



SMLOUVA O PACHTU A PROVOZOVÁNÍ PLYNOVÉ KOTELNY

uzavřená podle § 1746 odst. 2 a § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

(dále jen „smlouva“)

uzavřená mezi smluvními stranami:

Město Světlá nad Sázavou

se sídlem: náměstí Trčků z Lípy 18, 582 91 Světlá nad Sázavou
IČO: 00268321
DIČ: CZ00268321
zastoupen: Ing. Františkem Aubrechtem, starostou města
Číslo účtu: 2621521/0100
E-mail: podatelna@svetlans.cz
Telefon: +420 569 496 611

(dále jen „propachtovatel“)

a

SPOLEČNOST: ČEZ Energo, s.r.o.
SE SÍDLEM: Duhová 1531/3, 140 00 Praha 4 - Michle
IČ: 29060109
DIČ: CZ29060109
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163691.
ZASTOUPENÁ: [REDACTED]

BANKOVNÍ SPOJENÍ: Česká spořitelna, a.s.
ČÍSLO ÚČTU: 5736332/0800
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH OBCHODNÍCH:

TELEFON: [REDACTED]

[REDACTED]

(dále jen „pachtýř“)

(nebo propachtovatel a pachtýř každý jen „smluvní strana“ nebo spolu jen „smluvní strany“)

Článek I. Předmět smlouvy

- 1.1. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři k dočasnému užívání a požívání níže specifikovaný předmět pachtu a umožňuje mu brát z něho užítky.
- 1.2. Pachtýř se zavazuje vyrábět a dodávat prostřednictvím předmětu pachtu tepelnou energii do domu č. p. 487 v ul. Čapkova, 582 91 Světlá nad Sázavou za podmínek sjednaných níže (dále jen „**účel pachtu**“) a platit propachtovateli níže sjednané pachtovné.
- 1.3. Předmětem této smlouvy je dále také vymezení práv, povinností a souvisejících činností propachtovatele a pachtýře při provozování plynové kotelny, která je ve vlastnictví propachtovatele a je umístěna v budově č. p. 487 umístěné na adrese Čapkova č. p. 487, 582 91 Světlá nad Sázavou.

Článek II. Specifikace předmětu smlouvy

- 2.1. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem plynové kotelny umístěné v budově č. p. 487 umístěné na adrese Čapkova č. p. 487, 582 91 Světlá nad Sázavou, jež je součástí pozemku parc. č. st. 517 o výměře 2 322 m², to vše zapsáno na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, katastrální území a obec Světlá nad Sázavou. Plynóměr umístěný v budově je zapsán na pachtýře.
- 2.2. Veškeré úpravy předmětu pachtu, resp. věci, které tento soubor tvoří, provedené pachtýřem v rámci oprav, údržby, technického zhodnocení předmětu pachtu a nově prvky zbudované či pořízené pachtýřem na předmětu pachtu nebo ve funkční souvislosti s ním se po svém funkčním začlenění do předmětu pachtu stávají vlastnictvím propachtovatele, a to bez ohledu na to, zda se stanou součástí kotelny, plynovodní přípojky, pozemku, stavby či jiné věci nebo si uchovávají povahy samostatné věci a stávají se součástí předmětu pachtu.
- 2.3. Propachtovatel přenechává pachtýři předmět smlouvy s veškerými součástmi a příslušenstvím, které k němu náleží.

Článek III. Pachtovné

- 3.1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za užívání a požívání předmětu pachtu pachtovné ve výši **37 000,- Kč** (slovy: třicet sedm tisíc korun českých) **bez DPH za jeden kalendářní rok trvání pachtu**. K této částce bude připočtena částka odpovídající DPH ve výši dle sazby platné a účinné ke dni zdanitelného plnění.
- 3.2. Tato výše pachtovného byla stanovena jako výše obvyklého pachtovného dle znaleckého posudku č. 193/77/2023 ze dne 28.11.2023.
- 3.3. Roční pachtovné se pachtýř zavazuje propachtovateli platit jedinou splátkou na základě faktury vystavené propachtovatelem se splatností 30 dnů ode dne doručení faktury pachtýři. Propachtovatel je oprávněn vystavit fakturu pro kalendářní rok, za který se pachtovné platí, po skončení prvního pololetí tohoto roku. Pachtovné je hrazeno bankovním převodem na účet propachtovatele ve faktuře uvedený.
- 3.4. Skutečnost, že podle čl. II. odst. 3. této smlouvy bude předmět pachtu upraven nebo k němu přibude nový prvek nebo určitý prvek bude odstraněn, není automaticky důvodem pro úpravu výše pachtovného.

Článek IV. Opravy a údržba předmětu pachtu

- 4.1. Pachtýř se zavazuje provádět na své náklady veškeré opravy a údržbu předmětu pachtu.
- 4.2. V případě, že by náklady na opravy a údržbu měly přesáhnout částku 5.000,- Kč v kalendářním roce, je pachtýř povinen uvědomit o tom bezodkladně propachtovatele a vyžádat si jeho předchozí souhlas s provedením dalších oprav a údržby přesahující tuto částku. Předchozí souhlas dle předchozí věty není třeba, jde-li o opravy, jejichž provedení nesnese odkladu. V takovém případě je pachtýř povinen o opravě a nákladech na ni vyrozumět propachtovatele bez zbytečného odkladu po jejím provedení a doložit provedenou opravu výkazem výměr a podrobným rozpočtem (nejde-li o opravu, u níž z povahy věci není zpracování takových dokumentů možné či účelné).
- 4.3. Pachtýř se zavazuje uchovávat veškerou dokumentaci vztahující se k provedeným opravám, technickému zhodnocení a novým prvkům zbudovaným či pořízeným pachtýřem a při skončení pachtu ji předat propachtovateli.

Článek V. Kalkulace ceny tepelné energie

- 5.1. Pachtýř je povinen kalkulovat cenu tepelné energie v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, s prováděcí vyhláškou č. 450/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnými cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu.

Článek VI. Další práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Propachtovatel tímto uděluje pachtýři souhlas podle § 5 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (v celém textu jen „energetický zákon“), s použitím předmětu pachtu k účelům vymezeným energetickým zákonem, a to na dobu trvání této smlouvy.
- 6.2. Pachtýř se zavazuje užívat a požívat předmět pachtu výhradně ke sjednanému účelu.
- 6.3. Pachtýř se zavazuje užívat a požívat předmět pachtu s péčí řádného hospodáře, zajišťovat na svůj náklad jeho bezporuchový provoz a předepsané revize jednotlivých částí předmětu pachtu a kotelný jako takové. Pachtýř je povinen získat a po celou dobu trvání této smlouvy být držitelem veškerých veřejnoprávních oprávnění vyžadovaných právními předpisy k činnostem, které jsou součástí plnění pachtýře dle této smlouvy. Propachtovatel se zavazuje umožnit pachtýři nerušené užívání a požívání předmětu pachtu.
- 6.4. Pachtýř není oprávněn přenechat předmět pachtu či jeho část dále k užívání či požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
- 6.5. Pachtýř je oprávněn označit předmět pachtu jako provozovnu v míře nezbytné podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.6. Pachtýř nese veškeré náklady spojené s užíváním a požíváním předmětu pachtu. Dodávky vody, elektrické energie, plynu, odvoz odpadu apod. do části předmětu pachtu si zajišťuje pachtýř samostatně.
- 6.7. Pachtýř se zavazuje umožnit propachtovateli kdykoliv na jeho žádost přístup do/k předmětu pachtu nejpozději do tří pracovních dnů ode dne doručení žádosti propachtovatele.

- 6.8. Pachtýř je povinen poskytnout propachtovateli součinnost k evidenci jeho majetku, který je předmětem pachtu.
- 6.9. Pachtýř odpovídá za veškeré škody na předmětu pachtu vzniklé v důsledku porušení jeho povinností ze zákona nebo z této smlouvy (ať již jednáním či opomenutím). Pachtýř prohlašuje, že je pojištěný pro případ odpovědnosti za škody na cizím majetku a proti živelným pohromám minimálně do výše pojistné částky 5 000 000,- Kč a pojištění proti vandalizmu do výše pojistné částky 50 000,- Kč a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou dobu trvání této smlouvy. Pachtýř je povinen na žádost propachtovatele kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy prokázat propachtovateli trvání pojištění podle tohoto odstavce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti kalendářních dnů ode dne, kdy mu byla žádost propachtovatele doručena.
- 6.10. Smluvní strany se zavazují poskytovat si vzájemně včas veškeré informace o skutečnostech, které mohou mít podstatný vliv na plnění této smlouvy.

Článek VII.

Práva a povinnosti stran při provozování plynové kotelny

- 7.1. Pachtýř se zavazuje řádně plnit povinnosti sjednané touto smlouvou a bezpečně a spolehlivě dodávat tepelnou energii do objektu uvedenému v čl. I. odstavci 1-3. této smlouvy podle platných a účinných právních předpisů. Pachtýř provádí veškeré činnosti dle obecně závazných právních předpisů, a technických norem a v souladu s místními provozními řády. Provozovatel je odpovědný za aktualizaci místních provozních řádů dle souvisejících platných předpisů.
- 7.2. Pachtýř se zavazuje zajišťovat provoz kotelny zahrnující:
- a) 1x týdně provést fyzickou kontrolu kotelny a o této kontrole provést zápis do provozního deníku kotelny,
 - b) nepřetržitou pohotovostní službu,
 - c) výjezdy k haváriím,
 - d) administrativní činnosti,
 - e) a další činnosti zahrnuté v místním provozním řádu kotelny.
- 7.3. Pachtýř je povinen plánovat opravy a údržbové práce, které mohou způsobit omezení nebo přerušení dodávky tepelné energie k vytápění, mimo topnou sezonu. Omezení nebo přerušení dodávek tepelné energie je pachtýř povinen propachtovateli včas oznámit.
- 7.4. Propachtovatel je oprávněn kontrolovat plnění smluvních podmínek ze strany pachtýře a upozorňovat pověřeného zaměstnance pachtýře písemně na zjištěné nedostatky.
- 7.5. Propachtovatel se zavazuje aktivně spolupracovat s pachtýřem při odstraňování havárií, oprav a provádění údržby zejména v oblasti koordinace a jednání s orgány státní správy.

Článek VIII.

Doba trvání pachtu a jeho ukončení

- 8.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 1. 1. 2024 do 31.12.2024.
- 8.2. Propachtovatel se zavazuje předat a pachtýř se zavazuje převzít předmět pachtu ke dni zahájení pachtu. Smluvní strany sepišou o předání a převzetí předmětu pachtu písemný protokol, v němž budou

uvedeny zejména důležité skutečnosti týkající se technického stavu a provozu předmětu pachtu. Protokol podepišou oprávnění zástupci smluvních stran.

- 8.3. Pacht může být předčasně ukončen dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
- 8.4. Každá ze smluvních stran je oprávněna pacht písemně vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíců počítanou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího od doručení výpovědi druhé smluvní straně, a to pouze z důvodů uvedených v této smlouvě.
- 8.5. Propachtovatel je oprávněn pacht vypovědět:
- a) je-li pachtýř v prodlení s úhradou pachtovného delším než 30 dnů;
 - b) poruší-li pachtýř kteroukoliv svou povinnost plynoucí z této smlouvy či právních předpisů ve vztahu k této smlouvě a nezjedná-li nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu propachtovatel písemně stanoví;
 - c) poruší-li pachtýř opakovaně svou povinnost plynoucí z této smlouvy či právních předpisů ve vztahu k této smlouvě a v porušování této povinnosti pokračuje navzdory písemnému upozornění propachtovatele na možnost výpovědi a vzniku nároku propachtovatele na smluvní pokutu;
 - d) pokud podle pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné moci pachtýř opakovaně poruší zákonnou povinnost vyplývající z provozu předmětu pachtu; nebo
 - e) stanoví-li pachtýř cenu tepelné energie v rozporu s platnými právními předpisy nebo cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu.
- 8.6. Pachtýř je oprávněn pacht vypovědět:
- a) poruší-li propachtovatel kteroukoliv svou povinnost plynoucí z této smlouvy či právních předpisů ve vztahu k této smlouvě a nezjedná-li nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu pachtýř písemně stanoví; nebo
 - b) poruší-li propachtovatel opakovaně svou povinnost plynoucí z této smlouvy či právních předpisů ve vztahu k této smlouvě a v porušování této povinnosti pokračuje navzdory písemnému upozornění pachtýře na možnost výpovědi a vzniku nároku pachtýře na smluvní pokutu.
- 8.7. Propachtovatel je dále oprávněn pacht vypovědět bez výpovědní lhůty:
- a) je-li v důsledku porušení povinností pachtýře vážně ohroženo zásobování domu č. p. 487, umístěného na ulici Čapkova, 582 91 Světlá nad Sázavou tepelnou energií (včetně ztráty způsobilosti pachtýře vyžadovanou právními předpisy k činnostem, které jsou součástí plnění pachtýře dle této smlouvy); nebo
 - b) hrozí-li vznik rozsáhlých škod a pachtýř ani k výzvě propachtovatele nedoloží, že činí účinné kroky k tomu, aby těmto důsledkům porušení svých povinností zamezil.
- 8.8. Ke dni skončení pachtu se smluvní strany zavazují provést protokolární vrácení předmětu pachtu včetně předání veškeré dokumentace vztahující se k předmětu pachtu, již disponuje pachtýř, obdobně podle čl. VIII. odst. 8.2. této smlouvy. Pachtýř je současně povinen odstranit označení provozovny podle čl. VI. odst. 6.5. této smlouvy.

Článek IX: Sankce

- 9.1. Poruší-li pachtýř povinnost kalkulovat cenu tepelné energie v souladu s touto smlouvou, je povinen přeplatek ceny tepelné energie vyúčtovany v rozporu s touto smlouvou vrátit každému odběrateli do 30 kalendářních dnů od doručení výzvy propachtovatele.

- 9.2. Každá ze smluvních stran má nárok na smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý den prodlení druhé smluvní strany se splněním jiné její nepeněžitě povinnosti dle této smlouvy počínaje 15. dnem ode dne, kdy ji ke splnění povinnosti druhá smluvní strana vyzvala.
- 9.3. Každá ze smluvních stran má nárok na smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé opakované porušení jiné nepeněžitě povinnosti druhé smluvní strany po doručení výzvy dle čl. VIII. odst. 8.5.c) nebo odst. 8.6.b) této smlouvy.
- 9.4. Dojde-li k předčasnému ukončení této smlouvy z důvodu porušení povinností pachtýře nebo proto, že pachtýř ztratil způsobilost vyžadovanou právními předpisy k činnostem, které jsou součástí plnění pachtýře dle této smlouvy, má propachtovatel dále nárok na smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč.
- 9.5. Vedle nároku na smluvní pokutu má každá ze smluvních stran nárok na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.

Článek X. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva, otázky jejího vzniku, platnosti nebo neplatnosti, závazky vyplývající z jejího porušení a závazky s ní související, jejich interpretace, se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku, a to bez ohledu na ustanovení o kolizních normách.
- 10.2. Změnit nebo doplnit smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 10.3. Neplatnost, nevynutitelnost a/nebo zdánlivost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost, nevynutitelnost a/nebo zdánlivost ostatních ustanovení. Smluvní strany vykonají veškerá právní a jiná jednání vhodná k naplnění účelu smlouvy a vyvinou veškeré vhodné úsilí, aby dotčené ustanovení nahradily ustanovením platným, vynutitelným a nikoliv zdánlivým, které svým smyslem a účelem v nejvyšší možné míře odpovídá dotčenému ustanovení.
- 10.4. Zjistí-li některá ze smluvních stran, že určité ustanovení této smlouvy je neplatné, nevymahatelné a/nebo zdánlivé, upozorní na tuto skutečnost písemně druhou smluvní stranu. Smluvní strany v takovém případě nahradí neplatné, nevymahatelné a/nebo zdánlivé ujednání této smlouvy nejpozději do třiceti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy některé ze smluvních stran druhé smluvní straně smluvním dodatkem ke smlouvě, nebude-li takový postup v rozporu se zákonem o zadávání veřejných zakázek.
- 10.5. Smluvní strany pro všechny případy výslovně sjednávají, že za oddělitelné a platné bez ohledu na případnou neplatnost či nicotnost jiných smluvních ujednání považují ustanovení čl. II. odst. 2.3. této smlouvy. Tím nejsou dotčeny případné peněžitě nároky pachtýře vůči propachtovateli.
- 10.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží každá ze smluvních stran.
- 10.7. Pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel, město Světlá nad Sázavou, je obcí podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a může tak mít povinnost zveřejnit tuto smlouvu nebo její části či jakékoliv jiné dokumenty nebo informace vytvořené v rámci tohoto smluvního vztahu, a to např. v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, postupy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, nebo na své úřední desce.
- 10.8. Záměr města Světlá nad Sázavou propachtovat předmět pachtu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu od 20.11.2023 do 6.12.2023. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Světlá nad Sázavou svým usnesením č. R/694/2023 ze dne 18.12.2023.

10.9. Smluvní strany, resp. jejich zástupci, shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumějí ji a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Světlé nad Sázavou dne: 22.12.2023

V Ostravě dne 19.12.2023

.....
za propachtovatele
město Světlá nad Sázavou
Ing. František Aubrecht
starosta

.....
za pachtyře
ČEZ Energo, s. r. o.
.....
jednatel

.....
za pachtyře
ČEZ Energo, s. r. o.
.....
jednatel