

MINIMÁLNÍ OBCHODNÍ PODMÍNKY

IDENTIFIKACE ZÁMĚRU

Název	Pacht laboratoře na Poliklinice Žďár nad Sázavou
-------	--

1. ÚVOD

- a) Propachtovatel předkládá Dodavatelům Minimální obchodní podmínky. Dodavatel je **povinen zpracovat je do svého návrhu pachtovní smlouvy**, který předloží v rámci Ověřovací fáze. Pokud navrhuje Pachtýř pro Propachtovatele výhodnější nastavení či formulaci bude tato úprava předmětem diskuse v Ověřovací fázi.
- b) Návrh pachtovní smlouvy bude pro obě smluvní strany **vyvážený** (včetně případných smluvních pokut) a **nebude obsahovat ustanovení zhoršující postavení Propachtovatele**. Návrh pachtovní smlouvy bude vytvořen v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími relevantním právním předpisy.
- c) Propachtovatel doporučuje Dodavateli do návrhu pachtovní smlouvy převzít seznam zkratk z ust. 1.1 b) podmínek pachtu.
- d) Propachtovatel uvádí, že většina Zákazníků (včetně lékařů vykonávajících svoji praxi v Poliklinice Žďár nad Sázavou) nejsou zaměstnanci Propachtovatele. Propachtovatel tak nemůže Zákazníky zavázat k určitému plnění; proto nebude návrh pachtovní smlouvy obsahovat taková ustanovení.

2. ÚČEL ZÁMĚRU

Součástí návrhu pachtovní smlouvy bude Účel záměru v následujícím znění:

- A. Účelem záměru a pachtovní smlouvy je nastavení **nejvhodnějších podmínek Pachtu laboratoře**. **Propachtovatel tak usiluje o (ideálně velmi dobré) naplnění následujících cílů:**

1 Kontinuita poskytovaných Služeb

Úkolem Pachtýře je užívat Laboratoř **způsobem a v rozsahu potřebném k jejímu řádnému provozování**. Propachtovatel očekává, že předání Laboratoře Pachtýři bude mít **co nejhladší průběh** – zejména, že **nedojde k narušení poskytování Služeb pro Zákazníky a ke zhoršení komfortu Zákazníků**. Zákazníci Laboratoře jsou zvyklí na využívání Služeb poskytovaných v Laboratoři v určitém rozsahu a standardu. Propachtovatel tak očekává, že Dodavatel **nebude provádět takové změny**, které by mohly vést až k tomu, že se z Laboratoře stane **pouze odběrové místo** bez další přidané hodnoty pro Zákazníky.¹

¹ Ohledně současného provozu Laboratoře odkazuje Propachtovatel Pachtýře na informace uvedené v Minimálních požadavcích.

2 Vysoká kvalita Služeb

Propachtovatel očekává, že Pachtýř bude užívat Laboratoř a poskytovat Služby **v nejvyšší možné kvalitě** při dodržení všech relevantních norem a předpisů, stejně jako Minimálních požadavků a Minimálních obchodních podmínek.

Propachtovatel očekává, že se Pachtýř zaměří na **kvalitu celého procesu spolupráce se Zákazníkem**; zejména na **rychlost** (až nadstandardní rychlost v případě žádosti Zákazníka) **poskytovaných Služeb a na odbornou a přesnou manipulaci s biologickými vzorky včetně jejich převozu** tak, aby nedošlo k jejich znehodnocení.

3 Proaktivita Pachtýře

Propachtovatel očekává, že Pachtýř bude Laboratoř **aktivně spravovat** a bude k jejímu provozu přistupovat **kreativně** – tak, aby byla nabídka Pachtýře pro Zákazníky **atraktivní**. Pachtýř by měl **motivovat své stávající Zákazníky** k pokračování spolupráce a ukázat **vynalézavost při hledání Zákazníků nových**. Propachtovatel hledá Pachtýře, který se nebojí invencí a inovací. Pachtýř by měl držet krok s odborným světem, mít přehled o nových poznatcích, trendech, postupech, nejnovějším vybavení a materiálech a tyto **uplatňovat a srozumitelně a aktivně komunikovat Zákazníkům**.

4 Proklientský přístup

Propachtovatel očekává, že Pachtýř bude **trvale usilovat o maximální spokojenost Zákazníků**, a to zejména prostřednictvím **profesionálního, vstřícného a maximálně ochotného personálu Laboratoře**.²

Propachtovatel očekává, že personál Laboratoře se bude snažit porozumět (nadstandardním i nestandardním) přáním a očekáváním Zákazníků a bude jim **aktivně nabízet možná řešení**. Personál by měl prokázat vysokou míru **přizpůsobivosti a flexibility**. Propachtovatel očekává, že personál bude **otevřený dialogu a spolupráci**. Za důležitou součást považuje Propachtovatel také **pozitivní přístup** personálu Laboratoře **ke zpětné vazbě** od Zákazníku a využití získaných poznatků ke zlepšení spolupráce.

5 Transparentní a otevřený přístup

Pachtýř je povinen pečovat o Laboratoř jako **řádný hospodář** – s nezbytnou loajalitou, odpovědností, potřebnými znalostmi a pečlivostí tak, aby Laboratoř **chránil před znehodnocením** a zároveň se **snažit maximalizovat zisk**. Propachtovatel od Pachtýře očekává **transparentní podnikání při dodržování etických pravidel** a budování **pozitivních otevřených vztahů s vedením Propachtovatele a městem Žďár nad Sázavou**.

B. Následující body jsou vymezeny pro hledání Pokročilého řešení:

1 Co nejširší rozsah Služeb

Propachtovatel očekává, že Pachtýř nabídne **rozšíření rozsahu poskytovaných Služeb o nové či nadstandardní Služby** tak, aby naplnil představy a potřeby Zákazníků a poskytl jim **co nejkomplexnější péči**.

Možné oblasti rozšíření stanoví Dodavatel na základě informací o stávajícím stavu, které jsou součástí Minimálních požadavků, a svých předchozích zkušeností. Jedná se například o

² Propachtovatel si dovoluje připomenout, že Pacht laboratoře se považuje za převod činnosti zaměstnavatele; v podrobnostech viz Minimální požadavky.

zajištění likvidace infekčních odpadů, rozšíření odběrů krve z prstu u dětí, provádění laboratorních úkonů během celého pracovního dne, delší uchovávání vzorků pro případné rozšíření indikovaných vyšetření i dodatečně, vyšetření v oblasti mikrobiologie, alergologie, imunologie, cytologie, genetiky a histologie, zajištění sběrného místa ostrých odpadů (katalogové číslo odpadu 180101) pro občany města Žďár nad Sázavou, zvětšení rozsahu Služeb pro samoplátce.

2 Podpora místní komunity

Propachtovatel očekává, že se Pachtýř bude **zajímat o místní komunitu**, podporovat ji a usilovat tak o **zvýšení spokojenosti a kvality života občanů komunity**.

Nápaditosti se meze nekladou. Pachtýř se může zaměřit například na dárcovství, dobrovolnictví, pravidelnou finanční či materiální podporu místním subjektům, veřejným aktivitám, organizacím či projektům. Stejně tak se může soustředit na oblast vzdělávání, pomoc seniorům, spolupráci se středními školami či rozvoj zaměstnanosti a podporu zaměstnání znevýhodněných osob (zkrácené úvazky, absolventi SŠ a VŠ, apod.).

3 Ochrana životního prostředí

Propachtovatel očekává, že se Pachtýř bude v rámci svého fungování **chovat odpovědně k prostředí i společnosti**. Propachtovatel očekává, že Pachtýř bude Laboratoř provozovat a spravovat tak, aby **co nejméně zatěžoval životní prostředí**.

Pachtýř může svůj odpovědný přístup ukázat v nejrůznějších oblastech: od šetrného zacházení s vodou a elektřinou, minimalizace odpadu a využití recyklace, udržitelných možností dopravy (svozy vzorků, materiálu apod.), prevence znečišťování až po podporu fair trade.

3. MINIMÁLNÍ OBCHODNÍ PODMÍNKY

Pachtýř je povinen do návrhu pachtovní smlouvy zpracovat Minimální požadavky.

Následují ustanovení, které Pachtýř převezme do návrhu pachtovní smlouvy:

- 3.1. Pachtýř je povinen **užívat a požívat Laboratoř výlučně v souladu s pachtovní smlouvou** a obecně závaznými právními předpisy.
- 3.2. Pachtýř je povinen užívat i požívat Laboratoř **způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování Laboratoře**.
- 3.3. **Předmět činnosti** prováděné v Laboratoři (tzn. provádění biochemických a hematologických vyšetření biologických materiálů humánního i animálního původu; předmět činnosti je rovněž vymezen osvědčením o akreditaci Laboratoře podle ČSN EN ISO 15189:2013 pod č. 8168) **může Pachtýř změnit** (zúžit rozsah činnosti, která je v Laboratoři uskutečňována, či jej rozšířit) **jen s předchozím souhlasem Propachtovatele**.
- 3.4. Pachtýř je povinen pečovat o Laboratoř jako **řádný hospodář**.
- 3.5. Pachtýř nesmí po celou dobu trvání pachtovní smlouvy přenechat Laboratoř ani její část do pachtu, nájmu, podnájmu, či do jiného obdobného vztahu třetí osobě. Porušení této povinnosti je důvodem pro odstoupení od pachtovní smlouvy.
- 3.6. Propachtováním Laboratoře se Pachtýř stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem Laboratoře souvisí. Z dluhů Pachtýř přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. V souladu s ust. 2.4 d) Minimálních požadavků je Pachtýř povinen odkoupit od Propachtovatele zásoby ze skladu; Propachtovatel prohlašuje,

že po splnění této povinnosti nebudou na Laboratoři váznout žádné dluhy či nesplacené pohledávky.

3.7. Změna Projektového manažera

- a) Pachtýř zajistí, aby se osoba uvedená v nabídce podané Pachtýřem při zadání záměru na pozici Projektového manažera, podílela na Pachtu laboratoře – bude zodpovědná za provoz Laboratoře.
- b) Pachtýř může předložit Propachtovateli písemný návrh na změnu osoby Projektového manažera. Pachtýř v takovém případě umožní Propachtovateli provést hodnocení vlastností a schopností navržené osoby podle pravidel stanovených v podmínkách záměru.
- c) Pokud v případě návrhu na změnu Projektového manažera z hodnocení vlastností a schopností navržené osoby provedeného Propachtovatelem vyplývá, že počet bodů, který navržená osoba na základě takového hodnocení obdržela, není roven nebo vyšší počtu bodů obdržených nahrazovanou osobou uvedenou v nabídce Pachtýře podané při zadání záměru, může být taková změna osoby Projektového manažera provedena pouze za současné přiměřené finanční kompenzace. Pro tyto účely se za přiměřenou považuje finanční kompenzace vypočtená podle následujícího vzorce:

$$K = \frac{Ph}{Pz}$$

kde:

K = kompenzační hodnota

Ph = nejnížší možná výše pachtovného, jakou by musel Pachtýř nabídnout ve své hypotetické nabídce, která by obsahovala navrženou osobu Projektového manažera, aby podle pravidel stanovených v podmínkách pachtu při hodnocení nabídek, které by zahrnovalo takovou hypotetickou nabídku, nabídku Pachtýře podanou při zadání záměru a všechny případné ostatní hodnocené nabídky, byla taková hypotetická nabídka vyhodnocena jako ekonomicky nejvýhodnější

Pz = výše pachtovného nabídnutá v nabídce Pachtýře podané při zadání záměru

- d) Propachtovatel vydá Pachtýři písemné vyjádření k návrhu na změnu osoby Projektového manažera bez zbytečného odkladu od provedení hodnocení vlastností a schopností navržené osoby při Pohovoru. Propachtovatel v takovém vyjádření uvede, zda s takovým návrhem souhlasí nebo nesouhlasí. Před vydáním takového vyjádření může Propachtovatel písemně vyzvat Pachtýře k doplnění dalších dokumentů nebo informací včetně návrhu úpravy pachtovného v souladu s předchozím odstavcem. Pokud Propachtovatel s takovým návrhem nesouhlasí, svůj závěr odůvodní.
- e) Projektový manažer může být při plnění závazků z pachtovní smlouvy dočasně zastoupen jinou osobou, pokud je to nezbytné. Pachtýř takovou skutečnost písemně oznámí Propachtovateli bez zbytečného odkladu od okamžiku, kdy se osoba dočasně zastupující Projektového manažera začala podílet na Pachtu laboratoře.
- f) Pachtýř bez zbytečného odkladu od doručení související písemné odůvodněné výzvy Propachtovatele Pachtýři vyloučí Projektového manažera, který:
 - nedodržuje povinnosti Pachtýře vyplývající z pachtovní smlouvy; nebo
 - se opakovaně chová nepřístojně.

3.8. Závaznost nabídky a dokumentů z Ověřovací fáze

Pachtýř je Propachtovateli zavázán i ve vztahu k tomu, co uvedl či co bylo jinak součástí jeho nabídky k hodnocení v kritériích Odborná úroveň, Pokročilé řešení a Pohovor, a to v souladu s dokumenty, které jím byly vytvořeny v průběhu Ověřovací fáze ve smyslu ust. 5.3 podmínek záměru; neodpovídá-li obsah těchto dokumentů skutečnému stavu či postupu plnění závazku z pachtovní smlouvy, je Pachtýř povinen je neprodleně aktualizovat.

3.9. **Délka trvání a skončení pachtovní smlouvy**

- a) Pachtovní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- b) Po uplynutí 10 let trvání pachtovní smlouvy je kterákoliv smluvní strana oprávněna pachtovní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu s 6 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- c) Smluvní strany sjednávají, že Propachtovatel má právo pachtovní smlouvu vypovědět zejména v případě, že:
 - Pachtýř opakovaně závažně poruší své povinnosti podle pachtovní smlouvy. Za opakované se považují alespoň tři případy porušení během kalendářního roku. Za závažné porušení se považuje mimo jiné postup Pachtýře v rozporu s péčí řádného hospodáře ve vztahu k předmětu Pachtu laboratoře,
 - ...*(Pachtýř rozpracuje další důvody)*...
- d) Výpověď vyžaduje písemnou formu.
- e) Propachtovatel je oprávněn od pachtovní smlouvy okamžitě odstoupit v případě, že
 - Pachtýř nebude Laboratoř prokazatelně užívat v souladu s pachtovní smlouvou,
 - Pachtýř nebude Laboratoř užívat či požívat způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování Laboratoře,
 - Pachtýř přenechá Laboratoř či její část do pachtu, nájmu, podnájmu či do jiného obdobného vztahu třetí osobě,
 - Pachtýř změní předmět činnosti Laboratoře bez předchozího souhlasu Propachtovatele,
 - Pachtýř bude v prodlení s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Pachtýř zavázán na základě pachtovní smlouvy, delším než 60 dní.
- f) Pachtýřova činnost a způsob užívání Laboratoře nesmí ohrozit pokračování v provozu Laboratoře Propachtovatelem v případě skončení Pachtu laboratoře.

3.10. **Smluvní pokuty**

V případě, že bude Pachtýř v prodlení s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Pachtýř zavázán na základě pachtovní smlouvy, je Pachtýř povinen zaplatit Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

3.11. **Pachtovné, podíl z tržeb a další platby**

a) **Pachtovné**

- Pachtovné bylo sjednáno dohodou smluvních stran ve výši,-Kč rok.
- Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty pacht nebytových prostor osvobozen od daně z přidané hodnoty. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z pachtu prostorů sloužící k podnikání (Laboratoře) dle této smlouvy DPH, považují se uvedené částky

úhrady za pacht bez DPH. Propachtovatel je v tom případě oprávněn úhradu za podnájem navýšit o DPH.

- Pachtovné se zavazuje Pachtýř zaplatit vždy do 5. dne kalendářního měsíce ve výši 1/12 ročního pachtovného převodem na účet Propachtovatele vedený u ČSOB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou číslo 222 494 405/0300 pod variabilním číslem xxx.

b) Podíl z tržeb

- Podíl z tržeb byl sjednán dohodou smluvních stran jako ve výši ... % za rok.
- Podíl z tržeb je splatný zpětně za předchozí kalendářní rok, a to k 15. 7. na účet Propachtovatele vedený u ČSOB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou číslo 222 494 405/0300 pod variabilním číslem xxx.

c) Platby za služby spojené s užíváním laboratoře

- Rozhodne-li se Pachtýř využít služeb spojených s užíváním Laboratoře poskytovaných Propachtovatelem – připojení na internet, služby telefonní ústředny a zveřejnění na web stránkách Propachtovatele, budou ceny stanoveny následovně:
 - zveřejnění kontaktů Pachtýře na web stránkách Propachtovatele: 100,- Kč bez DPH měsíčně,
 - provoz telefonní ústředny: 360,00 Kč bez DPH měsíčně,
 - internet: 185,00 Kč bez DPH měsíčně.
- Zálohy za další služby spojené s užíváním Laboratoře poskytované Propachtovatelem (což zahrnuje vytápění, elektrickou energii, vodné včetně ohřevu teplé vody, stočné a srážkové vody) jsou vypočítány poměrně podle plochy místnosti a je stanovena na 5 100,00 Kč bez DPH měsíčně. Skutečná cena za tyto služby se bude odvíjet od skutečných cen energií a služeb.
- Propachtovatel je oprávněn při změně sazeb vodného, stočného, elektrických energií, tepla nebo při změnách odebraného množství energií upravit nově výši záloh tak, aby odpovídaly skutečným nákladům hrazeným Propachtovatelem jednotlivým dodavatelům.
- Skutečnou výši za odebranou energii vyúčtuje Propachtovatel Pachtýři vždy za předchozí kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Případné přeplatky budou Propachtovatelem vráceny na účet Pachtýře nejpozději do 15. května a případné nedoplatky uhradí Pachtýř na základě vyúčtování do 15. května.
- Zálohy na výše uvedené služby jsou splatné vždy do 5. dne kalendářního měsíce převodem na účet Propachtovatele vedený u ČSOB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou číslo 222 494 405/0300 pod variabilním číslem xxx.

d) Inflace

- Pachtýř je oprávněn počínaje druhým rokem Pachtu laboratoře změnit na začátku každého následujícího kalendářního roku výši pachtovného o částku odpovídající inflaci vyhlášené ČSÚ.
- Výše podílu z tržeb není nijak ovlivněn inflací.

3.12. Úklid, opravy a údržba Laboratoře

- a) Úklid Laboratoře zajišťuje Pachtýř.

- b) Pachtýř je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu Laboratoře včetně drobných oprav. Pro účely tohoto ustanovení se za běžnou údržbu považuje oprava v hodnotě do 1.500,- Kč bez DPH. Mezi běžnou údržbu patří zejména výměna vodovodních baterií, umyvadel, svítidel, vypínačů a přepínačů, žárovek, opravy a výměna zámků včetně náhradních klíčů, malby apod.
- c) Pachtýř je povinen ohlašovat bez zbytečného odkladu Propachtovateli potřeby oprav nad rámec běžné údržby, dodržovat předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny, třídění a likvidace odpadů.

3.13. Schválení pachtovní smlouvy Radou města Žďár nad Sázavou

Záměr Propachtovatele propachtovat Laboratoř byl řádně zveřejněn na úřední desce od ... 2020 do ... 2020. Pacht laboratoře za podmínek uvedených v pachtovní smlouvě byl schválen radou města dne ..., usnesení číslo