

PACHTOVNÍ SMLOUVA

Městská část Praha - Dolní Měcholupy

IČ: 00231347

DIČ: CZ00231347

se sídlem Dolnoměcholupská 168/37, 111 01 Praha 10

bankovní spojení: 2111281377/2700, Unicredit Bank a.s.

zastoupena Mgr. A. Jiřím Jindřichem, starostou

ID datové schránky: i82bw8s

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

SBEKO s.r.o.

IČ: 28909381

DIČ: CZ28909381

se sídlem: Třebohostická 1244/12, 100 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 152537

zastoupená: Ing. Veronikou Čermákovou, na základě plné moci

ID datové schránky: 2tnzdbf

(dále jen „**Pachtýř**“)

(Propachtovatel a Pachtýř dále společně jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jako „občanský zákoník“) tuto

pachtovní smlouvu

(dále jen „**Smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Propachtovatel prohlašuje, že má ve svěřené správě nemovitost ve vlastnictví hlavního města Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Hl. m. Praha**“), a to:
 - pozemek par. č. 642/23, o zapsané výměře 1289 m², včetně stavby č.p. 377,
 - pozemek par. č. 642/21, o zapsané výměře 5998 m²,
 - pozemek par. č. 642/118, o zapsané výměře 124 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
 - pozemek par. č. 642/105, o zapsané výměře 445 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
 - pozemek par. č. 642/119, o zapsané výměře 54 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
 - pozemek par. č. 642/110, o zapsané výměře 99 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
 - pozemek par. č. 642/24, o zapsané výměře 148 m², včetně stavby bez č.p.,

- pozemek par. č. 642/111, o zapsané výměře 843 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/112, o zapsané výměře 362 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/26, o zapsané výměře 90 m², včetně stavby bez č.p.,
- pozemek par. č. 642/120, o zapsané výměře 45 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/106, o zapsané výměře 302 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/124, o zapsané výměře 258 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/27, o zapsané výměře 73 m², včetně stavby bez č.p.,
- pozemek par. č. 642/104, o zapsané výměře 153 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/108, o zapsané výměře 52 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/117, o zapsané výměře 168 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/22, o zapsané výměře 39 m², včetně stavby bez č.p.,
- pozemek par. č. 642/20, o zapsané výměře 23 m², včetně stavby bez č.p.,
- pozemek par. č. 642/19, o zapsané výměře 10758 m²,
- pozemek par. č. 642/64, o zapsané výměře 5805 m²,
- pozemek par. č. 642/63, o zapsané výměře 6015 m²,
- pozemek par. č. 642/123, o zapsané výměře 10 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/122, o zapsané výměře 86 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),
- pozemek par. č. 642/121, o zapsané výměře 207 m², (nevztahuje se na stavbu na daném pozemku bez č.p.),

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha na listu vlastnictví č. 573 (dále jen „**Předmět pachtu**“).

2. Předmět pachtu je vyznačen v situačním záznamu, který je Přílohou č. 1 této Smlouvy.

II.

Předmět pachtovní smlouvy

1. Na základě této Smlouvy se Propachtovatel zavazuje přenechat Pachtýři k dočasnému užívání a požívání Předmět pachtu a Pachtýř se zavazuje platit Propachtovateli pachtovné a plnit další povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
2. Pacht se sjednává za účelem provozování areálu Za Zastávkou (Předmět pachtu).

III.

Doba trvání pachtu

1. Pacht se uzavírá na dobu určitou s účinností od 01. 11. 2024 do 28. 02. 2025.
2. Smluvní strany sjednávají, že pacht nemůže být dle této Smlouvy prodloužen bez písemné dohody obou Smluvních stran a vylučuje se použití všech zákonných ustanovení, na základě, kterých by mohlo nastat automatické prodloužení pachtu či fikce uzavření nové smlouvy prodlužující trvání pachtu či zřízení nového pachtu v případě, že Pachtýř bude užívat a/nebo požívat Předmět pachtu i po uplynutí doby trvání pachtu.

IV.

Pachtovné a plnění spojená s užíváním Předmětu pachtu

1. Pachtýř se zavazuje platit Propachtovateli pachtovné (dále jen „**Pachtovné**“).
2. Pachtovné za jeden kalendářní měsíc činí 315.005,00 Kč (slovy: tři sta patnáct tisíc pět korun českých). K Pachtovnému bude vždy připočítáno DPH v platné a účinné sazbě stanovené zákonem.
3. Na základě výše uvedeného bude vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce vystavena Propachtovatelem faktura se stanoveným Pachtovným se splatností Pachtovného k 15. dni měsíce následujícího po měsíci, za který je Pachtovné účtováno. Pachtýř je povinen uhradit Pachtovné v době splatnosti. Pachtovné se hradí bezhotovostně, a to na bankovní účet Propachtovatele, číslo účtu 2111281377/2700, vedeného u Unicredit Bank a.s.
4. Propachtovatel není povinen zajistit Pachtýři žádné služby a plnění spojená s užíváním Předmětu pachtu (např. služby zahrnující dodávku vody, vodné a stočné, dodávky tepla a teplé vody, elektřinu, plyn, svoz a likvidaci odpadu a jiné) (dále jen „**Služby**“), a Pachtýř nehradí Propachtovateli žádné zálohy na tyto Služby. Veškeré Služby je Pachtýř povinen si zajistit a hradit samostatně, Propachtovatel je nezajišťuje, ani nehradí.
5. Pachtýř se zavazuje oznámit Propachtovateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 (pěti) dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je Pachtýř povinen uhradit bez zbytečného odkladu Propachtovateli výši pokuty, kterou uhradil Propachtovatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.
6. V případě prodlení Pachtýře s úhradou Pachtovného je Pachtýř povinen zaplatit Propachtovateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského ve smyslu § 1970 občanského zákoníku. Propachtovatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Předmět pachtu byl Pachtýři předán před podpisem této Smlouvy, což Pachtýř podpisem této Smlouvy stvrzuje.
2. Pachtýř bere na vědomí, že v době uzavření této Smlouvy vlastní třetí osoba některé stavby nacházející se v areálu Za Zastávkou, ke kterým je možné se dostat pouze skrze nemovitosti tvořící Předmět pachtu dle této Smlouvy. Pachtýř je povinen umožnit v nezbytném rozsahu přístup třetí osobě do těchto staveb spadajících do vlastnictví třetí osoby nacházející se v areálu Za Zastávkou, a to i případným budoucím vlastníků, nájemců či podnájemců či jiným uživatelům těchto staveb spadajících do vlastnictví třetí osoby.

3. Pachtýř je povinen provádět v Předmětu pachtu běžnou údržbu a opravy, které nevyžadují schválení Propachtovatele dle následujících ustanovení. Běžnými opravami se rozumí opravy Předmětu pachtu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000,00 Kč (slovy: dva tisíce korun českých). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
4. Veškeré stavební úpravy či stavby (mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení a běžnou údržbu a opravy) prováděné Pachtýřem v Předmětu pachtu a jiné změny Předmětu pachtu, zejména pak stavební úpravy podléhající schvalovacímu procesu dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (či zákon č. 283/2021 Sb.), může Pachtýř provést až po výslovném předchozím písemném souhlasu Propachtovatele.
5. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele podpachtovat, pronajmout ani podnajmout celý Předmět pachtu jakékoli třetí osobě. Propachtovatel souhlasí s přenecháním k užívání části Předmětu pachtu třetím osobám.
6. Pachtýř umožní Propachtovateli a/nebo jiným osobám určeným Propachtovatelem kdykoli vstup do Předmětu pachtu a všech jeho částí včetně budov za účelem jejich prohlídky a kontroly, soupisu zařízení nacházejícího se v Předmětu pachtu a zjištění, jakým způsobem je Předmět pachtu užíván a v jakém je stavu, a za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, a to po předchozí dohodě nebo v případech kdy bude nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení i bez této dohody.
7. Pachtýř bere na vědomí, že po celou dobu platnosti této Smlouvy bude Předmět pachtu řádně udržovat.
8. Pachtýř potvrzuje, že se měl možnost seznámit s faktickým a právním stavem Předmětu pachtu, a s tímto vědomím uzavírá tuto Smlouvu. Pachtýř a Propachtovatel tímto sjednávají, že v maximálním možném rozsahu vylučují odpovědnost Propachtovatele za faktický a právní stav Předmětu pachtu, a vylučují tak mimo jiné odpovědnost Propachtovatele za vady Předmětu pachtu a odpovědnost Propachtovatele za újmy spojené s faktickým a právním stavem Předmětu pachtu, a Pachtýř se tak nemůže domáhat jakýchkoliv s tímto souvisejících nároků, mimo jiné nároku na snížení či slevu z Pachtovného. Toto ujednání se nevztahuje na odpovědnost Propachtovatele za vady Předmětu pachtu způsobené faktickým či právním stavem Předmětu pachtu, o němž Propachtovatel vědět měl a mohl, a s nímž Pachtýře neseznámil.
9. Pachtýř se zavazuje nést plnou majetkovou zodpovědnost za veškeré újmy (vč. nemajetkové újmy) vzniklé v souvislosti s jeho užíváním a/nebo požíváním Předmětu pachtu dle této Smlouvy, a to i v důsledku činnosti jeho zaměstnanců nebo třetích osob vykonávajících pracovní činnosti pro Pachtýře.
10. Pachtýř předložil kopii platné a účinné pojistné smlouvy před podpisem této Smlouvy. Pachtýř dále v průběhu trvání pachtu na žádost Propachtovatele doloží do 3 (tří) dnů od doručení žádosti Propachtovatele, že sjednané pojištění je platné a účinné. Pachtýř se zavazuje v případě vzniku pojistné události kryté uvedeným pojištěním toto pojištění plně využít a požádat danou pojišťovnu o pojistné plnění a dále použít přijaté pojistné plnění na náhradu škody či újmy způsobené danou pojistnou událostí. Pachtýř oznámí Propachtovateli neprodleně každou pojistnou událost související s Předmětem pachtu.
11. Pachtýř bude dodržovat v plném rozsahu veškeré účinné právní předpisy a vyhoví všem požadavkům a rozhodnutím příslušných státních orgánů (úřadů či soudů) vztahujících se k Předmětu pachtu nebo činnosti v něm provozované. Pachtýř odškodní Propachtovatele za veškeré újmy, sankce, náklady či jakékoli jiné výdaje či ztráty vzniklé ve vztahu či v souvislosti k jakýmkoli soudním či správním řízením, jež by mohly být vedeny na základě výše zmíněných právních předpisů nebo požadavků či rozhodnutí příslušných orgánů v

souvislosti s užíváním a/nebo požíváním Předmětu pachtu Pachtýřem, a to v závislosti na výsledku takového řízení. Povinnosti dle tohoto odstavce tíží Pachtýře pouze v případě, že výše specifikované újmy, sankce a náklady či jakékoliv výdaje či ztráty vzniknou z důvodu jednání (opomenutí) Pachtýře v období od 01. 01. 2024. Pachtýř však neodpovídá za jakékoliv újmy, sankce a náklady či jakékoliv výdaje či ztráty, jejichž vznik je v příčinné souvislosti s užíváním Předmětu pachtu třetími osobami před 01. 01. 2024.

12. Pachtýř odškodní Propachtovatele za jakékoli újmy, náklady, sankce, výdaje, nároky, řízení nebo požadavky, jež mohou být vůči Propachtovateli, jeho zaměstnancům nebo zástupcům vneseny, či jim mohou vzniknout v souvislosti s úrazem, nehodou, ztrátou nebo újmou jakéhokoli druhu na zdraví nebo majetku, jakkoli způsobenou nebo vzniklou v Předmětu pachtu. Pachtýř je povinen odškodnit Propachtovatele také v případech vzniku jiných újem či jiných nákladů Propachtovatele v souvislosti s Předmětem pachtu. Povinnost dle tohoto odstavce tíží Pachtýře pouze v případě, že výše specifikované újmy, sankce a náklady či jakékoliv výdaje či ztráty vzniknou z důvodu jednání (opomenutí) Pachtýře v období od 01. 01. 2024. Pachtýř však neodpovídá za jakékoliv škody, jejichž vznik je v příčinné souvislosti s užíváním Předmětu pachtu třetími osobami před 01. 01. 2024.
13. Pachtýř bude písemně informovat Propachtovatele o:
 - (a) podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení vůči Pachtýři do 15 (patnácti) dnů před podáním návrhu, je-li návrh podáván Pachtýřem, a bezodkladně po podání takového návrhu, je-li návrh podáván jinou osobou než Pachtýřem;
 - (b) zahájení exekučního řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí vůči Pachtýři bezodkladně od zahájení takového řízení;
 - (c) o zahájení jakéhokoli soudního či správního řízení v souvislosti s Předmětem pachtu, přičemž tak učiní bezodkladně;
 - (d) o jakékoli přeměně dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, převodu svých obchodních podílů či jejich částí, nebo jakékoli jiné změně ve vlastnické struktuře Pachtýře, a o převodu, pachtu nebo nájmu závodu Pachtýře, a o změnách ve statutárních orgánech, a to nejméně 50 (padesát) dní předem.
14. Ke dni skončení Pachtu je Pachtýř povinen Propachtovateli předložit výstupní zprávu o stavu předmětu Pachtu včetně seznamu současných podpachtýřů a případných podnájemců.
15. Při skončení Pachtu se Pachtýř zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost k zajištění postoupení veškerých práv a povinností z uzavřených podpachtovních/podnájemních smluv zakládajících právo třetích osob užívat a/nebo používat část Předmětu pachtu, ať už na základě podpachtu, podnájmu či na základě jiného právního titulu, a to od data skončení Pachtu.
16. Smluvní strany společně prohlašují, že se jedná o kontinuální pokračování pachtu dle pachtovní smlouvy ze dne 30.04.2024 zveřejněné v registru smluv pod ID: 26683579, a tudíž tak není na straně pachtýře nutné povinnosti dle čl. V odst. 14 a 15 pachtovní smlouvy ze dne 30.04.2024 zveřejněné v registru smluv pod ID: 26683579 naplňovat.

VI. Zánik pachtu

1. Pacht může zaniknout písemnou dohodou mezi Propachtovatelem a Pachtýřem nebo jiným způsobem stanoveným občanským zákoníkem.
2. Propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím doby Pachtu s 3 (tří) měsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:

- Pachtýř se ocitne v prodlení s úhradou Pachtovného (či jeho části) a Pachtovné neuhradí ani v dodatečně lhůtě 30 (třicet) dnů, která počíná běžet dnem, kdy Pachtýři dojde od Propachtovatele výzva k zaplacení Pachtovného,
 - Pachtýř provede stavební úpravy či stavby v Předmětu pachtu či jiné změny Předmětu pachtu podléhající stavebnímu zákonu bez předchozího souhlasu Propachtovatele,
 - Pachtýř v rozporu s čl. V. odst. 5 této Smlouvy propachtuje, pronajme, či podnajme celý Předmět pachtu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele.
3. K datu skončení pachtovního vztahu je Pachtýř povinen předat Propachtovateli Předmět pachtu. O předání Předmětu pachtu bude sepsán předávací protokol, podepsaný oběma Smluvními stranami.

VII.

Smluvní pokuty

1. Propachtovatel je oprávněn Pachtýři udělit smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to i opakovaně, v každém níže uvedeném případě porušení povinností Pachtýře, pokud Pachtýř po písemném upozornění Propachtovatele v přiměřené lhůtě neodstraní závadný stav:
- Pachtýř provede stavební úpravy či stavby v Předmětu pachtu či jiné změny Předmětu pachtu podléhající stavebnímu zákonu bez předchozího souhlasu Propachtovatele,
 - Pachtýř nezajišťuje řádně běžnou údržbu a opravy Předmětu pachtu.
2. Výše uvedené smluvní pokuty nenahrazují náhradu škodu, kterou je Propachtovatel oprávněn vymáhat po Pachtýři současně se smluvními pokutami. Pachtýř je povinen uhradit smluvní pokutu do 10 (deseti) dní poté, co mu bude doručena výzva Propachtovatele k úhradě smluvní pokuty. Smluvní strany staví najisto, že zaplacení smluvní pokuty nemá za následek zánik utvrzované povinnosti Pachtýře.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“).
2. Pachtýř není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy ani své případné pohledávky vzniklé na základě či v souvislosti s touto Smlouvou na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele.
3. Pachtýř není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv pohledávky vůči pohledávkám Propachtovatele.
4. Pachtýř souhlasí, aby Propachtovatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) pro účely sepsání této smlouvy a jejího zpracování a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.
5. Pachtýř bere na vědomí, že Propachtovatel je povinným subjektem dle ZRS. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle ZRS, a

současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci Smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této Smlouvy.

6. Zaslání této Smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Propachtovatel.
7. Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména ustanoveními občanského zákoníku a předpisů jej provádějících.
8. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato Smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové účinné ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu této Smlouvy. V případě, že tato Smlouva obsahuje mezery, musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby se na tuto věc pamatovalo již od začátku.
9. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemně po vzájemné dohodě a podpisu obou Smluvních stran.
10. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží Propachtovatel a jedno vyhotovení obdrží Pachtýř.
11. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto městská část Praha – Dolní Měcholupy potvrzuje, že záměr městské části Praha – Dolní Měcholupy propachtovat Nemovitosti ve správě Propachtovatele byl řádně zveřejněn na úřední desce od 16.10.2024 do 31.10.2024. Pacht Nemovitostí ve správě Propachtovatele za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen Radou městské části Praha – Dolní Měcholupy usnesením č. 62/1/24 ze dne 1.11.2024.

Přílohy: č. 1: Situační zákres

č. 2: Plná moc

Na důkaz své pravé a svobodné vůle prosté omylu a projevené nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek Smluvní strany uzavírají tuto Pachtovní smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.

V Praze dne 1. 11. 2024

Propachtovatel



Městská část Praha -Dolní Měcholupy
zastoupená starostou
Mgr. A. Jiřím Jindřichem

V Praze dne 1. 11. 2024

Pachtýř



SBEKO s.r.o.
zastoupená na základě plné moci
Ing. Veronikou Čermákovou