

Smlouva o pachtu nemovitých věcí

č. 2023/OSM/0112/OINO

Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

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

zastoupena: Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jako „**Propachtovatel**“)

a

HORTUS správa zeleně s.r.o.

IČO: 60486791, DIČ: CZ60486791

se sídlem Praha 9, Rubeška 389/5, PSC 190 00

vedená v OR u MS v Praze, sp. zn. C 27110

zastoupena Bc. Janem Poupě, jednatelem, a Ing. Helenou Strakovou, jednatelem

(dále jako „**Pachtýř**“)

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

uzavírají dle ust. § 2332 a násl. zákona č. 89/2021 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**OZ**“) tuto **Smlouvu o pachtu** (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Předmět Pachtu

1.1. Propachtovatel vykonává práva vlastníka k následujícím nemovitým věcem ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, které má Propachtovatel ve svěřené správě, zahrnující výkon práva vlastníka, dle zákona č. 131/2000, o hlavním městě Praze, v platném znění, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění:

- pozemek **parc. č. 657/1**, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 570 m²,
- pozemek **parc. č. 657/2**, ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 3.913 m²;

oběma zapsaným v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. **2752** pro **k.ú. Malešice**, obec Praha, hlavní město Praha (dále oba souhrnně jako „**Předmět pachtu**“).

II.

Předmět Smlouvy

2.1. Propachtovatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Pachtýři Předmět pachtu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím k dočasnému užívání a požívání, kdy Pachtýř je oprávněn brát z Předmětu pachtu užitky ve formě přijímání plnění za jeho poskytování k užívání třetím osobám, a to při dodržení touto Smlouvou závazně ujednaného účelu pachtu, a Pachtýř se zavazuje platit za to Propachtovateli touto Smlouvou ujednané pachtovné.

2.2. Pacht se uzavírá na **dobu neurčitou**.

2.3. Závazným účelem pachtu je užívání Předmětu pachtu a jeho jednotlivých částí k provozu kompostárny, tj. **provozu zpracování opadu rostlinného původu a biologicky rozložitelného odpadu, a s ním souvisejících, doprovodných a podpůrných činností**. Pachtýř prohlašuje, že má veškerá oprávnění a povolení pro činnost, která je ujednaným účelem pachtu a odpovídá Propachtovateli za to, že stejnou povinnost splní i případné třetí osoby dle odst. 2.4. této Smlouvy.

2.4. Pachtýř je oprávněn dávat Předmět pachtu či jeho části při dodržení závazného účelu pachtu dle odst. 2.3. této Smlouvy do podnájmu či do podpachtu třetím osobám, které budou uvedené činnosti svým jménem a na svou odpovědnost vykonávat. S ohledem na závazný účel pachtu a kontrolu ze strany Propachtovatele je Pachtýř povinen o záměru poskytnout Předmět pachtu či jakoukoliv jeho část k užívání konkrétní třetí osobě předem písemně informovat Propachtovatele, a to se specifikací předmětu činnosti dané osoby, jež má být v Předmětu pachtu vykonávána, a doby, na kterou má být sjednána. Propachtovatel je oprávněn ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení informace dle předchozí věty vyjádřit nesouhlas s poskytnutím Předmětu pachtu či jeho části dané osobě za daných podmínek; v takovém případě není Pachtýř oprávněn Předmět pachtu či jeho část dané osobě k užívání poskytnout. Nevyjádří-li se Propachtovatel ve shora uvedené lhůtě, má se za to, že nemá námitek. Totéž platí, pokud Propachtovatel vyjádří s poskytnutím Předmětu pachtu či jeho částí dané osobě písemný souhlas.

2.5. Bez přechodího písemného souhlasu Propachtovatele není Pachtýř oprávněn užívat Předmět pachtu ani jeho části k jinému účelu, než který je výslovně ujednan touto Smlouvou, umožnit takové užití třetím osobám ani dát Předmět pachtu či kteroukoliv jeho část k užívání třetí osobě v rozporu s podmínkami ujednanými v této Smlouvě.

2.6. Užitky v podobě podnájemného či podpachtovného při užívání Předmětu pachtu či jeho částí si ponechává Pachtýř.

2.7. Předmět pachtu se považuje za předaný dnem počátku účinnosti této Smlouvy, aniž by byla třeba fyzická předávka či pořizován předávací protokol.

2.8. Pachtýř prohlašuje, že si Předmět pachtu prohlédl, tento je plně a beze zbytku vhodný k naplňování účelu pachtu a nevykazuje žádné vady.

III.

Pachtovné

3.1. Pachtýř se zavazuje hradit Propachtovateli pachtovné, jehož výše je dohodou smluvních stran ujednána v částce **10 000,- Kč bez DPH ročně** (slovy deset tisíc korun českých (dále jen „**pachtovné**“).

3.2. Pachtovné za příslušný kalendářní rok je hrazeno v jedné splátce vždy nejpozději k 31. červnu příslušného kalendářního roku převodem na bankovní účet Propachtovatele, vedený u

České spořitelny, a.s., č.ú.: [REDACTED], variabilní symbol: [REDACTED]
K pachtovnému bude připočtena DPH v aktuální zákonné sazbě, již uhradí Pachtýř spolu s pachtovným. Za den úhrady pachtovného se považuje den připsání platby na bankovní účet Propachtovatele.

3.3. Pachtovné za první kalendářní rok trvání pachtu, resp. jeho poměrnou část, bude uhrazeno postupem dle odst. 3.2. v poměrné výši v přepočtu na dny trvání pachtu v daném kalendářním roce, a to do 30 kalendářních dnů ode dne počátku účinnosti této Smlouvy.

3.4. Nejpozději 15 kalendářních dnů před splatností pachtovného vystaví Propachtovatel Pachtýři fakturu se všemi náležitostmi daňového dokladu dle platných právních předpisů. Bude-li některá z podstatných náležitostí chybět, je Pachtýř oprávněn fakturu Propachtovateli vrátit k doplnění či přepracování.

3.5. Propachtovatel je oprávněn pachtovné každoročně jednostranně zvýšit písemným sdělením Pachtýři, a to o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v procentech, dle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu, a to počínaje následujícím kalendářním rokem ode uzavření této Smlouvy. Protože jsou údaje uveřejňovány se zpožděním, Propachtovatel zvýšení pachtovného pro daný kalendářní rok vypočítá až po jejich uveřejnění a následně vyfakturuje Pachtýři dosud neuhrazený rozdíl mezi původním pachtovným a takto zvýšeným pachtovným od počátku daného kalendářního roku. Pachtýř rozdíl uhradí do 15 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury, a to postupem dle odst. 3.2.

IV.

Další práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pachtýř je povinen udržovat na Předmětu pachtu pořádek a vykonávat na své náklady a na svou odpovědnost správu, běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu pachtu, a to sám nebo prostřednictvím třetí osoby, přičemž Propachtovateli za plnění této povinnosti ve všech případech odpovídá sám.

4.2. Spolu s pachtem dle této Smlouvy nejsou poskytovány žádné služby, energie ani jiné plnění. Pachtýř je povinen sám si s dodavatelem všech energií, služeb a dalších médií (dále jen „služby“) nasmlouvat smluvní vztahy k jejich odběru, bude-li je využívat, a to tak, aby žádný z odběrů nehradil Propachtovatel. Pokud poskytovatelé budou po Propachtovateli v souvislosti se službami dle předchozí věty poskytovat jakékoliv plnění, zavazuje se je Pachtýř uhradit. Pachtýř nasmlouvá služby svým jménem, popřípadě smluvně zajistí jejich nasmlouvání jiných oprávněných uživatelů Předmětu pachtu.

4.3. Veškeré náklady, které je třeba vynaložit k naplňování účelu pachtu či uzpůsobení Předmětu pachtu danému účelu, a to včetně případných poplatků souvisejících se zpracováním odpadu, nese výhradně Pachtýř, nedohodnou-li se smluvní strany písemně předem jinak. Pachtýř odpovídá Propachtovateli za dodržení těchto povinností rovněž ze strany osob uvedených v odst. 2.4. této Smlouvy.

4.4. Pachtýř je oprávněn vybudovat na Předmětu pachtu na své náklady technická zařízení k naplňování účelu pachtu, a to včetně případných zařízení vzniklých stavební či montážní technologií. V případech, kdy bude k vybudování či umístění zařízení třeba stavební povolení, ohlášení či jiný obdobný úkon, smí Pachtýř práce započít pouze s předchozím

písemným souhlasem Propachtovatele. Propachtovatel souhlas neodepře, nebude-li k tomu mít vážný důvod. V případě souhlasu Propachtovatel poskytne Pachtýři součinnost rovněž pro potřeby správního řízení.

4.5. Nedohodnou-li se smluvní strany předem písemně jinak, nemá Pachtýř právo na vydání ani náhradu zlepšení či technického zhodnocení předmětu pachtu za dobu trvání pachtu, na náhradu svých investic do něj ani na žádné jiné plnění v souvislosti se změnou či úpravou předmětu pachtu.

4.6. Propachtovatel či jím pověřený zástupce je oprávněn provádět přiměřenou kontrolu plnění kterékoliv povinnosti Pachtýře dle této Smlouvy či platných právních předpisů, a za tím účelem vstupovat na Předmět pachtu, k čemuž se mu Pachtýř zavazuje poskytovat přiměřenou součinnost. Stejnou povinnost ujedná i s třetími osobami dle odst. 2.4. této Smlouvy.

4.7. Pachtýř je povinen dodržovat veškeré protipožární, hygienické, ekologické, pracovněprávní i jiné platné právní předpisy vztahující se ke všem činnostem vykonávaným na Předmětu pachtu a k těmž zavázat i veškeré třetí osoby užívající Předmět pachtu dle odst. 2.4.

4.8. Pachtýř odpovídá v průběhu trvání pachtu za škodu způsobenou na Předmětu pachtu, jeho částech, součástech a příslušenství včetně movitého vybavení, jakož i za škodu způsobenou na věcech vnesených a škodu způsobenou na Předmětu pachtu třetími osobami a třetími osobám. Pachtýř je povinen odstranit na své náklady a v přiměřené době veškeré škody na Předmětu pachtu způsobené Pachtýřem, jeho pracovníky či třetími osobami.

V.

Ukončení Smlouvy

5.1. Smlouvu je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

5.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu s jednoletou výpovědní dobou.

5.3. Propachtovatel je oprávněn Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou v případě porušení povinností Pachtýře dle ujednání odst. 2.5., neodstraní-li Pachtýř vytýkanou vadu ani do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výtky Propachtovatele.

5.4. Každá ze smluvních stran je oprávněna od Smlouvy odstoupit pouze v případě jejího podstatného porušení druhou smluvní stranou ve smyslu ust. § 2002 odst. 1 OZ.

5.5. Jiné způsoby ukončení Smlouvy, než které jsou výslovně ujednány v tomto článku Smlouvy, se vylučují.

5.6. Ke dni skončení smluvního vztahu z jakéhokoliv důvodu Pachtýř Předmět pachtu vyklidí a vyklizený Propachtovateli či jím určenému zástupci předá, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně s úpravami, k nimž dal Propachtovatel předchozí písemný souhlas. Pachtýř je povinen uzpůsobit veškeré smluvní vztahy s třetími osobami užívajícími Předmět pachtu či kteroukoliv jeho část tak, aby skončily nejpozději ke dni skončení této Smlouvy.

VI. Závěrečná ujednání

- 6.1.** V záležitostech výslovně neupravených touto Smlouvou se smluvní vztah mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními OZ.
- 6.2.** Ze smluvního vztahu se vylučují veškerá dispozitivní ustanovení OZ, jež nejsou souladná s ujednáními této Smlouvy, jakož i ustanovení § 2334, § 2335, § 2337 odst. 1, § 2338, § 2339 a § 2315 OZ.
- 6.3.** Ukáže-li se některé ujednání Smlouvy být neplatné, neúčinné, nicotné či zdánlivé, nemá to vliv na platnost a účinnost ostatních ujednání.
- 6.4.** Tuto Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
- 6.5.** Doručováno mezi smluvními stranami bude na poštovní adresy uvedené v záhlaví či datovou schránkou. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že kterákoliv písemnost doručovaná v rámci smluvního vztahu dle této Smlouvy se považuje za doručenou nejpozději 10. dnem ode dne, kdy se dostane do takto určené sféry adresáta, a to bez ohledu na to, zda ji adresát skutečně převzal.
- 6.6.** Smluvní strany berou na vědomí, že obě jsou povinnými subjekty dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, jsou srozuměny s uveřejněním Smlouvy v registru smluv a obě se zavazují ji v něm v zákonné lhůtě uveřejnit.
- 6.7.** Smlouva je uzavírána ve 4 originálních stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou.
- 6.8.** Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv poslední povinnou stranou.
- 6.9.** Smlouvu schválila Rada Městské části Praha 9 dne 23. 5. 2023, číslo usnesení: 245/23.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Propachtovatel
Městská část Praha 9

Pachtýř
HORTUS správa zeleně s.r.o.

Mgr. Tomáš Portlík, starosta

Bc. Jan Poupě, jednatel

Ing. Helena Straková, jednatel