



MĚSTO FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

Náměstí čp. 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

SMLOUVA č. 2016/MaI/000264/SML

Město Frýdlant nad Ostravicí, IČ 00296651, se sídlem Frýdlant nad Ostravicí, Náměstí 3 zastoupené starostkou **RNDr. Helenou Pešatovou**

č. účtu [REDAKCE]

jako propachtovatel na straně jedné

a

TERMO Frýdlant n.O. s.r.o., IČ 64087662, se sídlem Frýdlant nad Ostravicí, Hamernická 233

zastoupeno jednatelem [REDAKCE]

jako pachtýř na straně druhé

uzavírají dle ust. § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto pachtovní smlouvu:

Článek 1 Předmět díla

1.1 Propachtovatel je ideálním spoluvlastníkem 878213/1000000 pozemků parc. č. 863/1, 863/3, 869 a 870 a bytového domu čp. 115, 116, 117 na ulici Školní stojícího na pozemku parc. č. 863/3, 869 a 870 a stavby garáže (bez čp) stojící na pozemku parc. č. 863/1 vše v katastrálním území a obci Frýdlant nad Ostravicí, zapsaných Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek na LV č. 5404.

1.2 Plynová kotelna je umístěna v přízemí budovy bytového domu čp. 115, má samostatný vchod z ulice Elektrárenská a podlahovou plochu 14,99 m².

1.3 Plynová kotelna je propachtována podle této smlouvy společně s inventářem, který tvoří veškeré vnitřní zařízení a rozvody, společně tvořící jeden systémový celek technického zařízení, jehož účelem je zajištění a rozvod teplé vody v bytovém domě čp. 115, 116, 117, blíže specifikované v článku 1.2 této smlouvy. Přesný výčet a popis stavu jednotlivých součástí inventáře je zachycen v příloze č. 1 této smlouvy – inventář plynové kotelny (dále jen inventář).

Článek 2 Doba nájmu a pachtovné

2.1 Na základě této smlouvy přenechává propachtovatel plynovou kotelnu dle článku 1.2 této smlouvy pachtýři k užívání a požívání na dobu **neurčitou od 1. ledna 2017** a pachtýř tuto plynovou kotelnu od propachtovatele do svého užívání a požívání přejímá ve stavu, v jakém se ke dni předání nachází, a to se všemi závadami, které na ní vážnou v době předání.

2.2 Pachtýř se zavazuje užívat a požívat předmět této smlouvy k následujícímu účelu – provozování plynové kotelny k výrobě teplé vody pro bytový dům čp. 115, 116, 117, blíže specifikovanou v článku 1.2 této smlouvy.

2.3 Pachtýř se zavazuje propachtovateli platit pachtovné ve výši **1.000 Kč/1m²/rok** ročně vždy nejpozději do 30. června kalendářního roku, za který se pachtovné platí. Pokud pachtýř obhospodařováním či jiným vlastním přičiněním dosáhne výnosu, stávají se tyto výnosy výlučným vlastnictvím pachtýře v celé dosažené výši či objemu.

2.4 Zlepší-li propachtovatel za trvání této smlouvy předmět této smlouvy do té míry, že pachtýř bude moci při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, může propachtovatel přiměřeně pachtovné zvýšit, nejvýše však o 10%, s účinky od následujícího kalendářního měsíce po oznámení o zvýšení pachtovného.

sh

2.5 Výši pachtovného může propachtovatel každoročně zvýšit k 1. červenci příslušného kalendářního roku, a to až do výše srovnatelného pachtovného obvyklého ve Frýdlantě nad Ostravicí, nejvýše však o 10%.

2.6 Pachtýř bere na vědomí, že v případě prodlení s placením pachtovného je propachtovatel oprávněn požadovat po pachtýři úroky z prodlení dle příslušných právních předpisů.

Článek 3 práva a povinnosti pachtýře

3.1 Pachtýř se zavazuje, že bude plynovou kotelnu užívat především ke sjednanému účelu. Pachtýř se dále zavazuje pečovat o plynovou kotelnu jako řádný hospodář, zejména udržovat plynovou kotelnu včetně inventáře v takovém stavu, aby mohla sloužit jejímu hospodářskému a obvyklému účelu. Při výkonu těchto práv je pachtýř povinen šetřit podstatu předmětu smlouvy včetně jeho inventáře. Pachtýř je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit propachtovateli nebo jiné pověřené osobě vstup do plynové kotelny za účelem ověření, zda je tato užívána řádným způsobem.

3.2 Pachtýř nesmí zříditi třetí osobě užívací právo k plynové kotelně nebo její části. Porušení tohoto zákazu je důvodem k výpovědi z pachtu.

3.3 Pachtýř je povinen oznámit propachtovateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v plynové kotelně, které má provést propachtovatel, s výjimkou oprav dle článku 4 této smlouvy. Nesplní-li tuto povinnost, odpovídá pachtýř za škody tím způsobené.

3.4 Po dobu pachtu je pachtýř povinen provádět běžnou údržbu plynové kotelny, zejména:

- pravidelné revize plynového zařízení a plynových rozvodů v budově blíže specifikované v článku 1.2 této smlouvy,
- pravidelné revize plynové kotelny,
- pravidelné revize, čištění a kontrolu komínů,
- pravidelné revize elektrozařízení a elektrorozvodů, tlakových nádob a hasicích přístrojů,
- veškeré nezbytné činnosti, prohlídky, zkoušky a úkony údržby za účelem bezvadného, plynulého a bezpečného provozu plynové kotelny dle této smlouvy.

Po dobu provádění pravidelných revizí, prohlídek, zkoušek či jiných úkonů údržby podle předchozí věty je pachtýř povinen zajistit bezpečný provoz plynové kotelny, popř. zajistit přerušeni nebo omezení dodávky teplé vody v nezbytném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu, přičemž o termínu jakýchkoliv činností spojených s takovými nezbytnými opatřeními je povinen písemně informovat propachtovatele nejpozději 3 dny předem. Pachtýř je dále povinen odstranit vady a poškození, které způsobil v plynové kotelně sám nebo které způsobili ti, kterým pachtýř umožnil do plynové kotelny vstup. Neodstraní-li pachtýř vady nebo poškození způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na jeho náklady propachtovatel.

3.5 Pachtýř je povinen na své náklady zabezpečit plynovou kotelnu tak, aby nebylo ohroženo zdraví a majetek jeho samého či třetích osob. Pachtýř je dále povinen zdržet se veškerých činností, které by mohly způsobit jakékoliv škody na objektu nebo na majetku propachtovatele či třetích osob. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení této smlouvy a je důvodem k výpovědi této smlouvy bez výpovědní doby.

3.6 Pachtýř má zejména tato práva:

- a) právo na nerušené užívání plynové kotelny a jejího požívání,
- b) právo na veškeré užitky plynoucí z požívání plynové kotelny.

Článek 4 Inventář

4.1 Plynová kotelna je podle této smlouvy propachtována společně s inventářem, blíže uvedeným v příloze č. 1 k této smlouvě. Pachtýř se zavazuje po celou dobu platnosti smlouvy zachovat jednotlivé kusy inventáře a obnovovat jeho stav s péčí řádného hospodáře.

4.2 Pachtýř není oprávněn měnit hospodářské určení inventáře.

4.3 Pachtýř není oprávněn zatížit jakoukoliv věc, jež je předmětem inventáře, právem třetí osoby bez souhlasu propachtovatele, zejména nesmí přenechat takovou věc jinému do užívání nebo do požívání bez tohoto souhlasu.

4.4 Pachtýř nese nebezpečí škody vzniklé na jakékoliv věci patřící do inventáře.

4.5 Zničí-li se však cokoliv z inventáře nebo opotřebí se do té míry, že to nelze dále pro účely pachtu podle této smlouvy užívat, obnoví pachtýř inventář bez zbytečného odkladu. To platí i pro vady propachtovaného inventáře. Propachtovatel se zavazuje nahradit pachtýři náklady na obnovu inventáře podle tohoto odstavce pouze za současného splnění těchto podmínek:

1. náklady na obnovu inventáře nevznikly jakožto škody přičitatelná pachtýři
2. pachtýř informoval propachtovatele o nutnosti obnovy inventáře předem, přičemž splatnost náhrady nákladů na obnovu inventáře smluvní strany sjednávají takto:
 - informuje-li pachtýř propachtovatele o nutnosti obnovy inventáře nejpozději do 30. září příslušného kalendářního roku, zavazuje se propachtovatel nahradit veškeré odůvodněné a uznatelné náklady nejdříve od 1. března následujícího kalendářního roku,
 - informuje-li pachtýř propachtovatele o nutnosti obnovy inventáře v období od 1. října do 31. prosince příslušného kalendářního roku, zavazuje se propachtovatel nahradit veškeré odůvodněné a uznatelné náklady nejdříve od 1. července příslušného kalendářního roku.

4.6 Pachtýř je povinen provádět po dobu pachtu běžnou údržbu inventáře včetně úhrady drobných oprav souvisejících s jejím užíváním a úhrady nákladů spojených s běžnou údržbou plynové kotelny včetně jejího inventáře. Za drobné opravy se považují opravy, na které náklady nepřesáhnou na každou jednotlivou opravu částku 10.000,- Kč.

4.7. Propachtovatel neodpovídá za vady inventáře, o kterých v době uzavření této smlouvy pachtýř věděl nebo měl vědět a které nebrání užívání plynové kotelny.

Článek 5 Skončení pachtu

5.1. Pacht dle této smlouvy zanikne jedním z těchto způsobů:

- a) dnem sjednaným v písemné dohodě stran,
- b) uplynutím výpovědní doby dle článku 5.3 této smlouvy, popř. dnem následujícím po doručení výpovědi z pachtu bez výpovědní doby.

5.2 Pachtýř tímto bere na vědomí, že podle ust. § 2334 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, má propachtovatel **právo vypovědět pacht bez výpovědní doby** pokud:

- a) pachtýř poruší svůj závazek dle článku 2.2 této smlouvy,
- b) pachtýř propachtuje plynovou kotelnu jinému,
- c) přenechá-li pachtýř plynovou kotelnu jinému k užívání
- d) změní-li pachtýř způsob užívání nebo požívání plynové kotelny bez předchozího souhlasu propachtovatele.

Důvod výpovědi dle tohoto článku smlouvy musí být ve výpovědi uveden.

5.3 Propachtovatel má **právo vypovědět tuto smlouvu v 6-měsíční výpovědní lhůtě** běžící od 1. dne kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pachtýři, i bez uvedení důvodu. Důvodem pro výpověď podle tohoto odstavce je vždy:

- a) poruší-li pachtýř svoje povinnosti uvedené v článku 2.3, 3.5, 4.2, 4.5 a 4.6 této smlouvy,
- b) užívá-li pachtýř plynovou kotelnu způsobem, kterým dochází k jejímu opotřebení nad míru přiměřenou okolnostem.

Důvod výpovědi dle tohoto článku smlouvy nemusí být ve výpovědi uveden.

5.4 Smluvní strany se pro případ skončení pachtu dohodly, že pachtýř uvede plynovou kotelnu do původního stavu s výjimkou věcí patřících do inventáře v souvislosti s plněním povinností pachtýře dle článku 4.5 a 4.6 této smlouvy a předá propachtovateli všechny platné doklady související s provozem plynové kotelny. Tím není vyloučena jiná dohoda smluvních stran před skončením smluvního vztahu.

Článek 6 Ostatní ujednání

Pacht dle této smlouvy byl schválen radou města dne 28.11.2016 usnesením č. 51/9.3 nadpoloviční většinou všech členů rady města.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

7.1 Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem, jakož i souvisejícími právními předpisy.

7.2 Smluvní strany se dohodly, že na závazkový vztah dle této smlouvy se nevztahuje ust. § 2210 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

7.3 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – inventář plynové kotelny.

7.4 Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží propachtovatel a jedno pachtýř.

Ve Frýdlantě nad Ostravicí 06.12.2016

Ve Frýdlantě nad Ostravicí 14.12.2016

Propachtovatel:



RNDr. Helena Pešatová
starostka města

Pachtýř:

TERMO Frýdlant n.O. s.r.o.
Hanenská 233
Frýdlant n.O.
IČ: CZ64037662
8 575 080

TERMO Frýdlant n.O.
jednatel společnosti T E R M O Frýdlant n.O.

Příloha č. 1 k pachtovní smlouvě č. 2016/MaI/000264/SML – kotelna č.p. 115 ul. Školní

Inventář:

- plynový kondenzační kotel Viessmann Vitodens 200-W B2HA - 60 kW 1 ks
- plynový kondenzační kotel Viessmann Vitodens 200-WB2 - 60 kW 1 ks
- tlaková nádoba expanzní Expanzomat TE 25 1 ks
- deskový výměník tepla Alfa Laval CB 52-30L 1 ks
- akumulční nádoba Antikor Aku 350 1 ks
- nabíjecí čerpadlo TV – Grundfos UPS 40-180F 1 ks
- cirkulační čerpadlo TV – Grundfos UPS 32-55 1 ks
- vodoměr SV – 3 m³/hod 1 ks
- otopné těleso deskové Cosmoprofil 1 ks
- ventil termostatický s hlavicí - 1/2“ 1 ks
- plynový rozvod v kotelně soubor
- teplovodní rozvod v kotelně soubor
- měření a regulace (MaR) soubor
- nerezové komínové vložky (včetně kouřovodu, kontrolních otvorů, kotvení) soubor