

Smlouva o pachtu nemovitých věcí

č. 2022/OSM/0068/OINO

Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

se sídlem: Sokolovská 14/324, Vysočany, 180 49 Praha 9

zastoupená: Ing. Zdeňkem Davidkem, radním

(jako „**Propachtovatel**“)

a

Devátá rozvojová a.s.

IČO: 27944603, DIČ: CZ27944603

se sídlem: Jablonecká 322/70, 190 00 Praha 9

zaspaná v OR u MS v Praze pod sp. zn. B 12246

zastoupená: Mgr. Tomášem Portlíkem, předsedou představenstva

(jako „**Pachtýř**“)

(společně také jako „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne dle ust. § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**NOZ**“), tuto **Smlouvu o pachtu nemovitých věcí** (dále jen „**Smlouva**“).

I. Předmět pachtu

1.1. Propachtovatel vykonává na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění, práva vlastníka ke svěřeným nemovitým věcem ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré město 110 00 Praha 1, a to k následujícím pozemkům:

- a)** pozemek parc.č. 1814/1, ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 3.421 m²,
- b)** pozemek parc.č. 1814/4, ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 3.331 m²,
- c)** pozemek parc.č. 1814/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3.366 m², jehož součástí je stavba, budova č.p. 312 v k.ú, Vysočany, jiná stavba, na adrese Poděbradská 312/39, 190 00 Praha 9,
- d)** pozemek parc.č. 1814/7, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 556 m², jehož součástí je stavba, budova bez čp/če, jiná stavba,
- e)** pozemek parc.č. 1814/10, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 13 m², jehož součástí je stavba, budova bez čp/če, jiná stavba,
- f)** pozemek parc.č. 1983, ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře 11 m²,
- g)** pozemek parc.č. 1985, ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře 7 m²;

všechny zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 715 pro katastrální území Vysočany, obec Praha, hlavní město Praha (dále všechny souhrnně jako „**Předmět pachtu**“).

1.2. Propachtovatel touto Smlouvou přenechává Pachtýři k dočasnému užívání a požívání, tj. do pachtu, Předmět pachtu včetně veškerého jeho příslušenství a movitých věcí tvořících jeho vybavení, jsou-li uvedeny v předávacím protokolu, přičemž požíváním se myslí právo Pachtýře Předmět pachtu či jeho části i za úplaty v předávacím protokolu, přičemž požíváním se myslí právo Pachtýře Předmět pachtu či jeho části i za úplaty za takové užívání. Právo přenechávat k dočasnému užívání třetím osobám a ponechávání si výnosu z úplaty za takové užívání. Právo dle předchozí věty je omezeno účelem pachtu dle čl. II. této Smlouvy. Propachtovatel není oprávněn Předmět pachtu bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele užívat ani přenechávat k užívání třetím osobám za účelem jiným, než který je výslovně ujednan v čl. II.

1.3. Pachtýř Předmět pachtu do pachtu přijímá, zavazuje se jej užívat výhradně k účelu stanovenému touto Smlouvou a hradit Propachtovateli pachtovné, ujednané v čl. IV. této Smlouvy.

II. Účel pachtu

2.1. Pachtýř je oprávněn Předmět pachtu poskytovat třetím osobám k dočasnému užívání za úplatu či bezúplatně za účelem provozování skladů, hal a kanceláří a činností s uvedeným provozem pojmově souvisejících. Pachtýř je oprávněn Předmět pachtu užívat i sám, naplňuje-li jeho činnost účel pachtu.

2.2. Pachtýř prohlašuje, že je se stavem Předmětu pachtu v celém rozsahu podrobně obeznámen, že veškeré propachtované prostory jsou vhodné a způsobilé k užívání pro účel pachtu, ujednaný v odst. 2.1., a že tyto prostory nemají žádné faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jejich užívání pro uvedený účel.

III.

Doba pachtu

3.1. Pacht se sjednává na dobu neurčitou. Ukončit jej lze pouze způsobem a za podmínek v této Smlouvě výslovně ujednaných.

3.2. Smluvní vztah zaniká jednostrannou výpovědí kterékoliv smluvní strany i bez udání důvodu nebo dohodou smluvních stran. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

3.3. V případě, že Pachtýř užívá Předmět pachtu v rozporu s touto Smlouvou, zejména nedodrží účel pachtu nebo je v prodlení delším než 30 dnů s placením sjednaného pachtovného či s dalším peněžním plněním spojeným s pachtem, smluvní strany se dohodly, že Propachtovatel má právo ukončit tuto Smlouvu výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď Pachtýři doručena. Za stejných podmínek je Propachtovatel oprávněn vypovědět Smlouvu v případě, že Předmět pachtu či kterákoliv jeho část má být odstraněna anebo změněna tak, že to brání dalšímu užívání předmětu pachtu k ujednanému účelu.

3.4. Ke dni skončení pachtu je Pachtýř povinen vyklidit a protokolárně odevzdat Propachtovateli Předmět pachtu, a to ve stavu, v jakém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných úprav, které provedl s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele. Pachtýř odpovídá za

včasné ukončení všech smluvních vztahů, které uzavřel s třetími osobami a které se vztahují k Předmětu pachtu, nejpozději ke dni skončení Pachtu. V opačném případě odpovídá Propachtovateli za škodu, která by mu v souvislosti s trvajícím vztahem vznikla. Pro vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že Propachtovatel nijak neodpovídá za závazky Pachtýře vůči třetím osobám, které Pachtýř uzavřel nebo na sebe převzal v souvislosti s Předmětem pachtu.

IV. Pachtovné

4.1. Pachtovné bylo stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran a činí částku **100.000,- Kč** bez DPH měsíčně. Částka zahrnuje i veškerý podíl Propachtovatele na výnosu Pachtýře, plynoucí z užívání a požívání Předmětu pachtu.

4.2. K částce bude připočítána částka odpovídající výši DPH v zákonné sazbě. Pachtýř ji bude hradit spolu s pachtem.

4.3. Propachtovatel je oprávněn Pachtýři jednostranně zvýšit pachtovné zpětně k 1. lednu příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v %, kterou uveřejňuje Český statistický úřad. Pachtýř bere na vědomí, že oficiální statistické údaje jsou zveřejňovány s určitým zpožděním, dále bere na vědomí, že Propachtovatel úpravu pachtovného pro kalendářní rok vypočte až po zveřejnění údajů Českým statistickým úřadem, a to zpětně k 1. lednu daného roku, a Pachtýř se zavazuje bezodkladně uhradit rozdíl mezi dosud uhrazeným pachtovným a pachtovným vypočteným Propachtovatelem. Smluvní strany se dohodly, že ke zvýšení pachtovného na základě inflace není třeba dodatku ke Smlouvě. Pachtovné bude v tomto případě zvyšováno písemným oznámením správce /v zastoupení Propachtovatele/ Pachtýři.

4.4. Ujednané měsíční pachtovné je splatné vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet Propachtovatele č. [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s., pod variabilním symbolem [REDACTED]. Pachtýř bude spolu s pachtovným hradit úhradu za plnění spojené s pachtem (viz čl. V.). Pro účely této Smlouvy se za den úhrady považuje připsání ujednané částky na bankovní účet Propachtovatele.

4.5. V případě nesplnění povinnosti platit pachtovné a úhrady za plnění spojené s pachtem řádně a včas má Propachtovatel právo na základě ujednání stran požadovat vůči Pachtýři smluvní pokutu ve výši 0,1 % (jedno promile) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4.6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 1971 a § 1972 NOZ se pro účely této Smlouvy výslovně vylučují.

4.7. Za den zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH), v souladu s odst. 4.4. tohoto článku, se pro účely této smlouvy považuje den, kdy má být platba připsána na bankovní účet Propachtovatele, tzn. každý 15. den kalendářního měsíce příslušného roku, za který je placeno.

V. Úhrada za plnění spojené s pachtem

5.1. Pachtýř je povinen spolu s pachtovným hradit Propachtovateli veškeré náklady za plnění spojené s užíváním předmětu pachtu, tj. zejména za vodné, stočné, dodávku tepla, odběr elektrické energie ve společných prostorách, úklid společných prostor (služby), pokud má jejich odběr nasmlouván Propachtovatel. Náklady hradí Propachtovateli Pachtýř bez ohledu na to, které osobě přenechal Předmět pachtu či jeho část do užívání. Odběr služeb, energií či jiných médií, jejichž odběr nemá nasmlouván Propachtovatel, je Pachtýř oprávněn nasmlouvat svým jménem, přičemž je povinen je hradit přímo jejich poskytovateli.

5.2. Pachtýř je povinen poskytovat Propachtovateli na plnění dle odstavce 5.1. zálohy (dále jen „zálohy na plnění“). Výše záloh na plnění bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném Propachtovatelem. Částky uvedené ve výpočtovém listě jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad za plnění spojené s užíváním Předmětu pachtu dle tohoto článku Smlouvy. Zálohy na plnění jsou splatné vždy v termínu platby pachtovného, tedy v souladu s odst. 4.4. této Smlouvy. Totéž platí i o způsobu úhrady.

5.3. Vyúčtování za plnění spojené s pachtem dle tohoto článku provede správce do 3 měsíců po skončení příslušného období. Přebytky záloh správce vyplatí Pachtýři do 15 dnů po uplynutí jednoměsíčního reklamačního období, nebo doručení vyúčtování. V případě, kdy zálohy nekryjí v plné míře vyúčtované plnění, má správce právo inkasovat od Pachtýře ve stejné lhůtě jako v předcházející větě tohoto odstavce dodatečně částku v takové výši, aby byly pokryty náklady vyčíslené ve vyúčtování.

5.4. Propachtovatel má právo vůči Pachtýři započítat zaplacené zálohy na plnění proti vyúčtování.

5.5. Zálohy nejsou ve smyslu zákona o DPH zdanitelným plněním.

5.6. Pachtýř se zavazuje přistoupit na zvýšení záloh ve výpočtovém listě. V tom případě musí být vypracován Propachtovatelem nový výpočtový list.

5.7. Veškeré úhrady za plnění neuvedené ve výpočtovém listě, které si sjednal Pachtýř, hradí Pachtýř přímo poskytovateli služby.

VI. Další práva a povinnosti

6.1. Pachtýř přebírá Předmět pachtu v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu.

6.2. Pachtýř je povinen Předmět pachtu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu, udržovat prostory vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Pachtýř plně odpovídá za svěřené příslušenství či movité věci, uvedené v předávacím protokolu, a je povinen poskytovat propachtovateli veškerou potřebnou součinnost při jejich inventarizaci. Pachtýř se zavazuje, že při užívání Předmětu pachtu budou dodržovány všechny platné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Pachtýř zaváže veškeré třetí osoby, jimž umožní dočasně užívat Předmět pachtu či jeho část, k dodržování povinností dle tohoto odstavce.

- 6.3.** Pachtýř ani třetí osoby, jimž umožní Předmět pachtu dočasně užívat, nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele provádět v Předmětu pachtu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.
- 6.4.** Pachtýř je oprávněn i bez souhlasu Propachtovatele provést drobné vnitřní úpravy (např. malování), včetně zavádění poplašného zařízení, za účelem zprovoznění Předmětu pachtu podle této Smlouvy, umístění zvonků a tabulek přiměřené velikosti s označením či logem svým či třetích osob na fasádách budov.
- 6.5.** Pachtýř je povinen provádět kontroly Předmětu pachtu z hlediska požární ochrany a prevence bezpečnosti práce, jakož i další běžné kontroly dle platných právních předpisů. Pachtýř se zavazuje na svůj náklad zabezpečovat v souladu se zákonem povinné revize technických zařízení v propachtovaných prostorách v termínech stanovených zákonem. Kopie revizních zpráv je Pachtýř povinen ihned po jejich zpracování předkládat Propachtovateli.
- 6.6.** Pachtýř odpovídá Propachtovateli za škody, které vzniknou v souvislosti s jeho užíváním Předmětu pachtu. Pachtýř rovněž odpovídá Propachtovateli za škodu, způsobenou dalšími osobami, jimž užívání Předmětu pachtu umožní či vyskytujícími se v Předmětu pachtu.
- 6.7.** Propachtovatel neodpovídá za škody, které vzniknou v Předmětu pachtu na majetku a věcech vnesených Pachtýřem, osobám, kterým Pachtýř užívání Předmětu pachtu umožní, nebo dalšími osobami. Pachtýř se zavazuje uzavřít na své náklady pojištění, které by pokrylo škody způsobené v souvislosti s užíváním Předmětu pachtu a škod na majetku.
- 6.8.** Propachtovatel je oprávněn provádět kontroly dodržování i dalších povinností Pachtýře. Pachtýř je povinen Propachtovateli tyto kontroly umožnit.
- 6.9.** Pachtýř je povinen uzavřít smlouvu o odvozu odpadu s dodavatelem této služby, příp. uzavřít s obstaravatelskou firmou dohodu o úhradě za používání odpadních nádob, příslušejících k budovám.
- 6.10.** Propachtovatel a Pachtýř se dohodli, že Pachtýř je oprávněn tuto Smlouvu či jakékoliv právo a povinnost z této Smlouvy vyplývající, cedovat /postoupit/ jiné osobě včetně svého právního nástupce pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele. Strany si ujednávají, že předchozí písemný souhlas Propachtovatele se vyžaduje i pro případ přechodu pachtu z důvodu převodu podnikatelské činnosti a pro případ převodu závodu podle ust. § 2175 občanského zákoníku. Pachtýř je povinen si souhlas od Propachtovatele obstarat dříve, než práva vyplývající z této Smlouvy uvedeným způsobem převede.
- 6.11.** Pachtýř je obeznámen se skutečností, že Propachtovatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s tím, aby informace obsažené v této Smlouvě byly v rozsahu zákonem stanoveným poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají. Účastníci této Smlouvy berou na vědomí, že Městská část Praha 9 zařadí text Smlouvy do elektronické databáze smluv a do registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství.

6.12. Pachtýř je povinen zavázat kteroukoliv třetí osobu, jíž umožní dočasně užívat Předmět pachtu či jeho část, k dodržování povinností Pachtýře i tam, kde to není v této Smlouvě výslovně uvedeno, ale kde to vyplývá z povahy věci. Za plnění povinností třetích osob bez ohledu na takové ujednání odpovídá Propachtovatel Pachtýř, jako by Předmět pachtu užíval sám.

VII. Závěrečná ujednání

7.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této Smlouvě, se řídí občanským zákoníkem v platném a účinném znění.

7.2. Pachtýř prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto Smlouvu dle § 1728 odst. 2 NOZ a že neočekává ani nepožaduje od Propachtovatele žádné další informace v této věci.

7.3. Pachtýř podpisem této Smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 NOZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této Smlouvy dle příslušných ustanovení NOZ s výjimkou jejího podstatného porušení dle ust. § 2002 odst. 1 NOZ.

7.4. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Ustanovení § 1799, § 1800 NOZ se z tohoto důvodu na práva a povinnosti dle této Smlouvy neuplatní.

7.5. Následující ustanovení NOZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této Smlouvy: § 1805 odst. 2, §1971, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2218, § 2219 odst. 2, § 2223 a § 2233 odst. 2, § 2312 a § 2315.

7.6. Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 NOZ uplatní následující pravidla: Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenu i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenu desátým dnem úložní doby.

7.7. Pokud bude jedna strana pachtovního vztahu dlužit druhé více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno nejprve na úhradu dluhů v tomto pořadí:

- a) pachtovné
- b) úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu pachtu
- c) příslušenství
- d) ostatní závazky,

a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv.

7.8. Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým z této Smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 občanského zákoníku a souhlasí s tím, že i nejistá nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.

7.9. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle této Smlouvy nelze použít směnku.

7.10. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.

7.11. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

7.12. Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 NOZ zprostí škůdce povinnosti k náhradě škody také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky.

7.13. Obsah této Smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této Smlouvě.

7.14. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž Pachtýř obdrží jedno vyhotovení a Propachtovatel 3 vyhotovení. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

11. 04. 2022

V Praze dne:

11. 04. 2022

V Praze dne:

