

# Smlouva o pachtu

číslo smlouvy:

## **Městská část Praha 9**

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

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

zastoupena: Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

osoba jednající ve věcech technických: Ing. Stanislav Goller

(dále jako „**Propachtovatel**“)

**a**

## **Devátá rozvojová a.s.**

IČO: 27944603, DIČ: CZ27944603

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

vedená v OR u MS v Praze, sp. zn. B 12246

zastoupena: Ing. Tomášem Hromádkou, předsedou představenstva

(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 dle zákona o hlavním městě Praze, v platném znění, a vyhlášky, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění:

- pozemek parc. č. 1809/3 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/1 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/2 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/4 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/7 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/8 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/9 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/10 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/11 v k.ú. Vysočany,

všechny zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 715 pro k.ú. Vysočany, obec hl. m. Praha; na nichž je postavena stavba – objekt občanské vybavenosti, sloužící zejména ke školským, vzdělávacím, tělovýchovným a sportovním účelům, pro sportovní aktivity a pro další vzdělávací a související aktivity; objekt sestává z vícero vzájemně propojených stavebních součástí (dále jen „**Budova**“). Nemovité věci uvedené v tomto článku jsou předmětem pachtu (dále souhrnně jako „**Předmět pachtu**“). Součástí Předmětu pachtu je i movité vybavení Předmětu pachtu (dále jen „**inventář**“), jehož soupis tvoří závaznou přílohu č. 1 této Smlouvy, označenou jako „Soupis inventáře“.

**1.2.** Přesné vymezení Budovy a její vztah ke konkrétním pozemkům (určení, součástí kterého z pozemků je a na kterých je postavena) bude upřesněno po zápisu budovy do katastru nemovitostí, nejpozději ke dni počátku pachtu. Smluvní strany pro vyloučení pochybností prohlašují, že si Budovu ještě před její kolaudací prohlédly a znají její přesné prostorové umístění i dispozici, tj. nemají pochybnosti o tom, co je předmětem nájmu dle této Smlouvy.

**1.2.** Smluvní strany mezi sebou dne 15. června 2021 uzavřely Smlouvu o budoucí pachtovní smlouvě č.j. 2021/OSM/0131/OSOBY (dále jen „**SoSB**“), již se Propachtovatel zavázal dát Pachtýři Předmět pachtu do pachtu po kolaudaci Budovy. Budova byla postavena na základě vydaného stavebního povolení č.j. MCP09/060739/2019/OVÚR/Fri ze dne 20.01.2020, zkolaudována byla dne 16. června 2023. Uzavřením této Smlouvy je SoSB zcela a beze zbytku naplněna. Smluvní strany shodně prohlašují, že vůči sobě nadále nemají žádné nároky ze SoSB, které nejsou výslovně ujednány v této Smlouvě, a to i v případě, že se tato Smlouva od SoSB odchyluje.

## II.

### Předmět Smlouvy

**2.1.** Propachtovatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Pachtýři Předmět pachtu se všemi jeho součástmi, příslušenstvím a inventářem dle přílohy č. 1 této Smlouvy 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 ujednané pachtovné.

**2.2.** Pacht se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem **1. září 2023**.

**2.3.** Závazným účelem pachtu je užívání Předmětu pachtu a jeho jednotlivých částí, příslušenství a inventáře výhradně za účelem provozování vzdělávacího a sportovního centra, poskytování prostor pro regionální a soukromé školství a dále k dalším účelům vzdělávacím, školským, tělovýchovným, k organizaci sportovních a volnočasových aktivit zejména pro děti a mládež a k činnostem pojmově souvisejícím, a to pro veřejnost či na členském či jiném obdobném principu.

**2.4.** Pachtýř je oprávněn dávat Předmět pachtu či jeho části při dodržení závazného účelu pachtu do podnájmu či podpachtu třetím osobám, které budou uvedené činnosti vykonávat. S ohledem na závazný účel pachtu a kontrolu ze strany Propachtovatele, jenž hospodáří se svěřeným majetkem, 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 této osoby, jež má být v Předmětu pachtu vykonávána, a doby, na kterou má být sjednána. Kontaktní osobou propachtovatele je pro tento účel Ing. Stanislav Goller, kontakt: gollers@praha9.cz. Propachtovatel je oprávněn ve lhůtě 15 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. Stanovisko Propachtovatele není třeba v případech krátkodobého nájmu, který trvá nepřetržitě nejvýše 48 hodin.

**2.5.** Bez přechodného 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 bude Pachtýři předán nejpozději ke dni počátku pachtu dle této Smlouvy, o čemž smluvní strany pořídí předávací protokol. Součástí předávacího protokolu bude přehled revizí dle odst. 4.3. a seznam zjištěných závad při předání Budovy Propachtovateli ze strany zhotovitele novostavby, jakož i vad, které smluvní strany konstatují při předání Předmětu pachtu Pachtýři.

**2.8.** Pachtýř prohlašuje, že si Předmět pachtu prohlédl, že je vhodný k naplňování účelu pachtu, a že nevykazuje žádné zjevné vady, ledaže by byly zjištěny až při předání Předmětu pachtu a uvedeny v předávacím protokolu dle odst. 2.7. Vady uvedené v předávacím protokolu odstraní Propachtovatel na své náklady bez zbytečného odkladu.

**2.9.** Předmět pachtu bude Pachtýři předán ke dni počátku pachtu. Při předání bude podepsán předávací protokol, v němž budou uvedeny případné vady a stavy měřidel energií. Při předání obdrží Pachtýř od Propachtovatele všechny potřebné klíče, přístupové kódy a další příslušenství a informace nezbytné k plnění dle této Smlouvy.

### **III. Pachtovné**

**3.1.** Pachtýř se zavazuje hradit Propachtovateli pachtovné, jehož výše je dohodou smluvních stran ujednána následovně:

- a)** v částce **2.500.000,- Kč** (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých) **bez DPH ročně** (dále jen „**pachtovné**“); přičemž takto ujednaná výše pachtovného je účinná ode dne počátku pachtu do dne 31.08.2025; za rok 2023 se hradí v poměrné výši ode dne počátku pachtu do dne 31.12.2023; za rok se hradí 2025 v poměrné výši ode dne 01.01.2025 do dne 31.08.2025;
- b)** v částce **500.000,- Kč** (slovy: pět set tisíc korun českých) **bez DPH ročně** počínaje dnem 01.09.2025; za rok 2025 se hradí v poměrné výši od 01.09.2025 do 31.12.2025.

**3.2.** Pachtovné za příslušný kalendářní rok je hrazeno v jedné splátce vždy nejpozději k 31. lednu příslušného kalendářního roku bezhotovostním převodem na bankovní účet Propachtovatele, vedený u České spořitelny, a.s., č.ú.: [REDAKCE], variabilní symbol bude uveden na faktuře. K pachtovnému bude vždy 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 prvním kalendářním roce, a to do 30 kalendářních dnů ode dne počátku pachtu dle této Smlouvy. Pachtovné za rok 2025 je hrazeno se zachovanou splatností dle odst. 3.2. ve výši přepočtené na celý rok dle odst. 3.1., písm. a) a b).

**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. Faktura se doručuje na e-mailovou adresu: [ucetni@devatarozvojova.cz](mailto:ucetni@devatarozvojova.cz) či skrze datovou schránku.

**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. a 3.4.

#### IV.

#### Další práva a povinnosti smluvních stran

**4.1.** Pachtýř je povinen udržovat v 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.** Pachtýř je povinen sám (či prostřednictvím třetích osob) si s dodavatelem všech energií, služeb a dalších médií (dále jen „služby“) nasmlouvat smluvní vztahy k jejich odběru tak, aby žádný z odběrů nehradil Propachtovatel. Pachtýř nasmlouvá služby svým jménem, popřípadě smluvně zajistí jejich nasmlouvání jiných oprávněných uživatelů Předmětu pachtu. Bude-li Pachtýř či jeho podnájemce odebírat jakoukoliv službu, energii či médium nasmlouvanou s jejich dodavatelem Propachtovatelem, zavazuje se Pachtýř hradit Propachtovateli jejich spotřebu dle vyúčtované spotřeby skutečné, přičemž Propachtovatel může stanovit přiměřené měsíční zálohy.

**4.3** Pachtýř se zavazuje provádět na své náklady a na svou odpovědnost veškeré revize všech technických zařízení umístěných v Předmětu pachtu, u kterých to vyžadují platné právní předpisy, a to ve frekvenci a způsobem upravenými platnými právními předpisy, a to výhradně autorizovanou osobou, pokud to platné právní předpisy vyžadují, přičemž revizní zprávu Pachtýř zašle Propachtovateli do 30 dnů ode dne jejího obdržení, kontaktní osoba: Ing. Stanislav Goller, kontakt: goller@praha9.cz. Přehled potřebných revizí, jakož i stavu jejich provedení ke dni převzetí a předání Předmětu pachtu, termínů revizí a nákladů na ně, bude přílohou předávacího protokolu.

**4.4.** Veškeré náklady, které je třeba vynaložit k naplňování účelu pachtu či uzpůsobení Předmětu pachtu danému účelu nese výhradně Pachtýř, nedohodnou-li se smluvní strany písemně předem jinak. Pachtýř je oprávněn instalovat v Předmětu pachtu na své náklady technická zařízení k naplňování účelu pachtu. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele činit podstatné úpravy Předmětu pachtu, zejména pak úpravy vyžadující stavební či jiné obdobné povolení či rozhodnutí správního orgánu.

**4.5.** V případě potřeby nikoliv běžné údržby či nikoliv drobné opravy je Pachtýř povinen bezodkladně, nejpozději však do 15 dnů (nepůjde-li o havarijní stav), a doložitelně upozornit Propachtovatele na jejich potřebu a dbát jeho pokynů. Kontaktní osoba: Ing. Stanislav Goller, kontakt: gollers@praha9.cz. V případě nezbytné údržby a oprav je Pachtýř povinen strpět odpovídající omezení.

**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 po předchozím projednání s Pachtýřem (je-li to možné, min. 3 pracovní dny předem) vstupovat v obvyklou pracovní dobu na Předmět pachtu, k čemuž se mu Pachtýř zavazuje poskytovat přiměřenou součinnost.

**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 témuž zavázat i veškeré třetí osoby užívající Předmět pachtu.

**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. Pachtýř je povinen se na škody způsobené porušením jeho právních povinností dle tohoto odstavce přiměřeně pojistit, a to na celou dobu trvání pachtu. Objekt Budovy je pojištěn Propachtovatelem.

**4.9.** Zhodnotí-li Pachtýř Předmět pachtu bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele, nemá právo na žádnou náhradu zhodnocení ani vyrovnání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

**4.10.** Pachtýř i třetí osoby, jimž Pachtýř umožní užívání Předmětu pachtu či jeho části v souladu s touto Smlouvou, jsou oprávněni opatřit vnější plášť budovy informačními cedulemi a logy (dále jen „zařízení“) přiměřené velikosti, jejichž podobu, způsob umístění i uchycení na fasádě Pachtýř předběžně projedná s Propachtovatelem. Vznese-li Propachtovatel do 10 kalendářních dnů oproti podobě, umístění či způsobu uchycení zařízení výhradu v souvislosti s jeho provedením, technickým zpracováním, estetikou či obsahem (souladu s platnými právními předpisy či dobrými mravy), je Pachtýř povinen zařízení upravit dle připomínek Propachtovatele a znovu je předložit k projednání, a to i opakovaně.

## 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 šestiměsíční výpovědní dobou. Působí-li v Předmětu pachtu škola či školské zařízení, zapsané v rejstříku škol a školských zařízení, jehož činnost je dle platných právních předpisů organizována na školní roky, výpovědní doba u výpovědi dané Propachtovatelem dle tohoto odstavce neskončí dříve, než k poslednímu dni kalendářního měsíce následujícího po dni skončení příslušného školního roku.

**5.3.** Propachtovatel je oprávněn Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou v případě porušení povinností Pachtýře dle ujednání odst. 2.5., neodstraní-li Pachtýř vytykanou 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. 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, zejména ust. § 2334, § 2335, § 2337 odst. 1, § 2338, § 2339 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 datovou schránkou či způsobu, ujednanými výše pro jednotlivé případy. Změnu tam uvedené kontaktní osoby a kontaktu postačí druhé smluvní straně písemně oznámit, aniž by byla třeba změna Smlouvy. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že kterákoliv písemnost doručovaná v rámci smluvního vztahu dle této Smlouvy se považuje za doručenu 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, a jsou srozuměny s uveřejněním Smlouvy v registru smluv, které každá ze smluvních stran v zákonné lhůtě zajistí.

**6.7.** Smlouva je uzavírání ve 4 originálních stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou.

**6.8.** Smlouvu schválila Rada Městské části Praha 9 dne 20.06.2023.

**6.9.** Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv poslední povinnou stranou.

Příloha č. 1: - Soupis inventáře

V Praze

V Praze dne \_\_\_\_\_

**Propachtovatel**

**Městská část Praha 9**

Mgr. Tomáš Portlík, starosta

**Pachtýř**

**Devátá rozvojová a.s.**

Ing. Tomáš Hromádka,  
předseda představenstva