

**SMLOUVA O PODPACHTU NEBYTOVÝCH PROSTOR V OBJEKTU NAD OPATOVEM č.p. 2140/2
č. PN/20170074**

uzavřená dle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen jako „občanský zákoník“)

Jihoměstská majetková a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900

Se sídlem: Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900

Zastoupená: Ing. Vladimírem Červíčkem, prokuristou

IČ: 28199081

DIČ: CZ28199081

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 108735359/0800

Telefon: +420 226 801 200

E-mail: zavorka@jihomestska.cz

- na straně jedné (dále jen „Pachtýř“)

a

BAKERY Accommodation s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu C, vložce číslo 168797

se sídlem: Praha 1, Václavské nám. 808/66, PSČ 11000

zastoupená Jan Kočárek, jednatel a Břetislav Winterfeld, jednatel

IČ: 24721760

DIČ: CZ24721760

bankovní spojení: ČSOB, a.s.

číslo účtu: 238604736/0300

e-mail: bakery.service@seznam.cz

- na straně druhé (dále jen „Podpachtýř“)

(společně též jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“)

uzavírají

smlouvu o podpachtu nebytových prostor:
(dále také jen „Smlouva“)

Čl. I.

Úvodní prohlášení

1.1 Pachtýř tímto prohlašuje, že je řádným pachtýřem domu s č. p. 2140, který je součástí pozemku parc. č. 2031/45 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.125 m², k.ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov, zapsané na LV č. 1639 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Budova“), a to na základě Pachtovní smlouvy podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění uzavřené, dne 1. 7. 2016 (SM1600000742) mezi vlastníkem Budovy městskou část Praha 11, IČ 00231126, DIČ CZ00231126, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415, jako propachtovatelem (dále jen jako „Propachtovatel“) a Pachtýřem.

1.2 Pachtýř prohlašuje, že se v Budově nacházejí nebytové prostory způsobilé být předmětem podpachtu, tzn. jsou zkolaudované k účelu ubytování osob. Tyto prostory splňují všechny podmínky

související s takovým typem ubytování osob vyplývajících z právního řádu České republiky bližší specifikace těchto nebytových prostor je uvedena v článku čl. II. Předmět Smlouvy a Příloha č. 1 této Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

1.3 Správcem Budovy je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900, IČ 28199081, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, která na základě mandátní smlouvy (podle ust. § 566 – § 567 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů) pro Propachtovatele (vlastníka) na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s pachtem nebytových prostor, objektů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi Propachtovatelem (vlastníkem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této mandátní smlouvy specifikované v tomto odstavci.

1.4 Kontaktní údaje správce:

- a) provozovna – Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4,
- b) ve věcech technických – tel. +420 226 801 202, +420 721 441 135,
- c) předpis podpachtu – tel. +420 226 801 241, +420 733 736 146,
- d) zástupce ředitele – tel. +420 226 801 222.

Čl. II. Předmět Smlouvy

2.1 Pachtýř zřizuje Podpachtýři užívací a požívací právo k Předmětu podpachtu – části nebytových prostor v Budově specifikované v ujednání čl. I. odst. 1.1 Smlouvy a dále blíže tak jak je zakresleno v Příloze č. I k této Smlouvě a in fine tohoto odstavce, a to s **předmětem podnikání: ubytovací služby**. Podpachtýř Předmět podpachtu takto do podpachtu přejímá. Podpachtýř se výslovně zavazuje užívat Předmět podpachtu takto do podpachtu přejímá. Podpachtýř se výslovně zavazuje užívat Předmět podpachtu jen k účelu a předmětu podnikání ujednanému v tomto článku.

Firma	Patro	Nebytový prostor	Číslo nebyt. prostoru	Plocha	Cena m²/měs
Sulaiman	16. patro (budova A)	12 buněk	16.01 - 16.12	500,69	161,12
		Prádelna, sklady	16.13.a, b, c	19,18	130,91
		Jídelna, kuchyň, lodžie	16.14.j, k, l	26,62	130,91
		Spol. místnost	16.15	18,14	130,91
		Úklid, WC u výtahu	16.16.a, b	3,93	130,91
		Koupelna, úklid, WC	16.16.k, u, w	7,67	130,91
	17. patro (budova A)	12 buněk	17.01 - 17.12	500,69	161,12
		Prádelna, sklady	17.13.a, b, c	19,18	130,91
		Jídelna, kuchyň, lodžie	17.14.j, k, l	26,62	130,91
		Spol. místnost	17.15	18,14	130,91
		Úklid, WC u výtahu	17.16.a, b	3,93	130,91
		Koupelna, úklid, WC	17.16.k, u, w	7,67	130,91
	18. patro (budova A)	8 buněk	18.01 - 18.07, 18.11 - 18.12	333,81	161,12
		Prádelna, sklady	18.13.a, b, c	19,18	130,91
		Jídelna, kuchyň, lodžie	18.14.j, k, l	26,62	130,91
		Spol. místnost	18.15	18,14	130,91
		Úklid, WC u výtahu	18.16.a, b	3,93	130,91
		Koupelna, úklid, WC	18.16.k, u, w	7,67	130,91
				1 561,81	
Ubytovací prostory (161,12 Kč bez DPH)				1 335,19	215 125,81 Kč
Ostatní prostory (130,91 Kč bez DPH)				226,62	29 666,82 Kč
				1 561,81	244 792,64 Kč

2.2 Podpachtýř se zavazuje platit za užívání předmětu podpachtu podpachtovné specifikované v této Smlouvě.

2.3 Podpachtýř se zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Pachtýře neposkytnout předmět podpachtu jinému, učinit právo podpachtu předmětem vkladu do společnosti, tiché společnosti, svěřenského fondu, obchodní korporace nebo jiné právnické osoby či jakkoli právo podpachtu založené touto Smlouvou převést na třetí osobu nebo jej zatížit právem třetí osoby, a to jak fyzických nebo právnických osob a podnikatelů bez předchozího písemného souhlasu Pachtýře. Právo podpachtu a předmět podpachtu nebo i podpachtovné nesmí dát Podpachtýř do zástavy.

2.4 Podpachtýř prohlašuje, že se řádně a důkladně s vynaložením veškeré pečlivosti, jakou lze spravedlivě vyžadovat, seznámil se stavem předmětu podpachtu, který si prohlédl. Mezi Smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět podpachtu Pachtýř přenechává Podpachtýři tak, jak stojí a leží

Čl. III.

Doba a trvání Smlouvy

3.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

3.2 Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká na základě písemné dohody smluvních stran nebo písemnou výpovědí i bez uvedení důvodu.

3.3 Výpovědní doba je dohodnuta v délce 1 měsíce a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi.

3.4 V případě, že Podpachtýř hrubě poruší povinnosti vyplívající z této smlouvy, a nezjedná přes písemnou výzvu Pachtýře nápravu v přiměřené lhůtě, je Pachtýř oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Výpověď je účinná dnem jejího doručení Podpachtýři.

3.5 Pachtýř je oprávněn okamžitě ukončit podpacht bez výpovědní doby z níže následujících důvodů:

- a) Podpachtýř užívá předmět podpachtu v rozporu s touto Smlouvou,
- b) Podpachtýř je více než o jeden měsíc v prodlení s placením podpachtovného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podpachtem
- c) Podpachtýř užívá předmět podpachtu k jiným účelům, než je sjednáno ve Smlouvě,
- d) Podpachtýř přenechá předmět podpachtu nebo jeho část do užívání nebo požívání bez předchozího písemného souhlasu Pachtýře,
- e) Podpachtýř změnil v Předmětu podpachtu předmět podnikání, předmět činnosti nebo umístil sídlo právnické osoby, sídlo podnikání či provozovnu bez předchozího písemného souhlasu Pachtýře,
- f) Podpachtýř nesloží jistotu ve výši dvou měsíčních plateb podpachtovného do dvou měsíců od podpisu této Smlouvy na účet Pachtýře,
- g) Podpachtýř nebo osoby, kterým umožnil užívat předmět podpachtu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově či jejím blízkém okolí.
- h) Podpachtýř dobrovolně opakovaně nestrpí a nezajistí ukončení užívání buňky v souladu s čl. VII odst. 7.8 nebo nepředá pachtýři evidenci třetích osob dle čl. VII. Odst. 7.6,
- ch) Podpachtýř prokazatelně nedoloží Pachtýři pojistné smlouvy v souladu s ujednáním čl. VIII Smlouvy nebo je přestane udržívat v době trvání Smlouvy,
- i) Podpachtýř nebo třetí osoby, jímž podpachtýř poskytl jednotlivé buňky k užívání, porušují přes upozornění pachtýře domovní řád.

i) Pachtýř bude potřebovat využít prostory předmětu podpachtu pro své potřeby nebo pro potřeby správy Budovy.

3.6 Pokud Podpachtýř užívá nebo požívá předmět podpachtu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu podpachtu, Pachtýř vyzve Podpachtýře, aby předmět podpachtu užíval a požíval řádně, a dá Podpachtýři přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li Podpachtýř této výzvy, má Pachtýř právo podpacht založený Smlouvou vypovědět bez výpovědní doby; hrozí-li však v takovém případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pachtýř právo podpacht vypovědět bez výpovědní doby, aniž Podpachtýře vyzval k nápravě.

3.7 V případě, že Pachtýř hrubě poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy, a nezjedná přes výzvu Podpachtýře nápravu v přiměřené lhůtě, je Podpachtýř oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Výpověď je účinná dnem doručení Pachtýři.

3.8 Podpachtýř je oprávněn okamžitě vypovědět smlouvu bez výpovědní doby v případě, že Pachtýř hrubě porušuje své povinnosti spočívající v

- i. povinnosti odevzdat Předmět podpachtu Podpachtýři ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu,
- ii. povinnosti udržovat svým nákladem Předmět podpachtu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu podpachtu,
- iii. povinnosti zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu podpachtu spojeno,
- iv. povinnosti umožnit Podpachtýři plný a nerušený výkon práv spojených s podpachtem.

3.9 Výpověď musí být doručena druhé Smluvní straně a je účinná jejím doručením. Stejně právní účinky jako doručení má i oznámení osoby pověřené doručením zásilky o tom, že zásilku obsahující písemný projev vůle o výpovědi či odstoupení nebylo možné doručit, přestože byl adresát o uložení zásilky řádně vyrozuměn nebo protože adresát odmítl zásilku převzít. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé Smluvní straně třetí pracovní den poté, co jí byla uložena osobou pověřenou doručením zásilky.

3.8 Podpachtýř je povinen předat Předmět podpachtu nejpozději v den ukončení podpachtu. V případě prodlení Podpachtýře se splněním této povinnosti je Podpachtýř povinen zaplatit Pachtýři smluvní pokutu ve výši 4.000, -- Kč (*slovy: čtyři tisíce korun českých*) za každý započatý den prodlení a Podpachtýř dále souhlasí s tím, že Pachtýř nebo Propachtovatel do předmětu podpachtu může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a předmět podpachtu vyklidit. Věci v/na předmětu podpachtu se nacházející může Pachtýř či Propachtovatel na náklady Podpachtýře uložit v komerčním skladu, jehož adresu Podpachtýři za tím účelem oznámí (písemně na známou adresu, telefonicky, vyvěšením oznámení na budově atp.). Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo Pachtýře či Propachtovatele na úhradu vzniklé újmy. Smluvní strany vylučují výslovně z užití ust. § 2050 občanského zákoníku.

3.9 Tato Smlouva dále zaniká v následujících případech:

- a) zánikem předmětu podpachtu,
- b) zánikem Budovy, změnách Budovy, v nichž je předmět podpachtu situován, jež brání v užívání předmětu podpachtu,
- c) zánikem Pachtýře nebo Podpachtýře bez právního nástupnictví,
- d) zahájením insolvenčního řízení s Podpachtýřem, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- e) zánikem pachtovního vztahu mezi Pachtýřem a Propachtovatelem; v takovém případě se Pachtýř zavazuje, že do 14 (čtrnácti) pracovních dnů ode dne, kdy se dozví o ukončení pachtovního vztahu mezi Pachtýřem a Propachtovatelem, sdělí písemně Podpachtýři tuto skutečnost; v takovém případě

je Podpachtýř povinen vyklidit a předat předmět podpachtu Pachtýři, resp. Propachtovateli nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy mu byla taková skutečnost Pachtýřem oznámena.

Čl. IV. Podpachtovné

4.1 Podpachtýř je povinen hradit podpachtovné za předmět podpachtu v termínech a způsobem ujednaným na základě Smlouvy. Podpachtýř není oprávněn si na tyto platby provést započtení protipohledávky či srážky vůči Pachtýři Budovy nebo vlastníkovi Budovy (Propachtovateli).

4.2 Smluvní strany se dohodly, že výše úhrady podpachtovného za podpachtované prostory dle této Smlouvy činí částku ve výši:

- za ubytovací buňky **161,12 Kč/m²**, tzn. celkem **215 125,81 Kč** (slovy: dvěšestpatnácttisícstodvacetpět korun českých a osmdesátjedna haléřů) /měsíc + daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) v souladu s účinnou zákonnou úpravou.
- za ostatní prostory **130,91 Kč/m²**, tzn. celkem **29 666,82 Kč** (slovy: dvacetdevěttisícšestsetšedesátšest korun českých a čtyři haléře) /měsíc + daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) v souladu s účinnou zákonnou úpravou.

4.3 Pachtýř se rozhodl, že u podpachtu Předmětu podpachtu podle Smlouvy bude uplatňovat daň z přidané hodnoty podle ust. § 56 a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném a účinném znění. DPH se uskutečňuje v dílčích plněních, a to vždy za období kalendářního měsíce. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“) se považuje den splatnosti podpachtovného, tzn. DUZP je vždy k 25. dni v kalendářním měsíci.

4.4 Podpachtovné s DPH ujednané v odst. 4.1, odst. 4.2, a odst. 4.3 Smlouvy je splatné v každém kalendářním měsíci, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce, za který se podpachtovné s DPH platí.

4.5 Spolu s podpachtovným je Podpachtýř povinen platit náklady za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podpachtu, kterými se rozumí dodávky elektrické energie, tepla, vodné a stočné a odvoz a likvidace komunálního odpadu. Podpachtýř se zavazuje platit Pachtýři náklady na služby, jejichž poskytování je spojené s podpachtem zálohově měsíčně společně s podpachtovným. Přehled těchto plateb je uveden v příloze č. 2 Evidenčním listu, který je nedílnou součástí smlouvy. Po skončení každého příslušného zúčtovacího období budou zálohy vyúčtovány na základě jednotlivých faktur za spotřebovanou energii a služby, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení příslušného zúčtovacího období. Finanční vyrovnání zálohových plateb a nákladů za spotřebovanou energii a služby provedou Pachtýř a Podpachtýř nejpozději ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování Podpachtýři.

4.6 Podpachtýř uhradí podpachtovné s DPH ujednané v odst. 4.1, odst. 4.2, odst. 4.3 a odst. 4.4 tohoto článku a zálohy na energii a služby poskytované v souvislosti s užíváním a požíváním předmětu podpachtu na účet Pachtýře č. **108735359/0800** vedený u České spořitelny, a.s. na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře, který tvoří Přílohu č. 4 Smlouvy a tvoří nedílnou součást Smlouvy.

4.7 Nezaplatí-li Podpachtýř v příslušném termínu splatnosti podpachtovné s DPH a úhrady za energie a služby, jejichž poskytování je s užíváním a požíváním předmětu podpachtu spojeno, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužného podpachtovného s DPH nebo úhrady za energie a služby za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo Pachtýře na náhradu vzniklé újmy. Smluvní strany vylučují výslovně z užití ust. § 2050 občanského zákoníku.

4.8 Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této Smlouvy bude výše podpachtovného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční podpachtovné 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. V případě, že Pachtýř neuplatní úpravu (valorizaci) podpachtovného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné provedené úpravě podpachtovného 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. Ujednání tohoto článku lze uplatnit poprvé v roce 2018.

4.9 Takto upravené (valorizované) roční podpachtovné bude platné a Podpachtýř se zavazuje je platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním podpachtovným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další podpachtovní období.

4.10 Pachtýř jen Podpachtýři písemně oznámí výši ročního podpachtovného včetně záloh na služby na příslušné období ve formě nového splátkového kalendáře.

4.11 Podpachtýř se zavazuje nejpozději do dvou měsíců od podpisu této Smlouvy složit na účet Pachtýře vratnou **jistotu** ve výši dvou měsíční platby podpachtovného, tedy **celkem 489 585,28 Kč** (slovy: čtyřistaosmdesátdevět tisíc pět set osmdesát pět korun českých a dvacet osm haléřů).

4.12 Tato jistota zůstává Pachtýři po celou dobu užívání předmětu podpachtu a z takto složených prostředků Podpachtýři neplyne žádný úrok. Jistota je určena k úhradě případné újmy způsobené Podpachtýřem na Budově, v níž je předmět podpachtu situován nebo na předmětu podpachtu, nákladů spojených s obvyklým udržováním předmětu podpachtu, ke kterým je povinen Podpachtýř, výdajů vynaložených Pachtýřem na uvedení předmětu podpachtu do původního stavu při skončení podpachtu, na náhradu újmy, která vznikla Pachtýři nemožností předmět podpachtu podpachtovat dalším osobám při skončení podpachtu a dále na úhradu případných dluhů ze strany Podpachtýře vůči Pachtýři. Pokud bude jistota nebo její část použita v době trvajícího podpachtu, je Podpachtýř povinen předmětnou jistotu obnovit, případně o použitou částku doplnit, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy Pachtýř oznámil Podpachtýři použití jistoty nebo její části. Pokud Podpachtýř po ukončení Smlouvy předá předmět podpachtu Pachtýři bez poškození předmětu podpachtu, bez poškození jeho vybavení, zařízení a bez nedoplatek, kauce bude Podpachtýři Pachtýřem vrácena v plné výši, a to nejpozději do 30 dnů od předání předmětu podpachtu zpět Pachtýři.

Čl. V.

Péče o předmět podpachtu, údržba a úklid

5.1 Podpachtýř je povinen pečovat na své náklady o předmět podpachtu jako řádný hospodář, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

5.2 Podpachtýř se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah drobných oprav a běžné údržby obdobný, jako je rozsah drobných oprav, běžné údržby a nákladů stanovený v nař. vl. č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném a účinném znění, přičemž se nepoužijí ustanovení o finančních limitech v § 5 a § 6, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

5.3 Nepečuje-li Podpachtýř na své náklady o předmět podpachtu jako řádný hospodář nebo nehradí-li Podpachtýř náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu podpachtu ve smyslu ujednání odst. 5.1 a odst. 5.2 tohoto článku, má Pachtýř právo po předchozím upozornění Podpachtýře odstranit a požadovat od Podpachtýře náhradu, kterou se Podpachtýř zavazuje uhradit do patnácti (15) dnů od doručení výzvy k její úhradě.

5.4 Podpachtýř se zavazuje odstranit závady a poškození, které v předmětu podpachtu, v/na Budově, ve které je předmět podpachtu situován, popř. v/na areálu, ve kterém se budova nachází, způsobil. Nestane-li se tak, má Pachtýř právo po předchozím upozornění Podpachtýře na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od Podpachtýře náhradu, kterou se Podpachtýř zavazuje uhradit do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.

5.5 Podpachtýř se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy (opravy) ani jinou podstatnou změnu v/na Předmětu podpachtu bez předchozího písemného souhlasu Pachtýře, a to ani na svůj náklad.

5.7 Podpachtýř se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit Pachtýři potřebu oprav, které má zajistit Pachtýř a umožnit provedením těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Podpachtýř odpovídá za újmu, která nesplněním povinnosti vznikla.

5.8 Provede-li Podpachtýř technické zhodnocení Předmětu podpachtu nebo Budovy, ve kterém je předmět podpachtu situován (za podmínky předchozího písemného souhlasu Pachtýře), jeho vynaložené náklady ani technické zhodnocení mu nebudou ze strany Propachtovatele ani Pachtýře při skončení podpachtu uhrazeny.

5.9 Podpachtýř je povinen provádět úklid předmětu podpachtu a jeho příslušenství, zejména jím využívaných společných prostor Budovy způsobem a v termínech v této Budově obvyklých.

Čl. VI.

Práva a povinnosti Pachtýře

6.1 Pachtýř nebo jiné jím pověřené osoby jsou oprávněné vstoupit do předmětu podpachtu za účelem:

- a) kontroly, zda Podpachtýř užívá předmět podpachtu řádným způsobem,
- b) provedení potřebné správy, změny, opravy, údržby nebo revizí předmětu podpachtu a technických zařízení se v něm nacházejících,
- c) odečtu měřidel instalovaných v předmětu podpachtu,
- d) kontroly dodržování Provozního a domovního řádu.

Podpachtýř je povinen Pachtýři takový vstup umožnit. Pokud bez vážného důvodu Podpachtýř odmítne tuto povinnost splnit, považuje se takové jednání za hrubé porušení smluvních povinností Podpachtýře a může být důvodem pro okamžité vypovězení Smlouvy.

6.2 Pachtýř je oprávněn jednostranně dle jeho potřeb měnit Provozní a domovní řád. Tuto změnu se pouze zavazuje Podpachtýři oznámit.

6.3 Pachtýř je povinen zajistit Podpachtýři nerušený výkon užívatelských a požívatelských práv Podpachtýře po celou dobu podpachtovního vztahu podle Smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i předmětu činnosti podle ujednání čl. II odst. 2.1 Smlouvy.

Čl. VII.

Další povinnosti Podpachtýře

7.1 Podpachtýř se zavazuje užívat Předmět podpachtu ke sjednanému účelu, podle platných a účinných právních předpisů a takovým způsobem, aby nedošlo k narušení chodu a provozu Budovy a ostatních uživatelů a požívatelů prostor v Budově a v areálu, ve které je Budova situována. Podpachtýř se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

7.2 Podpachtýř odpovídá za újmu způsobenou jinému svojí činností.

7.3 Pachtýř má po předchozím telefonickém upozornění Podpachtýře právo vstupu do Předmětu podpachtu ke kontrole objektivních skutečností způsobu a rozsahu smlouveného užívání předmětu podpachtu. Pokud Podpachtýř bez vážného důvodu odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání Předmětu podpachtu v rozporu s touto Smlouvou. Podpachtýři bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup Pachtýři, příp. Propachtovateli do Předmětu podpachtu, je Pachtýř oprávněn podat z tohoto důvodu výpověď z podpachtu bez výpovědní doby. V případě havárie, pokud se Pachtýři nepodařilo Podpachtýře kontaktovat (telefonicky nebo e-mailem) a zajistit tak jeho přítomnost, je Pachtýř oprávněn vstoupit do Předmětu podpachtu za účelem zjištění příčin a odstranění následků i bez vědomí a přítomnosti Podpachtýře. Pachtýř je povinen Podpachtýře o takovém vstupu do Předmětu podpachtu informovat bez zbytečného odkladu po jeho provedení.

7.4 Podpachtýř odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů předmětu podpachtu i Budovy, v němž je předmět podpachtu situován.

7.5 Podpachtýř je povinen strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných a účinných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.

7.6 Podpachtýř je povinen vést jmenovitou evidenci, kterým třetím osobám jsou jednotlivé buňky dále poskytovány k užívání, a tuto evidenci také nejméně jednou měsíčně aktualizovat a následně na konci každého kalendářního měsíce předat pověřenému zaměstnanci pachtýře.

7.7 Podpachtýř je povinen dodržovat Provozní a domovní řád blíže viz Příloha č. 5 této Smlouvy,

7.8 Podpachtýř je povinen na písemnou žádost Pachtýře strpět neprodlené ukončení užívání buňky třetí osobou, která opakovaně porušila či porušuje Provozní a domovní řád.

7.9 Podpachtýř se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a podpachtovních práv v Budově či blízkém okolí. Jakékoliv zasahování do nájemních, podpachtovních, užívacích, požívacích a vlastnických práv ostatních osob v Budově a blízkém okolí je nepřípustné.

7.10 Pokud se v předmětu podpachtu nachází obslužná armatura nebo regulační prvek technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), je Podpachtýř povinen předat správci Budovy při převzetí předmětu podpachtu příslušné klíče umožňující vstup do podpachtovaných prostor pro případ nehod a havárií; klíče budou uloženy v zapečetěné obálce nebo schránce. Pachtýř nebo správce Budovy o každém použití klíčů za účelem vstupu do předmětu podpachtu sepíše protokol, bezodkladně vyrozumí Podpachtýře a umožní nové zapečetění klíčů.

7.11 Podpachtýř není oprávněn umísťovat do chodeb nebo jiných společných prostor Budovy žádné předměty z hořlavých materiálů, nebo předměty, které by bránily v únikových cestách (jako např. sedačky, židle, matrace, botníky apod.) nebo ve společných prostorách skladovat jakékoliv zboží; společné prostory zůstanou trvale volné. V chodbách a ostatních společných prostorách platí zákaz kouření. Podpachtýř odpovídá za dodržování zákazu kouření na chodbách a v ostatních společných prostorách jím, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřenými osobami, dodavateli, zákazníky a jinými osobami, které k němu mají vztah.

7.12 Podpachtýř je povinen při užívání předmětu podpachtu dbát na dodržování sjednaných pravidel a kontrolovat užívání podpachtovaných prostor ubytovanými osobami. U bytování osob je možné pouze v prostorách k tomu účelu zkolaudovaných – tzn. ubytovací buňky, a to v maximálním počtu 5 osob v jedné buňce, popř. i v jiných prostorách dle kolaudačního provolení. Přechovávání zvířat není povoleno.

7.13 Podpachtýř je oprávněn užívat předmět podpachtu pouze k vykonávání předmětu podnikání Podpachtýře dle živnostenského oprávnění, tj. k ubytování osob a s ním souvisejících služeb. Podpachtýř se zavazuje, že nebude užívat předmět podpachtu v rozporu se zákonem, s dobrými mravy či veřejným pořádkem (např. jako strip bar, hernu, poskytování sexuálních služeb, výroba, prodej, přechovávání nebo konzumace návykových, omamných, psychotropních látek nebo jedů či nebezpečných látek apod.) a rovněž nepovolí provozovat tyto činnosti osobám, kterým se bude v podpachtovaných prostorách poskytovat ubytování.

Čl. VIII. Pojištění

8.1 Podpachtýř prohlašuje, že již před podpisem Smlouvy uzavřel pojistné smlouvy v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu (nejméně ve výši 1.000.000,-Kč; slovy: jeden milión korun českých), která by mohla vzniknout na věci předmětu podpachtu, na Budově, v níž je předmět podpachtu situován i na majetku jiných, kterým by u činnosti Podpachtýře nebo z nebytových prostor užívaných Podpachtýřem mohla vzniknout škoda a toto pojištění je Podpachtýř povinen udržovat v platnosti po celou dobu trvání podpachtu. Podpachtýř prokazatelně předá Pachtýři doklad o uzavření pojistky nejpozději do dvou měsíců od podpisu Smlouvy.

8.2 Podpachtýř prohlašuje, že má v době podpisu Smlouvy uzavřeny tato pojištění:

- základní živelní pojištění (požár, výbuch, úder, blesku, vichřice, krupobití),
- odpovědnost za škodu vzniklou zahořením, požárem,
- odpovědnost za škodu z provozní činnosti podnikání,
- vodovodní škody.

8.3 Podpachtýř se zavazuje výše uvedená sjednaná pojištění udržovat po celou dobu trvání podpachtovního vztahu založeného Smlouvou.

Čl. IX.

Předání a převzetí předmětu podpachtu

9.1 Platí, že předmět podpachtu bude Podpachtýři předán ke dni začátku podpachtu dle této Smlouvy. O předání předmětu podpachtu bude vyhotoven písemný protokol obsahující zejména:

- a) identifikaci předmětu podpachtu a situační plánec,
- b) označení Pachtýře a Podpachtýře,
- c) popis stavu předmětu podpachtu,
- d) stavy měřidel energií, jsou-li instalována.

Protokol o předání předmětu podpachtu se po podpisu oběma Smluvními stranami stane Přílohou č. 3 Smlouvy.

9.2 Pokud nebude předmět podpachtu ve stavu způsobilém k ujednanému nebo obvyklému účelu užívání, v protokolu o předání a převzetí předmětu podpachtu bude uvedeno, které opravy a v jakém termínu budou pachtýřem provedeny.

Čl. X.

Sankce a smluvní pokuty

10.1 Smluvní strany se dohodly, že:

při porušení ustanovení uvedeného v ujednání čl. VIII. „Pojištění“, odst. 8.1, 8.2. a 8.3., zaplatí Podpachtýř Pachtýři smluvní pokutu ve výši 50.000, -- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ujednání. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 2050 občanského zákoníku.

10.2 V případě, že Podpachtýř nesplní své závazky uvedené v Čl. VI. „Péče o předmět podpachtu, údržba a úklid“ ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění Pachtýře nebo správce, zavazuje se Podpachtýř zaplatit Pachtýři smluvní pokutu ve výši 1.000, -- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý započatý den až do doby splnění těchto závazků. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 2050 občanského zákoníku.

10.3 Zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu újmy nebo vypovězení pachtu.

Čl. XI.

Závěrečná ujednání

11.1 Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.

11.2 Zástupcem Pachtýře je v obvyklých věcech spojených s provozem Budovy

Václav Závorka, tel.: 602 695 449, 226 801 210, e-mail: zavorka@jihomestska.cz.

Zástupcem Podpachtýře je Břetislav Winterfeld tel.: 775780213 a Jan Kočárek, tel.: 605533754.

11.3 Změny a doplňky této Smlouvy mohou být provedeny formou vztupně číslovaného písemného dodatku v listinné podobě podepsaného zástupci obou Smluvních stran na téže listině. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.

11.4 Smlouva je veřejně přístupnou listinou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění.

11.5 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném a účinném znění.

11.6 Smlouva se vyhotovuje ve třech autorizovaných stejnopisech, z nichž Pachtýř obdrží dvě vyhotovení a Podpachtýř jedno vyhotovení.

11.7 Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy řádně seznámily, rozumí mu, souhlasí s ním a uzavírají tuto Smlouvu svobodně a vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne 1. 12 .2017

Pachtýř:

.....
Jihoměstská majetková a.s.
zastoupená
Ing. Vladimírem Červíčkem,
prokuristou

Podpachtýř:

.....
BAKERY Accommodation s.r.o.
zastoupená
Břetislav Winterfeld, jednatel

