MĚSTO PŘEŠTICE

MASARYKOVO NÁMĚSTÍ 107
334 01 PŘEŠTICE

Níže uvedení

1) **město Přeštice**
IČO : 00257125
DIČ : CZ00257125
se sídlem Masarykovo nám. 107
33401 Přeštice
zastoupené Mgr. Karlem Naxerou, starostou města
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 19-829361/0100

Kontaktní osoba propachtovatele, výhradně ve věcech technických:

(na straně jedné jako „Propachtovatel“)

a

2) **Obchodní společnost**
B + T Přeštice s.r.o.
IČO : 03808190
DIČ : CZ03808190
se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeným u Krajského soudu v Plzni v oddíle C, vložka 30626
zastoupená jednatele panem Milanem Sekyrkou

(na straně druhé jako „Pachtýř“)

uzavřeli dnešního dne ve smyslu ust. § 2332 an. zákona č. 89/2012 Sb. (*dále jen jako „Obč.Z.“)* ve spojení s ust. § 39 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. (*dále jen jako „Zob“)* tuto :

Pachtovní smlouvu
(dále též jako „Smlouva“)

I.
Vymezení povahy stran

1) Propachtovatel je ve smyslu ust. § 1083 an. Obč.Z. vlastníkem budovy č. p. 460, ležící na pozemku p.č. st. 1805/1 a dále budovy č. p. 458, ležící na pozemku st. 1805/2, to vše v k.ú. Přeštice, zapsané na listu vlastnictví č. 1001 u katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih **(*dále též souhrnně jako „Budova“*).** Budova vymezená v předchozí větě je funkčně členěna na objekty: SO 01: Budova občanské vybavenosti v č. p. 460, a SO 02: Bytový dům v č. p. 458, přičemž vše tvoří jediný monoblok, který se nachází v zastavěném území města Přeštice, v ulici Palackého poblíž křižovatky s třídou 1. máje.

1

2) Pachtýř je právnická osoba podnikatel ve smyslu ust. § 421 odst. 2 Obč.Z., jehož předmětem podnikatelské činnosti je mimo jiné výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to s obory činnosti nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí či poskytování technických služeb.

3) Propachtovatel je územně-samosprávným celkem ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., majícím vůli propachtovat část Budovy Pachtýři, jakožto právnické osobě zřízené a založené Propachtovatelem (obcí), a to postupem dle ust. § 39 odst. 3 Zob, s plným přihlédnutím k § 74, § 76 ve spojení s ust. § 54 an. zákona č. 90/2012 Sb. *(dále též jako „ZOK")*

II.
Předmět pachtu

1) Strany ujednávají, že Propachtovatel se v souladu s ust. § 2332 odst. 1 Obč.Z. zavazuje přenechat, resp. přenechává ke dni uzavření této smlouvy Pachtýři k dočasnému užívání a požívání část Budovy uvedenou v ust. čl. I. odst. 1 této Smlouvy, a to v rozsahu prostor občanské vybavenosti, přičemž tato část Budova, která je předmětem tohoto závazkového vztahu (*pachtu*), je v souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. podrobněji graficky a textově vymezena v situačním plánku jako administrativní část Budovy, jenž vše tvoří jako **příloha č. 1** nedílnou součást této Smlouvy **(*dále též jako „Předmět pachtu"*)**. Pachtýř se zavazuje v souladu s ust. § 2232 Obč.Z. za užívání a požívání Předmětu pachtu uvedeného v předchozí větě Propachtovateli zaplatit pachtovné, a to ve výši a způsobem uvedeným v ust. čl. V. této Smlouvy.

2

2) Strany v zájmu určitosti vymezení vzájemných práv a povinností ujednávají, že předmětem pachtu dle této Smlouvy není část Budovy uvedené v ust. čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to v rozsahu Bytový dům v č. p. 458. Předmětem pachtu je výhradně část Budovy a prostory výslovně vymezené v příloze č. 1 této Smlouvy

III.
Účel pachtu

Strany v souladu s ust. § 2332 Obč.Z. uvádějí, shodně deklarují a ujednávají, že účelem pachtu dle této Smlouvy, resp. závazkového vztahu, jenž na základě ní vzniká, jest výhradně a nikoli jen převážně užívání části budovy uvedené v čl. II. odst. 1 této Smlouvy k podnikatelské činnosti pachtýře, resp. jejího dalšího nájmu či podpachtování, správy a údržby nemovitostí a tímto způsobem danou budovu též požívat a těžit z civilních plodů (výnosů), které touto činností bude generovat.

IV.
Doba trvání pachtu

Strany ujednávají dle ust. § 2321 ve spojení s ust. § 2204 odst. 1 Obč.Z., že pachtovní vztah konstituovaný touto Smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou, a to počínaje dnem uzavření této Smlouvy. Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že ve vztazích založených touto smlouvou se neužije ust. § 2338 Obč.Z..

V.
Pachtovné a jeho plnění

1) Strany v souladu s ust. § 2341 ve spojení s ust. § 2217 Obč.Z. ujednávají, že pachtýř je povinen za užívání předmětu pachtu plnit propachtovateli **pachtovné** ve **výši 1.125.204,-Kč (*slovy : jedenmilionstodvacetpěttisícdvěstěčtyři koruny české*) včetně DPH** za každý započatý rok, ve kterém Pachtýř Předmět pachtu užívá. Strany deklarují, že pachtovné dle věty předchozí bylo stanoveno s ohledem na ust. § 74 a § 76 a i nad rámec ust. § 255 ZOK, z pohledu jeho přiměřenosti ve vztahu k obvyklému nájmu v daném místě a čase, a to znaleckým posudkem č. 801-24/2021 ze dne 17.11.2021 soudního znalce [redacted] zapsané v seznamu znalců Krajským soudem v Plzni ze dne 23.10.2002 č.j. 2144.

2) Pachtovné dle vět předchozích je splatné ve splátkách vždy čtvrtletně, a to vždy k poslednímu dni každého třetího, šestého, devátého a dvanáctého měsíce (tzv. čtvrtletí) každého kalendářního roku, ve kterém Pachtýř dle této Smlouvy Předmět pachtu užíval či mohl požívat ***(dále též jako „Lhůta splatnosti“)***. Čtvrtletní splátka ročního pachtovného dle věty předchozí této Smlouvy je Pachtýř povinen platit propachtovateli ve výši **1/4 ročního pachtovného uvedeného v čl. V odst. 1 věty prvé této Smlouvy**. Strany ujednávají, že Propachtovatel, jako osoba povinná k dani z přidané hodnoty dle ust. § 235/2004 Sb., **nenavýší** pachtovné o sazbu daně z přidané hodnoty dle platných předpisů, neb pachtovné je již stanoveno i s DPH. Propachtovatel, který pachtovné bude uplatňovat vydáním daňového dokladu, pak v tomto dokladu plnění rozdělí tak, aby částka za vlastní užívání (tedy bez DPH) a částka odpovídající DPH v součtu odpovídala pachtovnému dle čl. V. odst. 1 této Smlouvy. Strany výslovně ujednávají, že pokud se ode dne uzavření této Smlouvy navýší zákonná sazba daně z přidané hodnoty, oproti sazbě účinné ke dni uzavření této Smlouvy, je Pachtýř povinen platit pachtovné navýšené o percentil, o který se sazba DPH takto zvýšila. Strany ujednávají, že případné snížení daně z přidané hodnoty ode dne uzavření této Smlouvy nemá na celkovou výši pachtovného vliv. Strany ujednávají, že bude-li případně v daňovém dokladu doručovaném pachtýři stanovena odlišná Lhůta splatnosti, jde toliko o náležitost daňového dokladu a nikterak tím není dotčena ujednaná splatnost dle věty prvé tohoto odstavce.

3

3) Strany v souladu s ust. § 1957 Obč.Z., ujednávají že Pachtýř je povinen peněžité povinnosti plynoucí mu z této smlouvy či i z porušení této smlouvy plnit Propachtovateli prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, *in concreto* na jejich bankovní účet vedený u Komerční banky, a.s., pod č. 19-829361/0100 s variabilním symbolem uvedeným na příslušném daňovém dokladu, nebude-li jej, pak s variabilním symbolem 03808190. Strany ujednávají, že peněžitá povinnost Pachtýře ze závazkového vztahu založeného touto smlouvou je splněna připsáním částky na účet Propachtovatele uvedený v předchozí větě. Strany ujednávají, že věty předchozí nejsou dotčeny ani tehdy, vystavuje-li Propachtovatel k plnění pachtovného daňové doklady ve smyslu ust. zákona č. 235/2004 Sb.

4) Strany ujednávají, že Pachtýř je povinen zajistit si svým jednáním, na svůj náklad a svoji odpovědnost veškeré plnění od poskytovatelů služeb spojených s užíváním předmětu pachtu *(kupř. elektřinu, vodné a stočné, plyn, odvoz odpadu, úklid, atp.)*, resp. strany ujednávají, že Propachtovatel není povinen služby spojené s užíváním Předmětu pachtu poskytnout a zajistit. Propachtovatel je povinen k možnosti zajištění služeb dle věty předchozí poskytnout pachtýři obvyklou a patřičnou součinnost.

5) Strany výslovně ujednávají, že Propachtovatel je oprávněn jednostranně navýšit pachtovné uvedené v ust. čl. V. odst. 1 této smlouvy, a to v době trvání této smlouvy, vždy počínaje každým prvým dnem měsíce ledna (*toho kterého roku),* a to o výši průměrné ročního míry inflace spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pachtýř se zavazuje takto zvýšené pachtovné plnit ode dne písemného oznámení o navýšení pachtovného dle tohoto ustanovení s tím, že Propachtovatel je oprávněn míru tohoto navýšení požadovat k zaplacení od 1.1. daného roku i zpětně. Strany ujednávají, že základem výpočtu pro navýšení pachtovného dle tohoto ustanovení bude v každém jednotlivém roce vždy částka měsíčního pachtovného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Strany ujednávají, že případná deflace nemá vliv na plnění povinností dle této Smlouvy.

6) Strany ujednávají, že Pachtýř dle vzájemné dohody stran není povinen platit pachtovné dle této Smlouvy v období od uzavření této smlouvy do 30.4.2022 (tzv. odklad pachtovného) s tím, že je povinen platit pachtovné za užívání Předmětu pachtu od 1.5.2022. S přihlédnutím k ujednání dle věty předchozí a ke stanoveným splátkám pachtovného dle čl. V. odst. 2 této Smlouvy je Pachtýř povinen za období od 1.5.2022 do 30.6.2022 zaplatit Propachtovateli splátku pachtovného ve výši 1/6 ročního pachtovného dle čl. V odst. 1 této Smlouvy.

VI.
Poskytnutí jistoty

Strany dle ust. § 2341 obč.Z. a *per analogiam* k ust. § 2254 Obč.Z. ujednávají, že Pachtýř je povinen složit Propachtovateli **jistotu (*dále též jako „Kauce*“)** ve výši **0,-Kč** *(slovy : nula korun českých)*, a to nejpozději do **5ti dnů** po uzavření této Smlouvy. Z této složené jistoty budou hrazeny případné veškeré dluhy Pachtýře vzniklé, byť i jen nepřímo v souvislosti s pachtem konstituovaným touto Smlouvou, včetně případné odpovědnosti za škodu způsobenou Pachtýřem v užívaném prostoru nebo jeho hostem, zákazníkem, nájemcem, dodavatelem či společenskou návštěvou. Prostředky této jistoty deponované Propachtovatelem je Propachtovatel oprávněn použít (*započíst*) v souladu s ust. § 2254 Obč.Z. k uhrazení svých pohledávek dle věty předchozí bez ohledu na to, zda o nich bylo rozhodnuto procesně či nikoli a též bez ohledu na to, zda je Pachtýř písemně či jinak uznal. Strany výslovně ujednávají, že Propachtovatel je oprávněn prostředky ze složené jistoty započítat na jakékoli své pohledávky za Pachtýřem, a to bez ohledu na právní titul z jakého vznikly. V případě „čerpání“ prostředků z této Kauce (jistoty) během trvání pachtovního vztahu dle této Smlouvy je Pachtýř povinen do 5 dnů od doručení výzvy Propachtovatele doplnit jistotu do sjednané výše. Nedoplní-li či nesloží-li Pachtýř jistotu ani do 7 dnů od doručení výzvy Propachtovatele k jejímu doplnění či složení, je Propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, což strany ujednávají v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a rovněž mají za to, že by takovým prodlením Pachtýře byly jeho povinnosti z této Smlouvy porušeny zvlášť hrubým způsobem. Pro případ, že nedojde k vyčerpání *(započtení*) jistoty, je Propachtovatel povinen Pachtýři jistotu vrátit do deseti pracovních dnů i.) po úhradě případného nedoplatku Pachtýře vykázaného na vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním předmětu s poskytovateli daných služeb, což je povinen Pachtýř Propachtovateli prokázat potvrzením těchto poskytovatelů a dále ii.) po písemném předání Předmětu pachu. Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají odchylně od ust. § 2254 odst. 2 věty poslední Obč.Z., že úroky a veškeré další civilní plody plynoucí z částky jistoty náleží Propachtovateli, k čemuž dává Pachtýř, jakožto složitel předmětné jistoty, podpisem této Smlouvy svůj výslovný souhlas. V případě ukončení pachtu a řádného předání užívané budovy Propachtovateli, včetně uhrazení všech nákladů a služeb spojených s užíváním shora uvedeného Předmětu pachtu jejich poskytovatelům a případných škod vzniklých po

Tel.: 377 332 555
Fax: 377 982 000,377 332 505
E-mail: podatelna@prestice-mesto.cz

Úřední hodiny
Pondělí 7.30 – 17.30
Středa 7.30 - 17.00

IČ 00257 125
DIČ CZ00257125

dobu trvání pachtovního poměru bude tato částka kauce celá vrácena Pachtýři, a to nejpozději do 10 dnů po splnění těchto kumulativních podmínek : ukončení platnosti a účinnosti tohoto závazkového vztahu, předání právně a fakticky bezvadného Předmětu pachtu a po úhradě případného nedoplatku pachtýře z pachtovného, nedoplatku vykázaného na vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Předmětu pachtu od jejich dodavatelů, jakož i jiných úhrad dle této smlouvy.

Strany ujednávají, že tímto ustanovením není dotčena možná pozdější písemná dohoda o nahrazení jistoty finanční zárukou dle ust. § 2029 an. Obč.Z. či způsobilým ručitelem. Podmínky záruční listiny, jakož vlastnosti a bonita jiných způsobilých ručitelů je výhradním výminkou Propachtovatele, přičemž předpokladem možnosti nahrazení jistoty dle tohoto ustanovení je *a priorní* písemná dohoda o takovémto nahrazení, podmínkách jiného zajištění, etc. Do dne uzavření takové dohody není povinnost z jistoty dle tohoto článku nikterak dotčena.

VII.
Další práva a povinnosti z pachtu

1) Strany ujednávají, že Předmět pachtu přebírá Pachtýř od Propachtovatele po celkové kompletní a hluboké rekonstrukci jak exteriérů, tak interiérů, a to ve stavu zcela novém. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. pachtýř deklaruje, že Předmět pachtu je po právní i faktické stránce ve stavu naprosto způsobilém k účelu ke kterému je určen, a že je plně v souladu s předpoklady a výminkami Pachtýře. Též v návaznosti na větu předchozí tohoto ustanovení tak strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že v právním vztahu založeném touto smlouvou se neužije § 2337 Obč.Z.. Strany souladně ujednávají, že Pachtýř jest povinen na svůj náklad a odpovědnost Předmět pachtu udržovat ve stavu fakticky zcela bezvadném, přičemž tím účastníci míní povinnost Pachtýře k opravám všech součástí a příslušenství Předmětu pachtu v rozsahu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.. Strany však výslovně ujednávají, že Pachtýř je povinen a to bez ohledu na hodnotu, intenzitu, původ, či povahu poškození či vady Předmětu pachtu neprodleně s předstihem jakéhokoliv úkonu, o tomto informovat Propachtovatele písemně, a to prostřednictvím zástupce Propachtovatele ve věcech technických. Toto zejména Pachtýř bude míti na zřeteli, aby Propachtovatel mohl evidovat, zajišťovat a koordinovat provádění veškerých úprav a údržby nutné k tomu, aby předmět pachtu byl po celou dobu pachtu ve stavu fakticky bezvadném, dopovídajícím technickým normám, jakož i ve stavu odpovídajícím jeho vizuálnímu a kvalitativnímu provedení v den jeho předání. Pachtýř zejména bere na vědomí, že Předmět pachtu po jeho provedené čerstvé rekonstrukci je v režimu záruky na jakost provedeného díla ze strany jeho zhotovitele a proto neprodlené, včasné a správné informování Propachtovatele o vzniku vad či škod je zcela zásadní, když v případě prodlení může býti způsobena Propachtovateli škoda. Veškeré opravy, údržby a práce spojené opravami a údržbou Předmětu pachtu, které ve smyslu ust. nař.vl. č. 308/2015 Sb. má provésti Pachtýř, je případně Pachtýř povinen zajistit odborným způsobem (*ve smyslu této smlouvy*), v souladu s povinnostmi stanovenými i podzákonnými předpisy a technickými normami **a vždy však s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele a v souladu s jeho podmínkami a výminkami (včetně výminky na osobu zhotovitele či způsob provedení úpravy).** Před provedením takových úprav či oprav je Pachtýř povinen o způsobu jejich provedení a osobě, která je bude provádět Propachtovatele písemně vyrozumět v žádosti o souhlas dle věty předchozí. Jakoukoli škodu způsobenou neodborným zásahem při takových opravách je Pachtýř povinen uhradit z vlastních

5

prostředků, nebude-li taková škoda uhrazena ve smyslu ust. § 1982 an. Obč.Z. ze složené jistoty. V případě, že Pachtýř i přes upozornění Propachtovatele nezajistí včasné odstranění závad, či provedení oprav v Předmětu pachtu, které je povinen zajišťovat, je Propachtovatel oprávněn sám zajistit jejich odstranění či opravu a úpravu na účet tohoto Pachtýře, který je povinen vynaložené náklady v prokázané výši uhradit do 7 dnů po uplatnění práva na jejich náhradu. Právo na uspokojení ze složené jistoty tím není dotčeno. Obdobně bude Propachtovatel postupovat při opravách neodborných zásahů *(non lege artis)* způsobených Pachtýřem. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. jest Pachtýř pro účely provádění shora uvedených oprav bez souhlasu Propachtovatele či v rozporu s podmínkami jimi k takovým úpravám sdělenými, či pro účely případného prodlení s prováděním takových oprav, srozuměn, že Předmět pachtu se nachází v budově s energetickým auditem, přičemž porušení těchto povinností může mít za následek i ztrátu certifikace a vzniku škod Propachtovatele.

2) Strany ujednávají, že **jakékoli stavební či technické zásahy do Předmětu pachtu není Pachtýř oprávněn provádět bez výslovného písemného souhlasu Propachtovatele.** Strany uvádějí, že stavebním a technickým zásahem do Předmětu pachtu se zejména míní jakýkoli faktický zásah do svislých a vodorovných konstrukcí budovy, jakož i podlah, rozvodů tepla, vody, elektrické energie, vzduchotechniky, či i příslušenství Předmětu pachtu. V souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a v návaznosti na ust. čl. VII odst. 1, 2 této Smlouvy strany ujednávají, že v právním vztahu založeném touto smlouvou se ust. § 2208 ani ust. § 2335 a § 2337 Obč.Z. neužije. Strany ujednávají, že případné předem písemně schválené a poté fakticky provedené úpravy či opravy Předmětu pachtu Pachtýř, resp. jejich výsledek, představují technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších změn, a že toto zhodnocení bude pro daňové účely odepisováno výlučně Pachtýřem a nebude jakkoli přičítáno ve smyslu zákona o dani z příjmů Propachtovateli. Propachtovatel nezvýší pořizovací cenu Předmětu pachtu o výdaje zaplacené Pachtýřem či jeho nájemcem v souvislosti s provedením úprav Pachtýře či jeho nájemce. Věta předchozí neplatí pro ty úpravy, které provedl Pachtýř bez předchozího souhlasu Propachtovatele, neujednají-li strany písemně jinak. Strany ujednávají, že Pachtýř je oprávněn ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších změn, uzavřít se svým nájemcem obdobnou písemnou dohodu, jako jest ujednáno v předchozích větách. Pachtýř si je plně vědom a je srozuměn s tím, že neobsahuje-li tato Smlouva výslovně předepsaný způsob, jakým má spravovat, nakládat, udržovat, opatrovat, pečovat či dbát o předmět pachtu, pak dle ust. § 2336 Obč.Z. platí, že je Pachtýř povinen pečovat o propachtovanou věc s péčí řádného hospodáře, to vše na svůj náklad a odpovědnost. Strany ujednávají, že takto je tedy zejména i povinen plnit veškeré povinnosti Propachtovatele jako vlastníka ve vztahu k veřejnoprávním předpisům, orgánům státní moci, vlastníkům sousedních nemovitostí, atp..

3) Strany výslovně ujednávají, že součástí Předmětu pachtu jsou i tato technická zařízení:

   a) Trakční výtah bez strojovny e.č. 110666 (Příloha č.2)
   b) Klimatizační a vzduchotechnická zařízení (Příloha č.3)

Tel.: 377 332 555
Fax: 377 982 000,377 332 505
E-mail: podatelna@prestice-mesto.cz
Úřední hodiny
Pondělí 7.30 – 17.30
Středa 7.30 - 17.00
IČ 00257 125
DIČ CZ00257125

s tím, že takto vyjmenovaná technická zařízení podléhají povinné revizní a servisní údržbě, dle technických norem, či pokynů výrobců. Strany výslovně ujednávají, že údržba, servis, revizní kontroly a povinnosti bude výhradně plnit a zajišťovat Propachtovatel, a to na svou odpovědnost a své náklady. Pachtýř je povinen mu k těmto plněním poskytnout patřičnou součinnost, přičemž tuto povinnost přenese též na své nájemce.

4) Strany rovněž ujednávají, že co se týče poskytování jakýchkoli služeb spojených s užíváním Předmětu pachtu, jsou-li s předmětem pachtu užívány, je povinen zajistit si jejich dodávky Pachtýř sám, a to na svůj účet, na své náklady a na svoji odpovědnost. Dle ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. strany uvádějí, že zejména je ujednáním dle věty předchozí míněno, že Pachtýř je povinen sám uzavřít s příslušnými dodavateli energií či služeb příslušné smlouvy, přičemž Propachtovatel je povinen poskytnout mu patřičnou součinnost, či patřičné souhlasy s připojením k měřidlům energií, etc.. Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že nejsou povinni zajistit Pachtýři příjem radiového a televizního vysílání, i to si zajistí Pachtýř sám.

5) Strany v souladu ujednávají, že Pachtýř je povinen užívat Předmět pachtu v souladu s ust. zvláštních právních předpisů upravujících předmět podnikání uvedený v ust. čl. III. této smlouvy, je povinen je užívat též v souladu s obecně závaznými vyhláškami a nařízeními města Přeštice a Plzeňského kraje vztahující se k výkonu předmětu podnikání toho, kterého Pachtýřova nájemce. Rovněž je Pachtýř povinen zajistit, aby v Předmětu pachtu, jakož i ve společných prostorech, bezprostředně do vzdálenosti 2m od Předmětu pachtu nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí, které by mohlo poškozenými býti uplatňováno po Propachtovateli. Smluvní strany v návaznosti na ust. věty předchozí této smlouvy zejména ujednávají, že Pachtýř ani jeho nájemci či jiní uživatelé dané Budovy nesmí :

a) umístit označení provozovny bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele, přičemž ust. § 2305 věty poslední se v právních vztazích dle této Smlouvy neužije,

b) strpět porušování dobrých mravů a veřejného pořádku návštěvníků dané budovy či je sám porušovat,

c) provozovat činnost uvedenou v ust. čl. III. této smlouvy v rozporu se zvláštními předpisy o bezpečnosti práce, požární bezpečnosti, ochraně zdraví a přírody či provozním řádem budovy. Plnění těchto povinností při provozování předmětu své podnikatelské činnosti v Předmětu pachtu je povinen Pachtýř zajistit sám, na své náklady a odpovědnost, či k tomu povinovat své nájemce, přičemž ust. čl. VII. odst. 1, 2 této Smlouvy tím není dotčeno.

d) jakkoli změnit hospodářské, stavební, stavebně dispoziční, vizuální, funkční či účelové určení dané Budovy, jakož i jejích jednotlivých prostor, bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele, bez ohledu na to, zda by změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo, zda by nad přiměřenou míru poškozovala Propachtovatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, jakož i bez ohledu na to, zda je změna podstatná či nepodstatná. Toto ujednávají strany dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. odlišně od ust. § 2304 odst. 1, 2 Obč.Z.

e) převést ve smyslu ust. § 2307 Obč.Z. ve spojení s ust. § 2334 Obč.Z. pacht dle této smlouvy třetí osobě, a to ani vložením do základního kapitálu právnické osoby, převodem závodu či jeho části, fúzí ani společenskou úsluhou nechat třetího užívat předmět pachtu ve shodném

rozsahu daném touto smlouvou (*kupř. podpachtovat*), bez písemného souhlasu propachtovatele.

Strany ujednávají, že poruší-li povinnosti uvedené v tomto ustanovení Smlouvy též jakýkoli zaměstnanec, zmocněnec, nájemce či kontrahent Pachtýře, má se za to, že jde přímo o porušení povinností Pachtýře. Pachtýř je povinen v rámci nájemních smluv, kterými přenechá jednotlivé části Předmětu pachtu do dočasného užívání, je povinen přizpůsobit svá smluvní ujednání s těmito koncovými uživateli, povinnostem vyplývajícím z této Smlouvy. Pachtýř je zejména povinen koncové uživatele výslovně zpravit o tom, že jejich titul k užívání bude míti povahu podnájmu s tím, že zánikem pachtu zřízeného touto Smlouvou, zanikají též veškeré další užívací tituly k jakýmkoliv částem Předmětu nájmu.

6) Strany ujednávají, že Pachtýř je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pro případ vzniku škody na inventáři Předmětu pachtu, je-li pachtován společně s předmětem pachtu, na Předmětu pachtu jako takovém, ať již jeho vnitřních či vnějších částech a součástech či příslušenstvích, jakož i pro případ způsobení škody na zdraví třetím osobám, a to s tzv. pojistným krytím v rozsahu nejméně uvedeném **v příloze č. 4 této Smlouvy**. Pachtýř je povinen setrvávat v takovém pojistném vztahu po celou dobu trvání práv a povinností z této smlouvy.

7) Strany ujednávají, že Pachtýř je oprávněn přenechat Předmět pachtu do užívání třetí osobě (*pronajmout*), **bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele, čímž bude uskutečňovat svoje požívací právo k předmětu pachtu**. Smluvní strany však ujednávají, že bez předchozího písemného souhlasu není Pachtýř oprávněn podpachtovat předmět pachtu *(tedy dát jej do užívání a požívání třetí osobě ve stejném rozsahu stanoveném touto smlouvou)* a není oprávněn tak učinit bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele ani vložením svého závodu či části svého závodu do základního kapitálu jiné obchodní společnosti, či jej vyčlenit do svěřenského fondu či převodem či nájmem části či celého svého závodu. Věta předchozí platí obdobně i v případě přechodu jakoukoli přeměnou dle zákona č. 125/2008 Sb.

8

Strany výslovně ujednávají, vědomi si akcesority případných nájemních a podpachtovních vztahů, které pachtýř uzavře se třetími osobami, uskutečňujíce tak své požívací právo, že:

- dojde-li, ať již z jakéhokoli právního důvodu k zániku práv a povinností z této smlouvy, pak Propachtovatel vstupuje do právního postavení Pronajímatele u těch užívacích smluv, které Pachtýř uzavřel s výslovným souhlasem Propachtovatele s třetími osobami, a které trvaly v době zániku této smlouvy. Věta předchozí však platí toliko u těch Pachtýřových smluv, ve kterých s takovým podmíněným vstupem Propachtovatele do práv pronajímatele (Pachtýřův) nájemce projevil svým podpisem vůli, a ve kterých je obsažena následující i Propachtovatelem podepsaná doložka: *město Přeštice, které jako Propachtovatel přenechal stávajícímu pronajímateli předmět nájmu k dočasnému užívání a požívání se zavazuje, že dnem, kdy případně dojde k zániku užívacího práva pronajímatele k předmětu nájmu vymezeného v této smlouvě, vstupuje do práv a povinností pronajímatele dle této smlouvy a umožní nájemci užívání předmětu nájmu v rozsahu této smlouvy. Strany ujednávají, že město Přeštice však nevstupuje do jakýchkoli peněžitých povinností pronajímatele, vzniklých přede dnem jejího vstupu do pozice pronajímatele (tedy přede dnem zániku užívacího práva stávajícího pronajímatele) a z těchto není a nebude povinná. Nájemce s tímto ujednáním a jeho následky plně souhlasí.*

- nebude-li, některá užívací smlouva, kterou Pachtýř uzavře se třetí osobou, vykonávaje tak své požívací právo dle této Smlouvy, obsahovat doložku dle věty předchozí, vyjadřuje Propachtovatel i tak vůli s takovým uživatelem poté ujednat pokračování jeho užívacího práva novou smlouvou, bude-li to možné a spravedlivé subjektivně a objektivně po Propachtovateli požadovat.

VIII.
Zánik pachtu

1) Strany ujednávají, že pachtovní vztah založený touto smlouvou může zaniknout dohodou obou smluvních stran, výpovědí dle ust. čl. IX. této smlouvy, nebo jiným způsobem zániku závazkových vztahů uvedeným v Obč.Z.. Smluvní strany však v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že výpovědí může vztah dle této smlouvy zaniknout jen tak, jak jest výslovně ujednáno v této Smlouvě, čímž se výslovně odchylují od všech tomu odpovídajících ustanovení Obč.Z..

2) Strany ujednávají, že k třetímu dni následujícímu po skončení pachtu, ať již z jakéhokoli právního důvodu bude mezi oběma smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém zejména popíší faktický stav Předmětu pachtu, jeho vybavení, vady, škody a jiné nedostatečnosti přebíraného prostoru a stavy měřidel energií.

3) Strany ujednávají, že při skončení pachtu, ať již z jakéhokoli právního důvodu musí být Předmět pachtu předán Propachtovateli vyklizený, ve stavu bezvadném, odpovídajícím nař.vl. 308/2015 Sb. a způsobilém k jeho užívání, přičemž budou v něm po projednání s Propachtovatelem provedeny veškeré opravy v souladu s ust. čl. VII. odst. 1, 2 této Smlouvy, to vše tak, aby Předmět pachtu byl fakticky bezvadným a takto nejméně ve stavu, v jakém byl Pachtýřem předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení, či písemně odsouhlaseným úpravám *(nebude-li mít Pachtýř povinnost dle této smlouvy prostor uvést do původního stavu)* a to vše nejpozději ke dni skončení pachtu *(tímto není dotčeno ust. čl. VII. odst. 7 této smlouvy, přičemž k prostorům, kde propachtovatel vstupuje do pozice pronajímatele se pro tyto účely nepřihlíží)*. Bude-li ke dni skončení pachtovního vztahu Předmět pachtu či jeho část ve stavu rozporném s předchozí větou, má se za to, že jde o škodu způsobenou Pachtýřem, k jejímuž nahrazení jest povinen. Lhůtu k předání předmětu pachtu účastníci ujednávají, nebude-li mezi nimi písemně ujednáno jinak, nejpozději na desátý den, po jeho skončení. Za prodlení s předáním Předmětu pachtu po skončení pachtu je Pachtýř povinen zaplatit Propachtovateli dle ust. § 2048 an. Obč.Z. smluvní pokutu ve výši 2% z částky ročního pachtovného, za každý i započatý den prodlení *(náhrada škody tím není dotčena)*, přičemž zároveň Pachtýř souhlasí s tím, aby Propachtovatel bez předchozího upozornění případně provedl ve smyslu ust. § 14 Obč.Z. jeho vystěhování, resp. vyklizení Předmětu pachtu *(což se netýká pachtýřem pronajatých prostor)*. Pachtýř v tomto případě deklaruje, že mu nevznikne právo na úhradu škod způsobenou tímto zásahem, neb ten byl toliko proveden z důvodu porušení Pachtýřových povinností a s takovým způsobem souhlasí.

IX.

1) Strany ujednávají dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z., odchylně od ust. § 2338 a § 2339 Obč.Z., že Pachtýř jest oprávněn pacht dle této smlouvy písemně vypovědět, nebude-li předmět pachtu, zaviněním propachtovatele, na kterém se nepodílel jakkoliv i Pachtýř *(byť nedbalostním opomenutím svých povinností dle této smlouvy či zákona)* jako celek způsobilý k obvyklému užívání. Pachtovní vztah v takovém případě dle věty předchozí zaniká až tehdy, uplyne-li 6ti měsíční výpovědní lhůta, jenž počíná plynout od prvého dne měsíce následujícího po doručení projevu vůle k výpovědi pachtu z této

smlouvy, vypovídá-li pachtovní vztah Pachtýř. Pro případ výpovědi ze strany Propachtovatele se toto ustanovení jakkoliv neuplatní a platí ust. čl. IX. odst. 2, 3 a X. této Smlouvy

2) Strany ujednávají, že pachtovní vztah dle této Smlouvy může vésti k zániku písemnou výpovědí Pachtýř i Propachtovatel i bez skutkového důvodu. Pachtovní vztah dle věty předchozí tohoto ustanovení zaniká:

i.) až tehdy, uplyne-li 24 měsíční výpovědní lhůta, jenž počíná plynout od prvého dne měsíce následujícího po doručení projevu vůle k výpovědi pachtu z této Smlouvy v případě výpovědi dané bez skutkového důvodu Pachtýřem,

ii.) až tehdy, uplyne-li 3 měsíční výpovědní lhůta, jenž počíná plynout od prvého dne měsíce následujícího po doručení projevu vůle k výpovědi pachtu z této Smlouvy v případě výpovědi dané bez skutkového důvodu Propachtovatelem,

3) Výpověď pachtu dle tohoto ustanovení se má za účinnou, je-li písemná a je-li doručena druhé straně.

X.

Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a ujednávají, že Propachtovatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, poruší-li Pachtýř povinnosti konstituované mu touto Smlouvou tím, že poruší jakkoliv povinnost k včasnému plnění pachtovného dle ust. čl. **V.** této smlouvy a nezaplatí-li tento dluh ani do splatnosti dalšího pachtovného, či poruší-li jakékoli povinnosti konstituované mu v ust. čl. VII. této Smlouvy *(zejména nedoručí-li pojistnou smlouvu, neuzavře-li zástavní smlouvu na pojistné, provede opravu, úpravu předmětu pachtu v rozporu s touto smlouvou, či tyto opravy, úpravy neprovede, byť je nejméně jako řádný hospodář provésti měl, nenahlásí-li výskyt vad a potřebu oprav propachtovateli, apod.,)* či nezaplatí-li Pachtýř jistotu ve lhůtě uvedené v ust. čl. VI. této Smlouvy. Strany deklarují, že takto ujednávají plně souladně a dispozitivně dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. majíce přitom všichni shodně za to, že porušení těchto vyjmenovaných povinností znamená porušení této smlouvu zvlášť hrubým způsobem a způsobuje propachtovateli značné újmy, přičemž s tímto srozuměním vstupují do tohoto závazkového vztahu.

XI.

1) Strany v souladu s ust. § 2048 an. Obč.Z. ujednávají, že poruší-li Pachtýř povinnost k plnění pachtovného, či jakékoli úplaty ve lhůtě stanovené mu v ust. čl. V. této Smlouvy, je povinen Propachtovateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý, byť jen započatý den, ve kterém bude pachtýř v prodlení se splněním této povinnosti.

2) Strany v souladu s ust. § 2048 an. Obč.Z. ujednávají, že poruší-li Pachtýř povinnost konstituovanou mu v ust. čl. VII. této Smlouvy a ust. čl. XIII. odst. 3 či 7 této Smlouvy, je povinen propachtovateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 25% z částky ročního pachtovného dle ust. čl. V. této smlouvy, za každé jednotlivé porušení v ust. čl. VII. konstituované povinnosti. V souladu s ust. § 1725 Obč.Z. smluvní strany ujednávají, že pro případ, kdy pachtýř v jednočinném stejnorodém či nestejnorodém souběhu poruší více povinností konstituovaných v ust. čl. VII. této Smlouvy, má propachtovatel právo na smluvní pokutu uvedenou v předchozí větě násobenou počtem porušených povinností.

3) Strany dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. odchylně od ust. § 2050 Obč.Z. ujednávají, že plněním smluvní pokuty není dotčeno právo poškozeného na případnou náhradu škody za porušení povinnosti zajištěné takovou smluvní pokutou. Strany ujednávají, že za následky nesplnění povinností zajištěných smluvní pokutou jest pachtýř odpovědný absolutně a objektivně.

XII.

Smluvní strany ujednávají, že pacht dle této smlouvy nebude zapisován do veřejného seznamu a Propachtovatel s tímto ve smyslu ust. § 2333 Obč.Z. ani nesouhlasí, tím není vyloučeno pozdější odchylné písemné ujednání stran. **Smluvní strany autonomně a dispozitivně ujednávají, že v jejich vzájemném vztahu neplatí a to ani per analogiam ust. § 2315 a ust. § 2337 Obč.Z.. Strany dispozitivně ujednávají, že provede-li Pachtýř se souhlasem Propachtovatele zhodnocení Předmětu pachtu, nemá po skončení pachtu právo požadovat vyrovnání, čímž se strany výslovně odchylují od ust. § 2220 Obč.Z.. V případě, kdy Pachtýř provedl úpravy předmětu pachtu je primárně při skončení pachtu povinen předat předmět pachtu ve stavu, v jakém jej převzal, nedohodne-li se Pachtýř s Propachtovatelem při skončení pachtu písemně jinak. I tehdy dohodne-li se Pachtýř s Propachtovatelem ve smyslu předchozí věty jinak, platí, že Pachtýř nemá právo na žádné vyrovnání za zhodnocení Předmětu pachtu.** Ust. § 1764 až § 1766 se v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. v právních vztazích založených touto smlouvou neužije. Pro případ pochybností je na straně Pachtýře nebezpečí změny okolností.

XIII.

Závěrečná ustanovení

11

1) Strany ujednávají, že mají-li si smluvní strany dle této smlouvy doručovat písemné právní úkony, či se o určitých skutečnostech vyrozumívat, tak k účinkům takových projevů vůle dojde v případě, nestanoví-li tato smlouva i jiné podmínky, jsou-li učiněny literárně a doručeny na tyto doručovací adresy:

   a) Propachtovatel – **Masarykovo nám. 107**
   b) za Pachtýř – **Masarykovo nám. 107**

   Strany dále ujednávají, že písemnosti dle této smlouvy a tohoto ust. se mají za doručené v okamžiku přijetí nebo odmítnutí jejich přijetí smluvní stranou, které je zaslán nebo **dle ust. § 573 Obč.Z..** Smluvní strany ujednávají, že adresy uvedené v tomto ustanovení jsou adresami dle ust. § 46a odst. 2 občanského soudního řádu.

2) Strany v návaznosti na ust. čl. VII. této smlouvy, jakož i na jakékoli případné provádění úprav, změn či jakýchkoli oprav Pachtýře výslovně ujednávají, že musí být provedeny po předchozím písemném souhlasu propachtovatele, obsahujícím jasný popis průběhu oprav, použitých materiálů apod. Jedním dechem strany ujednávají, že tyto úpravy, změny, či opravy mohou být prováděny jen odborným způsobem, což se pro účely této smlouvy a pro vztah stran založený touto smlouvou míní provedení zejména prostřednictvím tzv. ověřených zhotovitelů, jakož za použití materiálů a postupů od prodejců uvedených v provozním řádu. Provedení úpravy, změny či opravy v rozporu s tímto ujednáním je hrubé porušení této smlouvy. Strany deklarují, své srozumění s tím, že toto ustanovení je odůvodněno

podmínkami práv ze záruky na jakost Předmětu pachtu – jako stavby, kterými je propachtovatelova záruka podmíněna ze strany jeho zhotovitelů. Podmínka předchozího souhlasu je pak stanovena zejména s přihlédnutím k plynutí záručních lhůt a nutnosti případně vzniklé potřeby oprav a úprav hodnotit i v kontextu odpovědnosti zhotovitelů za vady díla.

3) Strany v souladu s ust. § 89a zákona č. 99/1963 Sb. ujednávají, že spory o práva a povinnost z této smlouvy, jejího porušení, neplatnosti, neúčinnosti, zdánlivosti, zrušení či odstoupení, jakož i jakákoli jiná od této smlouvy odvislá, budou rozhodovány obecným soudem dle místa sídla Propachtovatele.

4) Strany výslovně ujednávají, že součástí této smlouvy je povinnost Pachtýře zhotovit a publikovat tzv. provozní řád dané budovy, požární řád, bezpečností řád, apod..

5) Účastníci dále uvádějí, že tato smlouva o rozsahu jedenácti stran *(a dalších stran přílohových)* a třinácti článcích byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně, je pro všechny strany srozumitelná, je prosta omylu a dále též, že smlouva byla uzavřena nikoli v tísni, v nezkušenosti kterékoli strany, rozrušenosti či rozumové slabosti, nikoliv lehkomyslně a plnění z této smlouvy plynoucí nejsou ve vzájemném nepoměru. Strany výslovně deklarují, že ani jedna z nich se nepovažuje v právním vztahu za slabší a obě měly možnost dostatečně dlouho hodnotit návrh této úpravy, a to i se zvoleným odborníkem. Obě strany jsou podnikatelé s dobrým povědomím o následcích svého jednání. Obě strany mohly obsah této smlouvu v negociačních jednáních vytvářet, či její uzavření zcela odmítnout. Na důkaz shora uvedeného připojují osoby oprávněné jednat za strany, v souladu s ust. § 561 odst. 1 Obč.Z. své elektronické signatury.

6) Tato smlouva je závazná pouze v písemné formě, může být měněna jen písemně a nabývá platnosti a účinnosti v den jejího uzavření. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Přeštice usnesením č. č. 118/2022 a č. 167/2022 ze dne 14. 3. 2022. Město Přeštice ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že byly splněny všechny podmínky dané zákonem č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro uzavření této smlouvy. Tato smlouva bude publikována v registru smluv dle zvláštního zákona.

V Přešticích dne

město Přeštice
za propachtovatele
Karel Naxera – starosta

B + T Přeštice s.r.o.
za pachtýře
Milan Sekyrka – jednatel