

PACHTOVNÍ SMLOUVA**č. NS 2233-02/OP**

(uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Smluvní strany**Městská část Praha 11**

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4

zastoupená: Jiřím Dohnalem, radním

IČO: 00231126

DIČ: CZ00231126

bankovní spojení:

číslo účtu:

telefon:

e-mail:

datová schránka: nr5bpci

dále jen „propachtovatel“
na straně jedné

a

FLORBAL CHODOV z.s.

se sídlem: Komárkova 2265/1, 148 00 Praha 4

zastoupena: Ing. Michalem Bauerem, prezidentem Správní Rady spolku

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová
značka L 62723

IČO: 04104200

DIČ: CZ04104200

bankovní spojení:

číslo účtu:

telefon:

e-mail:

datová schránka: w3tn4zh

dále jen „pachtýř“
na straně druhé**uzavřely tuto pachtovní smlouvu:****Čl. I.****PŘEDMĚT SMLOUVY A OBECNÁ UJEDNÁNÍ**

1. Předmětem této smlouvy je závazek propachtovatele přenechat pachtýři nemovité věci – pozemky, včetně jejich součástí a příslušenství specifikované v ujednání čl. II této smlouvy k dočasnému užívání a závazek pachtýře platit za to propachtovateli pachtovné.

2. Nemovité věci – pozemky, včetně jejich součástí a příslušenství specifikované v ujednání čl. II této smlouvy jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v katastru nemovitostí na LV č. 1639 pro k.ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov.
3. Správcem nemovitých věcí je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., IČO 28199081, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 12900, která na základě příkazní smlouvy pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor, domů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (propachtovatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních příkazní smlouvy.

Kontakt:

provozovna – Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4,
 ve věcech technických – tel. 721 441 135,
 předpis nájmu – tel. 733 736 146.

Čl. II. PŘEDMĚT PACTU

1. Předmětem pachtu jsou nemovité věci – pozemky, včetně jejich součástí a příslušenství, v tomto následujícím členění:
 - a) pozemek parc. č. 2643/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2902 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti – objekt Sportovní haly, čp. 2233, při Základní škole, Praha 4, Květnového vítězství 1554,
 - b) část pozemku parc. č. 2643/3, sportoviště a rekreační plocha, ostatní plocha, o výměře 59 m², na kterém se nachází parkovací stání,
 - c) část pozemku parc. č. 2643/4, ostatní komunikace, ostatní plocha, o výměře 1358 m², na kterém se nacházejí parkovací stání a přístupová komunikace,
 (společně dále též jako „**předmět pachtu**“ nebo jako „**nemovité věci**“)

to vše v k.ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov, ul. Květnového vítězství, Praha 4.

Specifikace propachtované věci tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, příslušenství a inventář je uveden v Předávacím protokolu, který bude ke smlouvě přiložen jako volná příloha přílohu č. 2.

Předmět pachtu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

2. Pachtýř prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu pachtu, který si prohlédl. Mezi mluvnými stranami bylo dohodnuto, že předmět pachtu propachtovatel přenechává pachtýři tak, jak **stojí a leží**.

Čl. III.

ÚČEL PACHTU A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ

1. Předmětné nemovité věci, specifikované v Čl. II., odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání a požívání pachtýři k účelu:

provozování sportovní haly

2. Pachtýř se výslovně zavazuje užívat a požívat předmět pachtu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána propachtovatelem výpověď z pachtu.
3. Pachtýř byl propachtovatelem seznámen s tím, že součástí předmětu pachtu specifikovaného v ujednání čl. II odst. 1. písm. a) této smlouvy – Sportovní Hala Jižní Město, Květnového vítězství čp. 2233, Praha 4, byla zkolaudována k účelu užívání jako Sportovní hala při ZŠ Květnového vítězství na základě kolaudačního rozhodnutí č. OV/10/022833 ze dne 01.06.2010.
4. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu pachtu:

Ostatní sportovní činnosti

Čl. IV.

DOBA PACHTU

1. Předmět pachtu, uvedený v Čl. II., odst. 1. této smlouvy je propachtován na dobu **určitou do 30.06.2031.**
2. Pacht započne dne: **29.10.2025.**

Čl. V.

PACHTOVNÉ

1. Pachtýř a propachtovatel se dohodli na následující výši pachtovného:
 - a) Pachtovné bez DPH je pro tuto smlouvu **95.000 Kč/měsíc** (slovy: devadesát pět tisíc korun českých za měsíc), a to včetně úhrady za prostory a pozemky, které se přenechávají pachtýři k užívání spolu s předmětem pachtu, tj. **1.140.000 Kč/rok** bez DPH (slovy: jeden milion jedno sto čtyřicet tisíc korun českých).
 - b) Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, nájem nemovitých věcí osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné zvýšit o DPH.
2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše pachtovného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční pachtovné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem s tím, že maximální meziroční navýšení pachtovného nesmí přesáhnout 5 %

ročně, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) pachtovného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné provedené úpravě pachtovného uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

3. Takto upravené (valorizované) roční pachtovné bude platné a pachtýř se zavazuje je platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním pachtovným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.
4. Správce pachtýři písemně oznámí výši ročního pachtovného na příslušné nájemní období vždy nejpozději 15. března daného roku, tedy v souladu s ustanovením dle odst. č. 3.

Čl. VI.

SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S PACHTEM, A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY

1. Smluvní strany se dohodly, že Pachtýř uzavře smlouvy s dodavateli uvedených energií a služeb svým jménem a na svůj náklad a tyto energie a služby bude Pachtýř hradit přímo dodavatelům:
- teplo.
2. Pachtýř se zavazuje zaplatit propachtovateli za služby, jejichž poskytování je spojeno s pachtem a ke kterým nebude moci uzavřít smlouvy vlastním jménem, uvedené ve výpočtovém listě k pachtovní smlouvě, který se připojí k pachtovní smlouvě jako příloha č. 4. V případě, že je pachtýř plátcem DPH, propachtovatel bude tyto služby poskytovat jakožto zdanitelné plnění s uplatněním příslušné sazby DPH platné k datu povinnosti přiznat daň. V případě, že pachtýř není plátcem DPH, propachtovatel bude tyto služby přeučtovat mimo základ daně, tj. v úrovni nákladů vč. DPH.
3. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s pachtem, je stanovena zálohově za kalendářní měsíc a pachtýř se ji zavazuje zaplatit propachtovateli v termínu splatnosti pachtovného.
4. Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování záloh na služby, bude provedeno a pachtýři doručeno v termínu v souladu s pravidly rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví Městské části Praha 11.
5. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s pachtem, bude propachtovatelem nebo správcem objektu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným jednáním oznámena pachtýři.

Čl. VII.

PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH

1. Měsíční pachtovné, platby za služby a DPH, jejichž poskytování je spojeno s pachtem, bude pachtýř hradit vždy do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet propachtovatele:
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
variabilní symbol: [REDACTED]

2. První pachtovné a platbu za služby, jejichž poskytování je spojeno s pachtem nebo jejich poměrnou část v případě, že se počátek pachtu nebude krýt s prvním dnem kalendářního měsíce, uhradí pachtýř nejpozději do patnácti dnů od počátku pachtu uvedeného v čl. IV, odstavci 2.
3. Dnem splnění povinnosti úhrady pachtovného a platby za služby je vždy den připsání stanovené částky na účet propachtovatele.
4. Datum uskutečnění plnění pro účely DPH (DUZP) je v případě měsíčního pachtovného vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. V případě pachtovného na počátku pachtu je datem uskutečnění plnění den počátku pachtu dle čl. IV.
5. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb pachtýře, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením propachtovatele pachtýři.

Čl. VIII. SKONČENÍ PACTU

1. Propachtovatel i pachtýř jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně s uvedením výpovědního důvodu.
2. Výpovědní doba je dohodnuta na šest měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď druhé smluvní straně tak, aby pacht skončil koncem pachtovního roku.
3. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran:
MČ Praha 11, OMP – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, datová schránka: nr5bpcl.
FLORBAL CHODOV z.s., Komárkova 2265/1, 148 00 Praha 4, datová schránka: w3tn4zh

Smluvní strany si jako primární způsob komunikace sjednávají zasílání zpráv do datové schránky s tím, že datová zpráva se pokládá za doručenou nejpozději posledním dnem lhůty stanovené zákonem po jejím dodání do datové schránky, a to i v případě, že se adresát v této době do datové schránky nepřihlásil.

Čl. IX. ZÁNİK PACTU

1. Smluvní strany si ujednaly, že pacht zaniká:
 - a) zánikem předmětu pachtu,
 - b) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba pachtýřem.
 - c) písemnou dohodou smluvních stran
 - d) výpovědí jedné ze smluvních stran podle podmínek této smlouvy
 - e) v případech stanovených zákonem.

Čl. X. POJIŠTĚNÍ

1. Pachtýř se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu trvání tohoto pachtu**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.
2. Pachtýř je povinen uzavřít **pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné

osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši **10.000.000 Kč** (slovy: deset milionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu pachtu, i na majetku, životě nebo zdraví jiných včetně movitého majetku.

3. Pachtýř doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Pachtýř je povinen, na základě výzvy propachtovatele nebo správce objektu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání pachtovního vztahu.

ČI. XI.

PÉČE O PROPACHTOVANOU VĚC

1. Pachtýř se zavazuje hradit náklady na drobné opravy spojené s obvyklým udržováním předmětu pachtu. Pod obvyklým udržováním se rozumí:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny vodovodních baterií a sifonů,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, mikrovlnných trub, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy termoregulačních ventilů u otopných těles; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených zařízení.
2. Pachtýř se zavazuje provádět veškerou běžnou údržbu a opravy a hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a obvyklým udržováním propachtované věci tak, aby byla způsobilá k smluvenému užívání a požívání. Pachtýř je rovněž povinen hradit všechny náklady na provedení revizí souvisejících s provozem propachtované věci, vyjma těch, jejichž úhradu provede na základě dohody Propachtovatel.
3. Minimální celková roční částka na opravy, kterou se bude pachtýř podílet na opravách předmětu pachtu, činí 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) včetně DPH. Potřebu oprav převyšujících částku 50.000 Kč včetně DPH ročně je pachtýř povinen předem oznámit propachtovateli a provedení oprav si nechat propachtovatelem předem odsouhlasit.
4. Pachtýř se zavazuje odstranit závady a poškození, které v objektu a v jeho v příslušenství způsobil. Nestane-li se tak, má propachtovatel právo po předchozím upozornění pachtýře na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od pachtýře náhradu, kterou se pachtýř zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.

5. Pachtýř se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu pachtu bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele, a to ani na svůj náklad.

Propachtovatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu pachtu a jiné podstatné změny předmětu pachtu po projednání s pachtýřem.

Provádí-li propachtovatel takové úpravy na pokyn či rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy, je pachtýř povinen jejich provedení umožnit.

6. Pachtýř se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci objektu potřebu oprav, které má zajistit propachtovatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Čl. XII.

PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PACHTU

1. Správce objektu do **pěti pracovních dnů od podpisu této smlouvy** odevzdá předmět pachtu pachtýři.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven správcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:
 - a) identifikace předmětu pachtu, jméno pachtýře, telefonické a e-mailové spojení na pachtýře,
 - b) výměra ploch objektu včetně příslušenství a inventáře,
 - c) účel pachtu, ke kterému byl objekt kolaudován,
 - d) popis stavu předmětu pachtu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků, popis přístupových a účelových chodníků a cest, které jsou předmětem pachtu nebo s ním souvisejí, a to včetně odborných posudků, revizních zpráv či projektových dokumentací k technickému stavu předmětu pachtu nebo jeho součástí, jejichž technický (havarijní) stav neumožňuje provoz předmětu pachtu po celou dobu trvání této smlouvy,
 - e) stavy měřidel energií,
 - f) výpočet základní ceny výše pachtovného,
 - g) první termín splatnosti pachtovného a úhrady za služby, jejichž poskytování je s užíváním objektu spojeno,
 - h) započitatelné podlahové plochy pro vytápění a TUV včetně příslušných koeficientů,
 - i) další potřebné údaje.
3. V den skončení pachtu odevzdá pachtýř předmět pachtu propachtovateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku bude připraven pachtýřem ve formě obdobného protokolu jako při předávání objektu pachtýři a budou v něm uvedeny alespoň údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku.

Pachtýř předá správci doklady o provedeném technickém zhodnocení, včetně účetních dokladů o provedených odpisech.

Do protokolu správce objektu zapíše a podpisem potvrdí, zda pachtýř má nebo nemá vůči propachtovateli neuhrazené závazky a v jaké výši.