

SMLOUVA O PACTU

uzavřená podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění (dále jen „**Smlouva**“)

Propachtovatelé:

Město Bučovice, se sídlem Jiráskova 502, 685 01 Bučovice, IČO 00291676, zastoupené
starostou, PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.

(dále jen „propachtovatel 1“)

a

Poliklinika Bučovice, příspěvková organizace, se sídlem Dvorská 912, 685 01 Bučovice, IČO
64446611, zastoupená ředitelem Miroslav Pölzerem

(dále jen „propachtovatel 2“)

a

Pachtýř: **ERDING, a. s.**

Sídlo: **Zaoralova 2058/5, 62800 Brno**

Statutární orgán: **František Vlaha, předseda představenstva**

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném

Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2465

IČ: **25512455**

DIČ: **CZ25512455**

Bankovní spojení: **XXXXXXXXXXXX**

Tel./e-mail: **xxx xxx xxx, xxxxxxxx**

Osoba oprávněná jednat ve věcech:

a) smluvních **František Vlaha, předseda představenstva**

b) provozních **Ing. Radoslav Matuška**

(dále jen „pachtýř“)

(Propachtovatel a Pachtýř dále společně jako „**Smluvní strany**“, a každá samostatně jako
„**Smluvní strana**“)

Článek I.

Vlastnictví

- Propachtovatel 1 je vlastníkem nemovitých věcí v k. ú. Bučovice:
 - pozemku parc. č. 908, jehož součástí je stavba čp. 33 - ulice Slavkovská, dále jen „Slavkovská 33“. V budově se nachází kotelna – II. NP,
 - pozemku parc. č. 913/1, jehož součástí je stavba čp. 160 - ulice Slavkovská, dále jen „Slavkovská 160“, v budově se nachází kotelna v I. NP BD,
 - pozemku parc. č. 913/2, jehož součástí je stavba čp. 161 - ulice Slavkovská, dále jen „Slavkovská 161“, v budově se nachází kotelna v I. NP BD,
 - pozemku parc. č. 1282/24, jehož součástí je stavba čp. 939 - ulice U Škol, dále jen „U Škol 939“, v budově se nachází kotelna v I. PP BD,
 - pozemku parc. č. 1877, jehož součástí je stavba čp. 416 - ulice Součkova, dále jen „Součkova 416“, v budově se nachází kotelna v I. NP BD.
- Nemovité věci jsou zapsány mimo jiné na LV č. 10001 vedeném pro obec a katastrální území Bučovice u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov.

3. Propachtovatel 2 je příspěvkovou organizací zřízenou městem Bučovice a zřizovací listinou je jí svěřen k hospodaření nemovitý majetek:
 - a) pozemek parc. č. 724/7 v k. ú. Bučovice, jehož součástí je stavba čp. 912 v I. NP zadního traktu budovy je umístěna kotelna.
 - b) pozemky parc. č. 1386/2, 1386/4, 1386/7, na pozemcích stojí stavba čp. 887 v I. NP části budovy na pozemku parc. č. 1386/7 je umístěna kotelna.a dále je správcem bytového fondu ve vlastnictví města Bučovice.
4. Nemovité věci uvedené v odst. 3 písm. a) a b) jsou zapsány mimo jiné na LV č. 4692 vedeném pro obec a katastrální území Bučovice u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov.
5. Propachtovatelé jsou dále vlastníky technologického vybavení kotelen, jehož soupis je přílohou č. 1 této smlouvy.

Článek II.

Oprávnění pachtýře

1. Pachtýř je obchodní společností podnikající v oblasti výroby tepelné energie.
2. Pachtýř je držitelem licence pro výrobu tepelné energie.

Článek III.

Předmět pachtu

1. Předmětem této smlouvy je pacht částí nemovitých věcí uvedených v čl. I, a to místností určených pro vytápění budov označených jako kotelny, dále jen „kotelny“.
2. Kotelny se propachtovávají se všemi součástmi a příslušenstvím, se zdroji vytápění, jejichž vlastníky jsou propachtovatelé.
3. Zdrojem vytápění ve smyslu této smlouvy je samotné zařízení pro výrobu tepla typu plynové kotelny, včetně veškerého nezbytného technologického zařízení sloužícího pro vyvedení tepelné energie do rozvodného tepelného zařízení, pro odběratele tepelné energie, rozvodné elektrické zařízení pro připojení do distribuční sítě, přípojka zemního plynu a dalších médií pro provoz zdroje. Předmět pachtu jsou movité věci a nemovitosti, resp. jejich části, v nichž jsou anebo budou umístěna technologická tepelná zařízení sloužící k výrobě tepla a tepla pro výrobu teplé užitkové vody s tím, že úplný popis a výčet všech věcí tvořících předmět pachtu je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

Článek IV.

Účel pachtu

1. Účelem této pachtovní smlouvy je provozování zdroje výroby tepelné energie, výroba tepelné energie, dodávky tepla a tepelné energie na základě Kupní smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené s Poliklinikou Bučovice, příspěvkovou organizací současně s touto smlouvou (dále jen „Kupní smlouva“), pro zajištění činností spojených s výrobou a rozvodem tepelné energie zákazníkům pro její konečné využití.
2. Propachtovatelé tímto přenechávají pachtýři předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání.

Článek V.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od uveřejnění smlouvy v registru smluv, a to na dobu trvání Smlouvy o dodávce tepla. Bude-li ukončena Kupní smlouva, zaniká ke stejnému datu i tato pachtovní smlouva.

2. Bude-li změněn rozsah odběrných míst v Kupní smlouvě, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek k této pachtovní smlouvě, který zohlední tuto změnu s účinností ke stejnému datu, jako bude změna Kupní smlouvy.
3. Pachtýř je povinen předat propachtovateli předmět pachtu ke dni skončení doby pachtu. Pokud se některé věci v souvislosti s prováděním rozšíření, renovací, náhradou technologického tepelného zařízení nestanou v průběhu trvání tohoto závazkového vztahu vlastnictvím města Bučovice, je povinen takové věci pachtýř k datu skončení účinnosti této smlouvy převést na město Bučovice, a to za částku 1.000 Kč.
4. K datu ukončení doby pachtu z jakéhokoliv důvodu uvedeného v tomto článku bude postupováno podle příslušných ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. ve výrobě tepelné energie a v dodávce tepelné energie zákazníkovi.

Článek VI. Pachtovné

1. Pachtýř se zavazuje za každý rok trvání pachtu platit propachtovateli 1 za užívání předmětu pachtu uvedeného v čl. I odst. 1 roční pachtovné ve výši:
 - Slavkovská 33..... 15.000 Kč**
 - Slavkovská 160..... 15.000 Kč**
 - Slavkovská 161..... 15.000 Kč**
 - U Škol 939..... 15.000 Kč**
 - Součkova 416 15.000 Kč**
2. K pachtovnému bude připočteno DPH ve výši dle platných předpisů. Výše pachtovného je sjednána v souladu s pravidly Energetického regulačního úřadu.
3. Takto dohodnuté pachtovné bude hrazeno 1 x ročně, na základě vystavené faktury, kterou se propachtovatel 1 zavazuje vystavit a doručit pachtýři do 14 dnů ode dne zdanitelného plnění, přičemž dle dohody smluvních stran bude dnem zdanitelného plnění poslední kalendářní den roku, za který pachtovné náleží a splatnost faktury bude 14 dnů ode dne vystavení faktury, přičemž se splatnost prodlužuje o počet dnů, po které je propachtovatel 1 v prodlení s doručením faktury.
4. V případě prodlení pachtýře s úhradou pachtovného má propachtovatel právo na smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
5. Pachtýř se zavazuje za každý rok trvání pachtu platit propachtovateli 2 za užívání předmětu pachtu uvedeného v čl. I odst. 1 roční pachtovné ve výši:
 - Dvorská 912 75.000 Kč**
 - Zahradní 887 40.000 Kč**
6. K pachtovnému bude připočteno DPH ve výši dle platných předpisů. Výše pachtovného je sjednána v souladu s pravidly Energetického regulačního úřadu.
7. Takto dohodnuté pachtovné bude hrazeno 1 x ročně, na základě vystavené faktury, kterou se propachtovatel 2 zavazuje vystavit a doručit pachtýři do 14 dnů ode dne zdanitelného plnění, přičemž dle dohody smluvních stran bude dnem zdanitelného plnění poslední kalendářní den roku, za který pachtovné náleží a splatnost faktury bude 14 dnů ode dne vystavení faktury, přičemž se splatnost prodlužuje o počet dnů, po které je propachtovatel 2 v prodlení s doručením faktury.
8. V případě prodlení pachtýře s úhradou pachtovného má propachtovatel právo na smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Článek VII.

Práva a povinnosti propachtovatelů

1. Propachtovatelé předávají předmět pachtu pachtýři ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání.
2. Propachtovatelé zajistí pachtýři řádný a neomezený přístup k předmětu pachtu.
3. Propachtovatelé se zavazují poskytnout pachtýři veškerou nezbytnou součinnost včetně součinnosti případných správních – zejména stavebních řízení, stejně tak včetně součinnosti při zřizování věcných břemen, služebností apod. realizovaných v souvislosti s údržbou, opravami, rekonstrukcemi a modernizací předmětu pachtu.
4. Propachtovatelé si vyhrazují právo rozhodovat o způsobu nakládání s demontovanými zařízeními, a to po předložení požadavku pachtýře. Způsob nakládání s demontovanými zařízeními pro účely této smlouvy je buď prodej, fyzická likvidace, event. jiné využití pro účely provozu k předmětu pachtu.
5. Předmět pachtu bude předán propachtovateli pachtýři a jím potvrzeno předání v protokolu sepsaném do pěti dnů od účinnosti této smlouvy. Předávací protokol bude obsahovat stavy měřidel spotřeby energií.
6. Spolu s předáním předmětu pachtu předá propachtovatel pachtýři veškerou dokumentaci související s předmětem pachtu či jeho částmi, týkající se řízení, provozování, údržby a výkonů předmětu pachtu. V předávacím protokolu se vyznačí seznam předávané dokumentace.
7. Veškeré technologie, a to jak původní, tak případně rekonstruované, event. nově umístěné v předmětu pachtu jsou, resp. se stávají součástí nemovitostí a jsou předmětem pachtu, a jako takové jsou s hlavní věcí ve vlastnictví propachtovatelů.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pachtýře

1. Pachtýř je povinen na předmětu pachtu provádět na své náklady veškeré úpravy (se souhlasem propachtovatele), a dále všechny drobné opravy a běžnou údržbu.
2. Pachtýři nepřísluší náhrada za realizaci dalších oprav a údržby nad rámec vymezený v odst. 1 na předmětu pachtu do celkové roční výše 135.000 Kč bez DPH (souhrnně za všechna odběrná místa). Pachtýř je povinen propachtovateli nejpozději do jednoho měsíce od skončení kalendářního roku předložit soupis oprav a údržby dle tohoto ustanovení.
3. Do předmětu pachtu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci pachtýře, tak třetí osoby, kterým ke vstupu do předmětu pachtu udělil pachtýř souhlas, a to zejména za účelem provedení nezbytných úkolů pro řádný provoz zdroje tepla.
4. Pachtýř je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby nebo jiné osoby, kterým ke vstupu do předmětu pachtu udělil souhlas, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy a aby tyto dodržovali.
5. Propachtovatelé nebudou zajišťovat pro pachtýře služby spojené s pachtem s výjimkou případu, kdyby tak bylo výslovně ujednáno v této smlouvě, případně v dodatcích k ní.
6. Pachtýř 2 provádí správu nemovitostí, v nichž se nachází předmět pachtu dle čl. I odst. 1 a 2.
7. Pachtýř se zavazuje uhradit propachtovatelům veškeré škody, ke kterým by na budovách nebo v jejich interiéru došlo v důsledku činností pachtýře či jím pověřených osob.

8. Pachtýř se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění odpovědnosti za škodu. Minimální výše pojistného musí činit po celou dobu trvání této smlouvy částku 40.000.000 Kč.
9. Pachtýř není oprávněn předmět pachtu zcizit ani jiným způsobem právně zatížit.
10. Pachtýř je povinen umožnit zástupcům propachtovatelů, případně kontrolním orgánům přístup a obhlídku předmětu pachtu s cílem kontrolovat jeho stav a užívání, a to po předchozím upozornění v pracovní dny mezi 7.30 hod. – 15.00 hod.
11. Pachtýř prohlašuje, že je mu znám stav předmětu pachtu k datu návrhu na uzavření této smlouvy.
12. Pachtýř nesmí omezit propachtovatele nebo vlastníky sousedních nemovitostí při výkonu jejich práv.

Článek IX. Odběr elektrické energie

1. Předmět pachtu disponuje samostatnými rozvody elektrické energie.
2. Spotřebu elektrické energie pro kotelny hradí pachtýř.
3. Náklady na odběr elektrické energie budou přefakturovávány propachtovatelem č. 2 dle údajů uvedených v odst. 4, s výjimkou odběru elektrické energie u kotelny U škol 939, kde je instalován samostatný fakturační elektroměr a pachtýř uzavře smlouvu s dodavatelem elektřiny.
4. Podklady k fakturaci elektřiny:

Adresa zdroje	Dodávka tepelné energie GJ/rok	Odběr el. energie kWh/rok
Dvorská 912, 685 01 Bučovice	1822	(podružně měřeno - přefakturace)
Zahradní 886, 685 01 Bučovice	1700	25.000 (paušál - přefakturace)
Slavkovská 33, 685 01 Bučovice	92	(podružně měřeno - přefakturace)
Slavkovská 160, 685 01 Bučovice	263	2.000 Kč (paušál - přefakturace)
Slavkovská 161, 685 01 Bučovice	280	2.000 Kč (paušál - přefakturace)
Součkova 416, 685 01 Bučovice	108	2.000 Kč (paušál - přefakturace)
U Škol 939, 685 01 Bučovice	191	(instalován samostatný fakturační elektroměr)

5. Náklady na spotřebu elektrické energie budou vyfakturovány současně s pachtovním dle čl. VI odst. 7 této smlouvy.

Článek X. Obecná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá ve třech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Skutečnosti blíže nespécifikované se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.
4. Obsah této smlouvy může být měněn pouze na základě dohody obou smluvních stran písemným dodatkem k této smlouvě.

5. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a tato je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Pacht dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Bučovice ze dne 04. 12. 2023, číslo usnesení 503/31/RM/2023 OM 09. Záměr pachtu byl schválen usnesením Rady města Bučovice ze dne 25.09.2023 usnesením č. 399/25/RM/2023 OM 05 a zveřejněn na úřední desce města a způsobem umožňujícím dálkový přístup od 04.10.2023 do 24.10.2023.
7. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním úplného znění smlouvy s anonymizací osobních údajů dle z. č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění provede v zákonné lhůtě město Bučovice.

.....
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.
starosta
za propachtovatele 1

.....
František Vlaha
předseda představenstva
za pachtýře

.....
Miroslav Pölzer
ředitel
za propachtovatele 2

Příloha č. 1 - Popis kotelen

Kotelna Dvorská 912 – Poliklinika

Kotelna II. kategorie je umístěna v 1.NP zadního traktu budovy. V kotelně jsou 4 ks stacionárních kotlů VIADRUS G 100 – rok výroby 1997. Celkový výkon kotelny je 480 kW. Vyrovnávání objemových změn v systému zajišťují 4 ks expanzních nádob o objemu 300 l. Řídicí systém kotelny zajišťuje systém řízení RAK A05.

V roce 2017 proběhla modernizace sekce ohřevu teplé vody. Výroba teplé vody je zajištěna výměníkem tepla a zásobník na teplou vodu.

Kotelna Slavkovská 33, 34

Kotelna je umístěna v 2.NP bytového domu. V kotelně jsou dva kondenzační kotle ACV Prestige 75 SOLO o výkonu 72 kW a ACV Prestige 50 SOLO rok výroby 2010. Celkový výkon kotelny je 118,3 kW. Vyrovnávání objemových změn v systému zajišťuje 1ks expanzní nádoby o objemu 200 l. Vytápění je regulováno ekvitermní regulací. Kotelna prošla v roce 2023 úpravou při rekonstrukci objektu, kterou zajišťoval majitel objektu. Součástí úpravy bylo přemístění rozdělovače a sběrače ze sklepních prostor do kotelny a tomu odpovídající úprava MaR systému. Kotelna zajišťuje vytápění pro domy Slavkovská 33 a 34.

Kotelna v BD - Slavkovská 160

Kotelna je umístěna v 1.NP bytového domu. V kotelně je jeden kotel VIADRUS G 42 o výkonu 49 kW na vytápění. Ekvitermní regulace zajišťuje systém Komextherm. V současné době je regulace nefunkční, teplota do systému vytápění je řízena kotlovým termostatem a teplota v bytech je regulována pouze termostatickými hlavicemi.

Ohřev TUV je zajišťována dvěma ohřivači Quantum Q7EU-50-NBRS/E a Q7EU-75-NRRS.

Kotelna v BD - Slavkovská 161

Kotelna je umístěna v 1.NP bytového domu. V kotelně je instalován kotel VIADRUS G 42 o výkonu 49 kW na vytápění. Ekvitermní regulace zajišťuje systém Komextherm. V současné době je tato regulace nefunkční, teplota do systému vytápění je řízena kotlovým termostatem a teplota v bytech je regulována pouze termostatickými hlavicemi.

Ohřev TUV je zajišťována dvěma ohřivači – Q7EU 50 a Q7EU-100.

Kotelna Součkova 416

Kotelna je umístěna v 1.PP bytového domu. V kotelně jsou dva plynové kotle Destila DPL 37 z roku 1996 o výkonu 37 kW. Výkon kotelny je do 74 kW. Vyrovnávání objemových změn v systému zajišťuje 1ks expanzní nádoby o objemu 280 l.

Kotelna U škol 939

Kotelna je umístěna v 1.PP bytového domu. V kotelně jsou dva plynové kotle DESTILA DPL 31 o výkonu 31,5 kW rok výroby 1998. Vyrovnávání objemových změn v systému zajišťuje 1ks expanzní nádoby o objemu 180 l.

Kotelna Zahradní 886

Kotelna II. kategorie je umístěna v 1.NP budovy Domu s pečovatelskou službou. V kotelně jsou 3 ks stacionárních kotlů VIADRUS G 100 – rok výroby 1995. Celkový výkon kotelny je

360 kW. Vyrovnávání objemových změn v systému zabezpečuje automatický systém dopouštění demineralizované vody. Řídicí systém kotelny zajišťuje systém řízení AVOS. Výroba teplé vody je zajištěna výměníkem tepla a zásobníkem na teplou vodu.