Dolní Měcholupy. Plocha střech 1289 m².

- Stávající skladba - výtopna nižší střecha - asfaltová krytina: hydroizolační krytina tl. cca 15 20mm, dílce KSD tl. 50 mm, asfaltová lepenka, nesouvislý asfaltový nátěr, betonová mazanina tl. cca 40 70 mm, písek tl. cca 0 - 70mm.
- Plocha střechy 390 m², délka atik 62 bm, šířka atiky 0,45m
- Návrh provedení celkové opravy střešní konstrukce:
 - Provést vysprávkou stávající hydroizolační krytiny v celé ploše střechy spočívající v odstranění puchýřů vytvářejících se mezi vrstvami krytiny a zvlnění krytiny. V rámci možnosti provést vyrovnání povrchu stávající krytiny.
 - Provést rekonstrukci obvodové atiky spočívající v odstranění oplechování atikového zhlaví a vnitřních asbestocementových desek. Asbestocementové desky by byly nahrazeny např. Cetris deskami, deskami OSB typu 3 apod. Na zhlaví atiky by byl vytvořen pevný podklad, např. osazením ocelových úhelníků s vloženým prknem, popř. OSB deskou nebo impregnovaným hranolem upevněným ke stávající konstrukci, ke které bylo upevněno oplechování zhlaví atiky. Horní povrch atiky bude realizován ve sklonu 5% směrem do vnitřní plochy střechy.
 - V okolí odvodňovacích vpustí ověřit obsah vlhkosti ve vrstvě KSD dílců pod stávající krytinou. V případě zvýšeného obsahu vlhkosti v potřebném rozsahu tyto KSD dílce nahradit EPS deskou.
 - Opravit napojení stávající krytiny na obvodovou stěnu vyšší části objektu.
 - Na stávající vyrovnaný podklad položit ve dvou vrstvách s vystřídáním spár desky přídatné tepelné izolace (pěnový polystyrén). Spodní vrstvu tl. 140 mm z EPS 100, vrchní vrstvu tl. min. 80 mm z EPS 150. Pokud by měl být zcela vyloučen výskyt případných lokálních menších kaluží na fóliové krytině, byla by vrstva desek EPS 100 nahrazena spádovými klíny. Jejich tloušťka by vycházela ze zaměření střešního pláště. Obě vrstvy pěnového polystyrénu musí být stabilizovány proti účinkům větru nalepením na podklad a mezi sebou PU pěnou nebo kotvením do podkladu 2 ks kotev/1m². Při uvažovaném případném osazení solárních panelů na střeše by byla separační ochranná vrstva položena pod fóliovým povlakem vytvořena ze skleněné rohože vlieš místo textilie o plošné hmotnosti 300 g/m².
 - Volně na podklad položit stabilní povlakovou fóliovou krytinu, která bude zajištěna proti účinkům větru kotvením do podkladu. Je nutno použít na kotvení fóliového povlaku tzv. „teleskopické kotvy“ s antikorozi povrchovou úpravou. V předstihu je nutno na několika různých místech v ploše střechy ověřit změřením výtažnou sílu

použitých kotev. Detaily fóliového povlaku budou řešeny pomocí tzv. „fóliových plechů Viplanyl“ na povrchu opatřených PVC hmotou umožňující přímé připojení fólie. Fóliový povlak bude vytažen až na upravené zhlaví atiky se zakončením závětrnou lištou se svislým ohybem výšky 50 mm. Horní povrch atiky bude proveden ve sklonu 5% směrem do vnitřní plochy střechy. Napojení fóliového povlaku na stěnu vyšší části objektu bude provedeno zakončením profilem z Viplanylu s jeho vytažením až pod zakončení zateplovacího obkladu obvodové stěny.

- Provést výměnu odvodňovacích vpustí, je nutno zachovat původní profil vpustí,
 - Provést výměnu stávající soustavy hromosvodu, včetně podpěrek vodičů a předložení revizní zprávy.
-
- Plechová střecha: Stávající skladba plechové střechy: plechová krytina, původní živičná krytina tl. cca 15-20 mm, dílce KSD tl. 50 mm, asfaltová lepenka, střešní žebírkové desky.
 - Plocha střechy 900 m², délka atik 168 bm, šířka atiky 0,45m
 - Návrh provedení celkové opravy střech:
 - Sejmutí stávající plechové krytiny a vysprávka původní živičné hydroizolační krytiny. Provedení rekonstrukce obvodových atik, včetně vytvoření pevného podkladu na vnitřních stěnách atiky po sejmutí stávajícího oplechování (např. z Cetrise desek, deskami OSB typu 3 apod.) a na horním povrchu atiky s jejím navýšením.
 - Zatikové žlaby nahradit spádovaným úžlabím na obou nižších částech objektu. Pokud by nebyla prováděna rekonstrukce obvodového pláště střední zvýšené části objektu, bylo by nutno „zkrátit“ ve spodní části stávající obklad příčných stěn.
 - Odstranit nefunkční podstavce pod odstraněnou technologií. Pokud by tyto podstavce nebyly odstraněny, byly by tzv. „zabaleny“ přidavným tepelným izolantem v tl. 100 mm snovým fóliovým povlakem.
 - Na vyrovnaný povrch původní živičné krytiny položit ve dvou vrstvách s vystřídáním spár desky přidavné teplené izolace (pěnový polystyrén). Spodní vrstvu tl. 120 mm z EPS 100, vrchní vrstvu tl. min. 80 mm z EPS 150. Obě vrstvy pěnového polystyrénu budou stabilizovány proti účinkům větru nalepením na podklad a mezi sebou PU pěnou nebo v kotvení do podkladu 2 ks kotev na 1/m². Pokud by se uvažovalo s případným osazením solárních panelů na střechách, byla by separační ochranná vrstva pod fóliovým povlakem vytvořena ze skleněné rohože vlies místo textilie o plošné hmotnosti 300 g/m².
 - Nová hydroizolační krytina bude vytvořena z fóliového povlaku volně položeného na podklad (separační vrstvu). Stabilita fóliového povlaku proti účinkům větru bude zajištěna kotvením do střešních žebírkových desek pomocí „teleskopických“ kotev. Druh použitých kotev bude v předstihu na všech třech střešních plochách ověřen změřením jejich výtažné síly. Veškeré střešní detaily budou řešeny pomocí tzv. „fóliových plechů Viplanyl“ na povrchu opatřených PVC hmotou

umožňující přímé připojení fólie. Osazení odvodňovacích vpustí - nutno zachovat původní profil zaústění stávajících zaatikových žlabů do dešťových svodů. Detaily obvodové atiky budou řešeny vytažením fóliového povlaku až na zhlaví rekonstruované atiky. Horní povrch atiky bude vytvořen se sklonem 5% směrem do vnitřní plochy střechy. Zakončení fóliového povlaku na zhlaví atiky bude provedeno závětrnou lištou se svislým ohybem výšky 50 mm. V napojení na obvodové stěny střední vyšší části objektu bude foliový povlak zakončen profilem z Viplanly v úrovni pod spodním okrajem obkladu obvodové stěny.

- Provedení nové soustavy hromosvodu, včetně předložení revizní zprávy.

2. Generální oprava hlavního rozvaděče budovy bývalé výtopny na pozemku 642/23 k.ú. Dolní Měcholupy.

- NN rozvodna je připojena kabelem AYKY 3x120+70mm².
- Nutno zmapovat stávající stav (jednotlivé vývody a směry, dohledat zrušené kabely a provést jejich demontáž). Nechat vypracovat projektovou dokumentaci dle dnes platných předpisů a ČSN. Vzhledem ke stavu a stáří hlavního rozvaděče provést kompletní výměnu hlavního rozvaděče.

3. Generální oprava areálového osvětlení na poz. č. 642/19, 642/21, 642/63 a 642/64 v k.ú. Dolní Měcholupy.

- Výměna 24 ks lamp na stožáru. 2 ks lamp na budově.

4. Oprava zpevněných ploch a komunikací na poz. č. 642/19, 642/21, 642/63 a 642/64 v k.ú. Dolní Měcholupy.

- Plocha asfaltových komunikací 6000 m² (výtluky cca 8%).
- Plocha panelových a betonových povrchů 13000 m² (ve špatném stavu cca 10%).

5. Generální oprava střechy budovy bývalého olejového hospodářství na pozemku 642/24 k.ú. Dolní Měcholupy. Plocha střechy 148 m².

- Skladba stávající střešní konstrukce: hydroizolační krytina tl. 20 mm, dílce KSD tl. 50 mm, betonová mazanina tl. cca 50— 60 mm, písek tl. — 100 mm.
- Plocha střechy 135 m², délka atik 33 bm, šířka atiky 0,45m
- Návrh provedení celkové opravy střešní konstrukce:
 - Odstranit stávající hydroizolační krytinu, včetně podkladních KSD dílců až k vrstvě betonové mazaniny. Sejmout oplechování obvodových stěn vyšší části objektu a obvodové atiky.
 - Povrch vrstvy betonové mazaniny a fabiony obvodových stěn opatřit penetračním nátěrem. Na podklad plnoplošně natavit zajišťovací vrstvu asfaltového pásu, který bude mít zároveň funkci parotěsné zábrany s vytažením do fabionů obvodových stěn.
 - Na podklad položit ve dvou vrstvách s vystřídáním spár desky tepelné izolace, které budou nalepeny na podklad a mezi sebou. Spodní vrstvu budou tvořit desky pěnového polystyrénu EPS 100 v tl. 120 mm a vrchní vrstvu desky pěnového polystyrénu EPS 150, rovněž v tl. 120 mm.

- Volně na podklad položit stabilní povlakovou fóliovou krytinu, která bude zajištěna proti účinkům větru kotvením do podkladu. Je nutno použít na kotvení fóliového povlaku tzv. „teleskopické kotvy" s antikorozi povrchovou úpravou. V předstihu je nutno na několika různých místech v ploše střechy ověřit změřením výtažnou sílu použitých kotev. Návrh počtu kotev a jejich rozmístění v ploše střechy bude vycházet z normových předpisů a naměřené velikosti výtažné síly kotev. Detaily fóliového povlaku budou řešeny pomocí tzv. „fóliových plechů Viplanyl" na povrchu opatřených PVC hmotou umožňující přímé připojení fólie.
- Provést výměnu odvodňovacích vpustí, je nutno zachovat původní profil vpustí.
- Napojení fóliového povlaku na stěnu vyšší části objektu bude provedeno zakončení profilem z Viplanylu s překrytím krycí plechovou lištou těsněnou ve styku s podkladem PU tmelem.
- V souladu s normovými požadavky je nutno vnitřní stěny atiky zateplit deskami EPS v tl. 80 mm a horní povrch atiky zateplit deskami pěnového polystyrénu EPS 150 nebo XPS v tl. min. 50 mm (popř. spádovými klíny) s vytvořením sklonu horního povrchu atiky 5% směrem do vnitřní plochy střechy.
- Fóliový povlak bude vytažen až na zhlaví atiky se zakončením závětrnou lištou se svislým ohybem výšky 50 mm. Pevný podklad pod oplechováním (závětrnou lištou) bude vytvořen z desek OSB typu 3 min. tl. 18 mm.

6. Opravy v interiéru budovy bývalé výtopny na pozemku 642/23 k.ú. Dolní Měcholupy.
 - Oprava vnitřního schodiště - uvolněné dlaždice.
 - Oprava sociálních zařízení v prostoru ubytovny
 - Oprava rozvodů kanalizace
 - Oprava rozvodů vody
7. Oprava venkovních elektroměrových zásuvkových rozvaděčů na pronajímaných pozemcích 642/19, 642/21, 642/63 a 642/64 v k.ú. Dolní Měcholupy, cca 20 ks
8. Generální oprava plynových kotlen v budově bývalé výtopny na pozemku 642/23 v k.ú. Dolní Měcholupy. Výměna 6 plynových kotlů (5x 24kW+1x12kW) o celkovém výkonu 132 kW včetně zásobníku TUV 200 l.
9. Oprava hromosvodů budov na pozemcích 642/23, 642/24, 642/27 v k.ú. Dolní Měcholupy.
10. Oprava střech na objektech na poz. č. 642/26, 642/27 k.ú. Dolní Měcholupy. Plocha střech s krytinou z asfaltových pásů 73 a 90 m². Délka atik 50 bm, šířka atiky 0,25m
11. Oprava a vyčištění velkoodběratelské trafostanice TS 7435 na pozemku 642/27, k.ú. Dolní Měcholupy.
 - provedení očištění zařízení,
 - vyčištění rozvaděče NN,

- vyčištění záchytné vany a případná výměna fibrinové textilie
- výměna 3 vysokonapěťových vypínačů a olejového transformátoru.
- vyřešení hromadění vody v prostoru trafostanice

12. Oprava a vyčištění ochozů komínu na poz. č. 642/22, k.ú. Dolní Měcholupy. Vnější obvod 2 ochozů cca 28 bm.

13. Kanalizace:

- Provést kamerový průzkum kanalizace celková délka cca 550 bm.
- Oprava kalového čerpadla v přečerpávací šachtě

14. Oprava oplocení

- Odstranění náletových dřevin
- Oprava vjezdových vrat 5 ks
- Oprava branky
- Oprava oplocení cca 400 bm