



Smlouva o pachtu Krematoria Jihlava
uzavřená dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

statutární město Jihlava

Masarykovo náměstí 97/1

586 01 JIHLAVA

IČO: 002 86 010

DIČ: CZ 00286010

Zastoupené: Radkem Popelkou, MBA, náměstkem primátora

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č.ú. 5002072/0800

(dále jen „**Propachtovatel**“ na straně jedné)

a

SLUŽBY MĚSTA JIHLAVY s.r.o.

Havlíčková 218/64

586 01 JIHLAVA

IČO: 60727772

DIČ: CZ 60727772

Zastoupené: Ing. Josefem Ederem, jednatelem společnosti

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 17143

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Jihlava

č.ú. 19-4649590277/0100

(dále jen „**Pachtýř**“ na straně druhé)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o pachtu Krematoria Jihlava (dále jen „**Smlouva**“)

I.
Úvodní ustanovení

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem nemovitostí (pozemků a staveb), uvedených v příloze č. 1 a zakreslených v příloze č. 2, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**předmět pachtu**“).
2. Součástí pozemku p. č. st. 797 v k. ú. Bedřichov u Jihlavy je stavba bez č. p. a č. ev. vedená u Propachtovatele pod inv. č. 100393. V uvedené budově se nachází v prvním podlaží byt č. 1, velikosti 4 + 1, I. kategorie. Tento byt je bytem služebním ve smyslu § 2297 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. K bytu náleží právo užívat sklep a zádveří.
3. Pachtýř prohlašuje, že je držitelem živnostenského oprávnění pro provozování krematoria dle zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví (dále jen „**ZoP**“) a dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že mezi nimi byla dne 30. 3. 2000 uzavřena Smlouva o nájmu věci nemovitých Krematoria Jihlava ev. č. 301/OSD/00, ke které byly následně uzavřeny dodatky č. 1-9.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že mezi nimi byly uzavřeny následující smlouvy o technickém zhodnocení (dále jen „**TZ**“):
 - Smlouva o TZ předmětu nájmu – Krematoria Jihlava ze dne 27. 2. 2019, ev. č. 224/KP/2019
6. Smlouva o TZ ev. č. 224/KP/2019 je nadále platná a účinná, což smluvní strany shodně prohlašují za nesporné.
7. Smluvní strany mají zájem nově upravit vzájemná práva a povinnosti týkající se užívání a požívání předmětu pachtu.

II.

Předmět a účel smlouvy

1. Propachtovatel přenechává touto Smlouvou Pachtýři předmět pachtu do užívání a požívání v souladu s předmětem podnikání Pachtýře a Pachtýř se zavazuje platit včas a řádné pachtovné stanovené v článku III. této Smlouvy, jakož i plnit další touto Smlouvou stanovené povinnosti.
2. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat předmět pachtu pouze za účelem provozování krematoria a výkonu další podnikatelské činnosti Pachtýře, vyplývající z charakteru předmětu pachtu. K jinému využití je Pachtýř povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas Propachtovatele.
3. Pachtýř prohlašuje, že je seznámen s technickým stavem předmětu pachtu, jak je uveden v článku I. odst. 1 a v příloze č. 1, a do pachtovního vztahu jej takto přijímá.
4. Propachtovatel touto smlouvou uděluje Pachtýři souhlas s podnájmem, případně s jiným užíváním služebního bytu uvedeného v čl. I. odst. 2. Smlouvy.

III.

Pachtovné

1. Smluvní strany se dohodly, že roční výše pachtovného za pacht nemovitostí uvedených v článku I. odst. 1. této Smlouvy je pro roky 2023-2025 ujednána na základě znaleckého posudku pro stanovení obvyklého pachtovného č. 6/2023 ze dne 14. 4. 2023 ve výši 1.071.212 Kč za rok, slovy: jedenmilionsedmdesátjednatísícdvěstadvanáct korun českých + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění účinném ke dni povinnosti přiznat daň.
2. Smluvní strany se dohodly, že od roku 2026 vždy po uplynutí tří let bude výše pachtovného upravena dodatkem k této Smlouvě na základě znaleckého posudku na stanovení pachtovného v místě a čase obvyklého, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že pachtovné sjednané v odst. 1. tohoto článku bude Pachtýřem hrazeno čtvrtletně, a to se splatností nejpozději do 30. 3., 30. 6., 30. 9., 30. 12. příslušného kalendářního roku ve výši ¼ ročního pachtovného. Pachtovné bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Propachtovatelem. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet Propachtovatele. Smluvní strany se dále dohodly, že pachtovné za rok 2023 bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného propachtovatelem v poměrné výši ročního pachtovného + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň.
4. V případě prodloužení Pachtýře s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku, je Propachtovatel oprávněn účtovat Pachtýři úrok z prodloužení ve výši stanovené podle platných právních předpisů s tím, že nebude-li úrok z prodloužení upraven právním předpisem, zaplatí Pachtýř obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě sídla Pachtýře, v době uzavření Smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Propachtovatel je povinen přenechat předmět pachtu Pachtýři ve stavu umožňujícím jeho trvalé užívání a požívání v souladu s účelem dohodnutým v této Smlouvě.
2. Pachtýř je oprávněn a povinen užívat a požívat předmět pachtu jako řádný hospodář a v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této Smlouvě. Změna ve způsobu či účelu užívání a požívání může být dohodnuta pouze písemným dodatkem k této Smlouvě.
3. Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele předmět pachtu či jeho část (vyjma služebního bytu dle článku I. odst. 2. Smlouvy) přenechat třetí osobě do podnájmu, podpachtu ani jiného užívání. Toto platí obdobně i pro změnu těchto smluv. Souhlasil-li Propachtovatel předem písemně s podnájmem, podpachtem či jiným užíváním předmětu pachtu či jeho částí, odpovídá vůči Propachtovateli pouze Pachtýř dle této Smlouvy. Obsah daných smluv musí být vždy v souladu s touto Smlouvou s tím, že užívací, příp. požívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu dle této Smlouvy.
4. Pachtýř je povinen na vlastní náklady zajistit a hradit veškerou běžnou údržbu předmětu pachtu, tj. např. revize veškerých zařízení dle platných ČSN, lokální opravy oplocení, lokální nátěry, výmalby, drobné opravy truhlářských a klempířských prvků, podlah v prostorách, drobné opravy, servis a

údržbu instalací, rozvodů zdravotně technické instalace, drobné opravy veškerých technologických zařízení předmětu pachtu aj., běžnou údržbu a čištění plynových a elektrických spotřebičů a zařízení.

Kopie revizních zpráv je Pachtýř povinen do jednoho měsíce od jejich vyhotovení předložit Propachtovateli prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy. Rozsah udržovacích prací a oprav, které Pachtýř provedl na předmětu pachtu za příslušný pachtovní rok, sdělí Pachtýř Propachtovateli prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy vždy do 31. 1. následujícího roku.

5. Pachtýř je povinen udržovat předmět pachtu v řádném stavu, a zajistit a hradit na vlastní náklady úklid a zimní údržbu předmětu pachtu.
6. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Propachtovateli potřebu oprav, které má provést a umožnit mu provedení těchto i jiných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti oznámení vznikla. Pachtýř je dále povinen upozornit Propachtovatele neodkladně na vzniklé závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání předmětu pachtu. Pachtýř je povinen v případě nutnosti akceptovat přerušování činnosti v předmětu pachtu na dobu nezbytně nutnou k provedení oprav.
7. Pachtýř je povinen umožnit Propachtovateli či jím určenému správci, nebo jimi pověřeným osobám na základě předchozího oznámení přístup do předmětu pachtu za účelem jeho kontroly, pro provedení nezbytné opravy, příp. odstranění havárií, aj., a poskytnout jim nezbytnou součinnost. Propachtovatel a jím určený správce či jimi pověřené osoby mají právo přístupu do předmětu pachtu bez účasti Pachtýře ve výjimečných případech, a to např. v případě havárií, živelních pohrom a v situacích, kdy oprava nesnese odkladu. O tomto musí Propachtovatel či jím pověřený správce nebo jimi pověřená osoba Pachtýře neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu pachtu, jestliže nebylo možno Pachtýře informovat předem.
8. Pachtýř je povinen na vlastní náklady zajistit prohlídky a čištění komínů a kontroly spalinových cest.
9. Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu pachtu, technické zhodnocení a opravy předmětu pachtu nad rámec běžné údržby předmětu pachtu specifikované v odst. 4. tohoto článku, může Pachtýř provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených.

Tento souhlas nenahrazuje povolovací doklady pro stavební úřad, tj. stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních prací, apod., nutné pro příp. stavební úpravy či „rekolaudaci“ prostor propachtovaných nemovitostí.

10. Pachtýř se zavazuje, že záměr provést na předmětu pachtu technické zhodnocení či opravy nad rámec běžné údržby, projedná předem písemně s Propachtovatelem prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy. Pro tento účel předloží Propachtovateli jednoduchý náčrtek (půdorys, příp. pohledy, aj.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů.

Propachtovatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno realizovat.

11. Obě smluvní strany se dohodly, že v případě technického zhodnocení prováděného Pachtýřem bude před zahájením prací uzavřena písemná smlouva o technickém zhodnocení předmětu pachtu, ve které budou specifikovány podmínky, za nichž bude Pachtýř úpravy provádět, a upřesněn režim vzájemného vypořádání obou stran. Vyžaduje-li to situace, jako podklad k uzavření této smlouvy předloží Pachtýř Propachtovateli: 1x projektovou dokumentaci zamýšlených prací (v rozsahu: výkresová část, technická zpráva, rozpočet), vypracovanou v souladu s obecně závaznými předpisy, platnými technickými normami a předchozími požadavky Propachtovatele.

Uzavřením této smlouvy je dán souhlas Propachtovatele s realizací prací, který může Pachtýř použít pro jednání v územním či stavebním řízení, a dále pro jednání s dotčenými orgány státní správy.

12. Pachtýř má právo podle § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisovat jím uhrazené technické zhodnocení.

13. Pachtýř se zavazuje plnit povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a na úseku bezpečnosti práce a zajišťovat soulad s těmito předpisy, včetně vybavení předmětu nájmu příslušnou technikou (např. technickými prostředky – hasicími přístroji) a zařízením, a to na vlastní náklady.
14. Pachtýř je povinen v rámci užívání a požívání předmětu pachtu dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, hygieny, apod.) a odpovídá za jejich dodržování. Pachtýř se zavazuje, že nebude v těchto prostorách skladovat nebezpečné látky, ani jinak ohrožovat svým provozem okolí.
15. Pachtýř je odpovědný za škody způsobené jeho činnostmi dle této smlouvy.
16. Pachtýř je povinen Propachtovateli oznámit jakoukoliv změnu názvu (obchodního jména), sídla či jednatele předem, nejpozději však do 15 pracovních dnů ode dne provedení této změny.
17. Pachtýř je povinen nejdéle do 15 pracovních dnů po ukončení pachtu vrátit předmět pachtu Propachtovateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným Pachtýřem se souhlasem Propachtovatele, na základě písemného předávacího protokolu. V případě, že Pachtýř ve stanoveném termínu předmět pachtu nevyklidí a nepředá Propachtovateli, dohodly se smluvní strany tak, že Propachtovatel je oprávněn vyklidit předmět pachtu na náklady Pachtýře. Za tímto účelem jsou Propachtovatel či osoby jím pověřené oprávněni ke vstupu do předmětu pachtu, včetně překonání překážek.

V.

Pojištění předmětu pachtu

1. Pachtýř se zavazuje, že uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu na pojištění předmětu pachtu pro případ živelní události a odpovědnosti za škody způsobené Propachtovateli z činnosti Pachtýře nebo v souvislosti s plněním dle této smlouvy a do 60 dnů ode dne uzavření této Smlouvy předloží Propachtovateli prostřednictvím Kanceláře primátora Magistrátu města Jihlavy jednu kopii pojistné smlouvy. Platnost pojistné smlouvy bude zajištěna po celou dobu trvání této Smlouvy.
2. Pachtýř se zavazuje, že nahlásí pojišťovně a Propachtovateli vznik každé pojistné události, a to nejpozději do 3 dnů od jejího vzniku.

VI.

Smluvní pokuty

1. V případě porušení sjednaného účelu předmětu pachtu dle článku II. odst. 2. této Smlouvy má Propachtovatel právo na úhradu smluvní pokuty od Pachtýře ve výši 100.000 Kč.
2. V případě porušení ujednání dle článku IV. odst. 3. a 9. této Smlouvy ze strany Pachtýře, má Propachtovatel právo na úhradu smluvní pokuty od Pachtýře ve výši 50.000 Kč za každé takové jednotlivé porušení.
3. V případě porušení ujednání dle článku IV. odst. 7. a 8. této Smlouvy ze strany Pachtýře má Propachtovatel právo na úhradu smluvní pokuty od Pachtýře ve výši 5.000 Kč za každé takové jednotlivé porušení.
4. V případě porušení ujednání dle článku IV. odst. 16. této Smlouvy má Propachtovatel právo na úhradu smluvní pokuty od Pachtýře ve výši 1.000 Kč.
5. V případě, že Pachtýř nepředá předmět pachtu dle článku V. odst. 17. této Smlouvy, je povinen uhradit Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z aktuálního ročního pachtovného bez DPH dle této Smlouvy za každý i započatý den prodlení, a to počínaje od prvního dne po ukončení této Smlouvy.
6. Smluvní pokuty dle této Smlouvy je povinná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně nejpozději do jednoho měsíce poté, co jí bude doručeno vyúčtování příslušné smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu. Skončením smluvního vztahu není dotčena povinnost zaplatit sjednanou smluvní pokutu dle této Smlouvy.

VII.

Trvání smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany se dohodly na následujících způsobech ukončení této Smlouvy:
 - 2.1. Ukončení Smlouvy dohodou
Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
 - 2.2. Ukončení Smlouvy výpovědí
Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět, a to v 6 (slovy: šesti) měsíční výpovědní době bez uvedení důvodů. Výpovědní doba počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v kterém byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
 - 2.3. Ukončení Smlouvy odstoupením
 - 2.3.1. Propachtovatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Pachtýř poruší tuto Smlouvu podstatným způsobem.
 - 2.3.2. Za podstatné porušení této Smlouvy ze strany Pachtýře se považuje následující:
 - a) Pachtýř ztratí trvale nebo dlouhodobě podnikatelské oprávnění nezbytné k výkonu předmětu dle této Smlouvy;
 - b) Pachtýř nedisponuje veškerými nutnými oprávněními nezbytnými k řádnému a bezpečnému provozování krematoria;
 - c) Pachtýř bude krematorium provozovat v rozporu s platnými právními předpisy, zejména se ZoP v platném znění zejména v rozporu s Řádem krematoria Jihlava vydaných dle § 13 až 15 zákona o pohřebnictví;
 - d) vůči majetku Pachtýře probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, pokud to právní předpisy umožní;
 - e) insolvenční návrh na Pachtýře byl zamítnut proto, že majetek Provozovatele nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení.
3. Výpověď a odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno písemně, přičemž písemný projev vůle kterékoliv ze smluvních stran musí být druhé smluvní straně prokazatelně doručen. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného projevu vůle odstoupit druhé smluvní straně. Odstoupením od této Smlouvy nejsou dotčeny nároky smluvních stran na náhradu škody vzniklé porušením této Smlouvy ani nárok na zaplacení smluvní pokuty či úroku z prodlení.

VIII. Ostatní ujednání

Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka (oznámení o odstoupení dle této Smlouvy, podání výpovědi, vyúčtování smluvní pokuty, aj.), která je zaslána doporučeně na adresu smluvní strany a převzata adresátem nebo přímo adresátovi předána. Pro případ nepřevzetí, nevyzvednutí či nedoručitelnosti zásilky se smluvní strany dohodly, že za doručení se považuje den, kdy je odesílateli zásilka vrácena jako nedoručená. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Touto Smlouvou se ruší Smlouva o nájmu věcí nemovitých Krematoria Jihlava ev. č. 301/OSD/00 ze dne 30. 3. 2000 ve znění dodatků č. 1-9.
2. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Jakékoliv změny této Smlouvy lze platně provést jen po dohodě obou smluvních stran, a to formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.
4. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:

Příloha č. 1: Soupis nemovitostí (pozemků a staveb)

Příloha č. 2: Vymezení předmětu pachtu v katastrální mapě

5. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu. Propachtovatel obdrží dvě vyhotovení a Pachtýř obdrží jedno vyhotovení.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2023.
7. Podléhá-li tato Smlouva uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění, zajistí statutární město Jihlava její uveřejnění v souladu s právními předpisy.
8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy, že tato Smlouva byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka: Uzavření této Smlouvy schválila Rada města Jihlavy na své 20. schůzi dne 25. 5. 2023 usnesením č. 828/23-RM.

07. 06. 2023

V Jihlavě dne.....



Radek Popelka, MBA
náměstek primátora
za Propachtovatele



07. 06. 2023

V Jihlavě dne.....



Ing. Josef Eder
jednatel
za Pachtýře



Soupis nemovitostí (pozemků a staveb)

k.ú. Bedřichov u Jihlavy

Pozemky

Inv. č.	P. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m ²	Inventurně
100087	332/16	ostatní plocha	jiná plocha	1 196	MO
100124	332/27 (část)	ostatní plocha	ostatní komunikace	2 200	OD
100068	st. 797	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro shromažďování většího počtu osob bez čp./č. ev.	721	MO
226245	st. 799	zastavěná plocha a nádvoří	stavba technického vybavení bez čp./ č. ev.	36	MO
100071	st. 800	zastavěná plocha a nádvoří	stavba technického vybavení bez čp./ č. ev.	115	MO
100074	st. 801	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro shromažďování většího počtu osob, č. p. 4029	1 956	MO
CELKEM m²				6 224	

Stavby

Inv. č.	Popis	Inventurně
100391	Bedřichov u Jihlavy, Smrčenská 4029/80, krematorium, na pozemku p. č. st. 801	MO
100393	Bedřichov u Jihlavy, Smrčenská vstupní objekt, květinová síň, na pozemku p. č. st. 797	MO
100399	Bedřichov u Jihlavy, Smrčenská, parkoviště a komunikace, na pozemku p.č. 332/27	MO
218470	Bedřichov u Jihlavy, Smrčenská, krematorium, objekt vodárny na pozemku p. č. st. 800	MO
226252	Bedřichov u Jihlavy, Smrčenská, krematorium, technická budova p. č. st. 799	MO