

Sml. 306/2021

Pachtovní smlouva

uzavřená dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), (dále jen „smlouva“) mezi těmito smluvními stranami:

1. Město Holešov

se sídlem Masarykova č. p. 628, 769 17 Holešov
zastoupeno Mgr. Rudolfem Seifertem, starostou
IČO: 00287172
DIČ: CZ00287172
(dále též „propachtovatel“)

a

2. Tepelné hospodářství Holešov, spol. s.r.o.

se sídlem Nám. Sv. Anny 1275, 76901 Holešov
zastoupená Zdeňkem Chudárkem, jednatelem společnosti
IČO: 253 09 161
DIČ: CZ 253 09 161
(dále též „pachtýř“)

Preambule

1. Tato pachtovní smlouva se uzavírá v návaznosti na smlouvu o nájmu uzavřenou mezi smluvními stranami dne 07.12.2011, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „nájemní smlouva“). Mění se tak obsah původního závazku, který vznikl na základě uzavření původní nájemní smlouvy. Jedná se o kumulativní novaci závazku v souladu s § 1902 NOZ.
2. Smluvní strany této dohody spolu dne 07.12.2011. s účinností k 01.01.2012 uzavřely nájemní smlouvu, jejímž předmětem bylo užívání a braní užitků z budov uvedených v čl. I nájemní smlouvy, které pronajímatel přenechal nájemci za úplatu ve formě nájemného.
3. Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že v důsledku přijetí nového občanského zákoníku je ode dne 01.01.2014 přenechání věci za úplatu k dočasnému užívání a požívání občanským zákoníkem označováno jako pacht.
4. Smluvní strany sjednávají postupem dle § 3028 odst. 3 NOZ, že jejich práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy se budou řídit NOZ ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, tedy ode dne jejího zveřejnění v registru smluv, a to zejména právní úpravou pachtu.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že vzájemná práva a povinnosti vyplývající z původní nájemní smlouvy nadále trvají, ale budou se řídit výhradně touto smlouvou pachtovní. Nabytím účinnosti této smlouvy je původní nájemní smlouva ve svém úplném znění vypořádána.

Čl. I

Předmět smlouvy

Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto budov a pozemků:

<i>část obce</i>	<i>pozemek parc. číslo (jehož součástí je stavba) případně další pozemky související s budovou</i>	<i>č. popisné</i>	<i>ulice</i>
Holešov	53/1, 53/2	15	Nám. Dr. E. Beneše
Holešov	71,72/1,72/2	26	Nám. Dr. E. Beneše
Holešov	120/1,120/2,119/2	54	Nám. Dr. E. Beneše
Holešov	121/1, 122	55	Nám. Dr. E. Beneše
Holešov	140/2, 140/3,140/4	66	Masarykova

Holešov	704	282	Nábřeží
Holešov	1147/1 - část – pod budovou	465	Novosady
	1147/2 – část – pod budovou, 1147/9 – část – pod budovou		
Holešov	1196/1	478	Sušilova
Holešov	1291	507	Palackého
Holešov	1353, 1354, 1351/2, 1351/5, 1352/1	527	Grohova
Holešov	1371/1	531	Palackého
Holešov	1372	532	Palackého
Holešov	1759/1, 1759/2	657	Tyršova
Holešov	1762/1, 1762/2	658	Tyršova
Holešov	6/1	985	Nám. F. X. Ríchtra
Holešov	1351/2, 1351/1	1 067	Grohova
Holešov	2845/4 - včetně dvora	1 134	Havlíčková
Holešov	2845/4 – včetně dvora	1 136	Havlíčková
Holešov	1054/2 – část – pod budovou, 2951/30, 2951/62 - část, 2951/66 část	1 244	Novosady
Holešov	1392/2, 1329/23, 1329/24, 1392/6	1 400	Palackého
Holešov	2521/4, 2521/5, 2521/6, 2521/7, 2521/2	1 555	Květná
Holešov	1058/6	1 580	Novosady
Holešov	907/23	1 597	Novosady
Holešov	992/1	1600, 1601, 1602	Novosady
Holešov	3108/2, 3108/1	1 671	Bořenovská
Holešov	3108/3, 3108/1	1 672	Bořenovská
Holešov	3108/4, 3108/1	1 673	Bořenovská
Holešov	3108/5, 3108/1	1 674	Bořenovská
Všetuly	567	183	Palackého
Holešov	66/2	bez čp/če	Malá

ČI. II

Předmět pachtu

1. Propachtovatel přenechává pachtýři všechny budovy uvedené v článku I této smlouvy (dále jen „předmět pachtu“), aby je užíval a bral z nich užítky. Pachtýř předmět pachtu za tímto účelem přijímá a zavazuje se propachtovateli platit pachtovné dle článku III. této smlouvy.
2. Pachtýř bude předmět pachtu užívat tím způsobem, že jednotlivé byty a nebytové prostory v těchto budovách bude přenechávat do užívání fyzickým i právnickým osobám a brát z nich užítky.
3. Pachtýř přebírá předmět pachtu se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a právními povinnostmi, zejména se všemi povinnostmi vyplývajícími z nájemních smluv a smluv o výpůjčce, které s uživateli jednotlivých bytů a nebytových prostor v předmětu pachtu uzavřel do dne 31.12.2011 propachtovatel.
4. Předmět pachtu je propachtován spolu s vybavením a zařízením, které je u bytů a nebytových prostorů uvedeno ve stávajících nájemních smlouvách a evidenčních listech nájemného.

ČI. III

Pachtovné

1. Pachtovné se mezi smluvními stranami sjednává ve výši 3.204.564 Kč ročně. Pachtovné je pachtýř povinen platit v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy k poslednímu dni aktuálního čtvrtletí na účet propachtovatele na základě faktury vystavené propachtovatelem.

2. V případě, že si smluvní strany poskytnou další služby, které nejsou obsahem této smlouvy nebo sjednaný rozsah přesahují, vyúčtují si je vzájemně samostatným daňovým dokladem.

Čl. IV

Užitky z předmětu pachtu

1. Pachtýř od nájemníků bytů a nebytových prostorů inkasuje nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů (dále jen „nájemné“) a toto nájemné je jeho příjmem.
2. Pachtýř je povinen provádět všechny činnosti související s případným vymáháním nedoplatků na nájemném a na úhradách spojených s užíváním bytů nebo nebytových prostorů.

Čl. V

Plná moc

1. Propachtovatel pověřuje pachtýře správou předmětu pachtu. Správa v rozsahu neupraveném touto smlouvou probíhá v souladu s ustanoveními § 1400 a násl. občanského zákoníku. Správa předmětu pachtu probíhá v režimu prosté správy dle §1405 a násl. občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že za správu předmětu pachtu pachtýři nenáleží odměna.
2. Propachtovatel tímto pověřuje pachtýře, aby v záležitostech týkajících se správy a užívání těchto budov za něj jednal se všemi fyzickými i právními osobami a orgány veřejné správy, zejména s dodavateli energií, medií a služeb, s revizními, kontrolními a jinými orgány vydávajícími souhlasy a povolení (např. stavební úřad, vodoprávní úřad, apod.), aby v této věci pachtýř podával žádosti, návrhy, stížnosti a opravné prostředky, zúčastňoval se jednání, uzavíral smlouvy, tyto smlouvy vypovídal a odstupoval od nich, aby jednal se všemi fyzickými i právními osobami, se kterými propachtovatel před účinností této smlouvy uzavřel smlouvu o užívání bytů a prostor sloužících k podnikání uvedených v článku I této smlouvy, aby s nimi sjednával a uzavíral dodatky k těmto smlouvám, inkasoval od nich nájemné, úhrady za plnění spojená s užíváním bytů a prostor sloužících k podnikání, úroky z prodlení a další sankce za jejich neplnění, aby tyto smlouvy vypovídal a uzavíral dohody o jejich ukončení, aby v těchto věcech podával žaloby a činil u soudů a soudních exekutorů další úkony vedoucí k vymožení dluhů a vyklizení bytů či prostor sloužících k podnikání a aby k těmto úkonům uděloval zmocnění jiným fyzickým či právními osobám.
3. K prokazování právního titulu k předmětu pachtu může být pachtýři vedle této smlouvy propachtovatelem udělena plná moc zvlášť.
4. Pachtýř výše uvedená pověření přijímá a zavazuje se je vykonávat s péčí řádného hospodáře.

Čl. VI

Opravy a technické zhodnocení předmětu pachtu

1. Technické zhodnocení předmětu pachtu odepisuje pachtýř.
2. Opravy, stavební úpravy a investice provádí pachtýř svým nákladem, průběžně dle plánu oprav, schváleného propachtovatelem. Tento plán pachtýř vždy pro následující rok předloží každoročně propachtovateli do konce října běžného roku.
3. Stavební úpravy a investice do předmětu pachtu, které zásadně mění jeho dispozici, může pachtýř provádět pouze po předchozím souhlasu propachtovatele.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pachtýř nebude po skončení pachtu požadovat po propachtovateli protihodnotu toho, o co se provedenými stavebními úpravami a investicemi zvýšila hodnota předmětu pachtu.

ČI. VII

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je povinen užívat a požívat předmět pachtu s péčí řádného hospodáře.
2. Propachtovatel je povinen zajistit pachtýři plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním a požíváním předmětu pachtu.
3. Za pojištění předmětu pachtu odpovídá propachtovatel.
4. Pachtýř je povinen zajistit v předmětu pachtu jednotlivým uživatelům bytů a nebytových prostor plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.
5. Pachtýř je povinen zajistit prostřednictvím své činnosti a dodavatelů plnění spojená s užíváním předmětu pachtu, zejména dodávku el. energie, dodávku plynu, ústřední vytápění, dodávku teplé vody, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi.
6. O uzavření nájemních smluv a smluv k bytům a nebytovým prostorům a o výši sazeb nájemného k nim rozhoduje pachtýř. Úpravy sazeb nájemného nastavuje pachtýř tak, aby odpovídaly stavu v místě a čase obvyklému.
7. Pachtýř má povinnost vést přehled o pronájmu bytů a nebytových prostor v nemovitostech uvedených v čl. I této smlouvy, který obsahuje zejména seznam pronajímáných bytů a nebytových prostor, komu jsou tyto pronajímány a částky, za které jsou jednotlivé byty a nebytové prostory pronajímány. Aktualizovaný přehled pachtýř předloží každoročně propachtovateli do konce října běžného roku.
8. Při uzavírání nájemních smluv k bytům v těchto domech: Nábřeží 282, Novosady 465, Palackého 183, Palackého 507, Havlíčkova 1134 a 1136 (DPS), Novosady 1597 (DPS) a Bořenovská 1671 až 1674, bude pachtýř brát v úvahu doporučení Bytové komise města Holešova.

ČI. VIII

Platnost smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Pachtovní vztah skončí:
 - a. písemnou dohodou mezi propachtovatelem a pachtýřem,
 - b. písemnou výpovědí. Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Každá smluvní strana je oprávněna od této smlouvy odstoupit jen v případech a za podmíněk, které stanoví zákon.
4. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení od této smlouvy musí být písemné, musí v něm být uveden důvod odstoupení a skutečnosti, které tento důvod naplňují, a to tak, aby je nebylo možno zaměnit s jinými. Musí být doručeno druhé smluvní straně.
5. Po ukončení pachtovního vztahu je pachtýř povinen předmět pachtu vrátit propachtovateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím ke změnám dohodnutým s propachtovatelem a k obvyklému opotřebení. Při předání a převzetí provedou smluvní strany prohlídku, o které bude sepsán zápis o předání (vrácení) a převzetí předmětu pachtu.

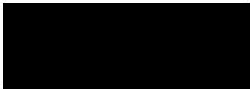
Čl. XI

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
2. Veškeré změny k této smlouvě musí být pod sankcí neplatnosti učiněny pouze formou písemných, v souvislé číselné řadě označených dodatků, podepsaných zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
4. Účastníci prohlašují, že smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv, a o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv propachtovatel.
6. Tato smlouva byla schválena Radou města Holešova na zasedání konaném dne 12.07.2021 usnesením č. 276/16/RM/2021.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

V Holešově dne 26.8.2021

V Holešově dne 19.2021


Mgr. Rudolf Seifert
starosta města




Zdeněk Chudárek
jednatel společnosti

Tepelné hospodářství
Holešov, spol. s r.o.
nám. Sv. Anny 1275
769 01 Holešov
IČ 25309161 DIČ CZ25309161

