



P A C H T O V N Í S M L O U V A

na tepelné hospodářství

a výkon dalších práv a povinností uzavřená
ve smyslu Občanského zákoníku

mezi těmito stranami

Propachtovatel : **Základní umělecká škola, Rokycany, Jiráskova**

**Jiráskova 181
337 01 Rokycany**

zastoupený: **Mgr. Petrem Brejchou, DiS.**
ředitelem ZUŠ

IČO : **48380156**

Bankovní spojení: **KB Rokycany**
Číslo účtu : **7794520287/0100**

Tel.: **371 723 718**

E-mail : **kancelar@zusrokycany.cz**

a

Pachtýř : **Plzeňská teplárenská Energetické služby, s. r. o.**

Doubravecká 2760/1

301 00 Plzeň

**Zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni,
oddíl C, vložka 19900**

zastoupený: **Ing. Jiřím Králem, jednatelem**

Jakubem Vojtou, jednatelem

IČO : **27980502**

DIČ : **CZ27980502**

Bankovní spojení: **Raiffeisenbank a. s. Plzeň**
Číslo účtu: **5003201054/5500**

Kontaktní osoba: **Kristýna Štollová**

Tel., e-mail: **+420 734 667 159, kristyna.stollova@ptes.cz**

Hlava I.

Předmět pachtu

Čl. 1

1. Propachtovatel přenechává touto smlouvou tepelné hospodářství (dále jen TH) v budově Základní umělecké školy v Rokycanech, Jiráskova ul. 181, 337 07 Rokycany do užívání pachtýři za účelem jeho provozování a pro výkon práv a povinností vyplývajících ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů spojených s touto činností.
2. Pro účely smlouvy se TH rozumí soubor movitého a nemovitého majetku, tj. tepelný zdroj umístěný v suterénu budovy, který slouží pro výrobu a distribuci tepla pro vytápění a ohřev teplé vody v dané budově.
Převedení movitého a nemovitého majetku do užívání bylo provedeno zápisem na základě inventarizace majetku domovní kotelny (příloha č. 1 Pachtovní smlouvy).

Hlava II.

Převzetí tepelného hospodářství do užívání

Čl. 1

1. Propachtovatel předal pachtýři shora uvedenou teplovodní plynovou kotelnu, včetně příslušenství v provozuschopném stavu inventurním zápisem a předávacím protokolem dne 9.5.2005.

Čl. 2

1. O předání a převzetí shora uvedené PK mezi propachtovatelem a pachtýřem byl sepsán protokol, který obsahuje podpisy obou stran.

Čl. 3

1. Současně s uvedenou PK předal propachtovatel veškerou technickou dokumentaci a související doklady, což pachtýř podpisem této smlouvy stvrzuje.
2. Těmito doklady se rozumí zejména:
 - a) pasporty kotlů
 - b) pasporty vyhrazených tlakových zařízení a technologie
 - c) projektovou dokumentaci TH
 - d) seznamy a evidenční podklady drobného hmotného majetku a hmotného investičního majetku

Hlava III.

Správní úkony

Čl. 1

Pachtýř bude provozovat shora uvedené TH v rozsahu určeném touto smlouvou.

Čl. 2

Pachtýř je oprávněn provádět činnosti:

1. Pro zabezpečení dodávky tepla pro vytápění a ohřev teplé vody:

- a) řízení provozu
- b) zajišťování školení obsluhy dle předepsaných termínů
- c) zajišťování chemikálií a detekčních roztoků pro úpravu napájecí vody
- d) úpravu vody, provádění rozborů napájecí vody a v případě potřeby jejich doúpravu
- e) provozní měření emisí – v souladu s platnou legislativou
- f) vedení provozní evidence v rozsahu uvedeném v místních provozních předpisech TH v návaznosti na technické předpisy a BOZP

2. Pro zabezpečení distribuce tepla a teplé vody:

- a) zajištění technického stavu, měření a regulace, kvality dodávky a teplé vody dle ČSN
- b) vedení provozní evidence

3. Pro technické zajištění:

- a) provádění vlastní technické údržby
- b) sjednávání provozní údržby dodavatelsky
- c) provádění vlastních provozních oprav
- d) sjednávání provozních oprav dodavatelsky
- e) plánování a spolupráce při realizaci oprav investičního charakteru
- f) správa stávajících měřidel

4. Pro řízení provozu:

- a) vedení provozní evidence
- b) zajišťování revizí
- c) zajišťování odečtů fakturačních měřidel
- d) vedení a vyhodnocování bilancí
- e) marketing a stanovení cen tepla
- f) účtování dodávek tepla
- g) vytváření koncepce technického rozvoje
- h) příprava investiční činnosti

5. Pro organizační činnost:

- a) sjednávání odběratelských smluv
- b) sjednávání dodavatelských smluv
- c) sjednávání smluv s jinými subjekty k zajištění provozu TH
- d) vedení provozního účetnictví
- e) styk s dodavateli
- f) styk s kontrolními orgány

Čl. 3

1. Při sjednávání odběratelských smluv je pachtýř povinen upozornit kupující, že se mají na něj obracet ve všech věcech týkajících se dodávky tepelné energie.

Hlava IV.

Oprávnění a povinnosti pachtýře

Čl. 1

1. Pachtýř je povinen poskytovat včas a řádně služby spojené s provozem TH a plnit všechny zákonem stanovené povinnosti, zejména ve vztahu k zákonu č. 458/2000 Sb. (Energetický zákon) a č. 406/2000 Sb. (Zákon o hospodaření energií) a souvisejícími prováděcími předpisy.
2. Pachtýř zajišťuje plnění předmětu smlouvy vlastními pracovníky nebo dodavatelsky v souladu s platnými právními předpisy.
3. Pachtýř je povinen zejména zajistit:
 - a) plynulou dodávku tepla pro vytápění a ohřev teplé vody, v souladu s platnými prováděcími předpisy, uzavřenými kupními smlouvami a dle požadavků kupujících
 - b) provozní údržbu, běžné opravy, předepsané revize apod.
 - c) obstarávání plánovaných oprav, revizí
 - d) vyhotovovat podklady pro právní jednání
 - e) vést předepsanou provozní evidenci
 - f) vést evidenci účetních dokladů v souvislosti s předmětem smlouvy
 - g) evidenci hmotného investičního majetku je povinen vést majitel (propachtovatel)
 - h) zajistit podklady pro investiční činnost dle dispozic propachtovatele a na jeho náklady
 - i) zajistit ostatní náležitosti související s provozem shora uvedeného TH

Čl. 2

1. Pachtýř zajišťuje uzavírání dodavatelských smluv nezbytných pro provoz uvedeného TH, zejména pak smlouvy na dodávku zemního plynu.

Čl. 3

1. Pachtýř je na základě zplnomocnění oprávněn zastupovat propachtovatele před soudem a před správními orgány v záležitostech souvisejících s předmětem pachtu a jeho provozem.
2. Pachtýř bude zplnomocněn pro každý případ samostatně.

Čl. 4

1. Pachtýř je oprávněn podávat propachtovateli návrhy na provádění úprav zařízení, které je předmětem pachtu, návrhy změn a úprav smluvních vztahů a na provádění investiční činnosti ve vztahu k předmětu pachtu.

Hlava V.

Oznamovací povinnost pachtýře

Čl. 1

1. Pachtýř neprodleně oznámí propachtovateli havarijní situaci za účelem zajištění finančních prostředků k odstranění havárie a případné odsouhlasení havarijního výměru.
2. Pachtýř pravidelně oznamuje propachtovateli veškeré skutečnosti vzniklé v souvislosti s plněním smlouvy na předmětu pachtu.

Hlava VI.

Omezení činnosti pachtýře

Čl. 1

1. Pachtýř není oprávněn nakládat s TH jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy. Zejména není oprávněn nemovitost nebo její části propachtovat, pronajmout, zastavit, či k nim zřídit věcné břemeno apod.

Čl. 2

1. Náklady na úpravy zařízení a provozní opravy překračující částku předpokládanou pro uvedené účely v odst. 1 Čl. 1 Hlavy VIII. této smlouvy, podléhají předchozímu písemnému souhlasu propachtovatele.

Hlava VII.

Práva a povinnosti propachtovatele

Čl. 1

1. Propachtovatel má povinnost zajistit finanční prostředky
 - a) v případě havárie na obnovu provozu propachtovaného TH a odstranění škod
 - b) na pokrytí nákladů dle Hlavy VI., čl. 2, pokud souhlasí s opravou

Hlava VIII.

Hospodářská činnost pachtýře

Čl. 1

1. Pachtýř hradí veškeré výdaje na správu, údržbu, provoz, jakož i provozní opravy TH do výše příjmu z dodávky tepla, přičemž výše příjmu odpovídá výši účtované dodávky tepla dle Čl. 5 odst. 1 této hlavy.
2. Pachtýř se zavazuje vést pro příjmy i náklady související s provozem TH samostatné středisko tak, aby tyto příjmy byly zřetelně odděleny od dalších příjmů a nákladů pachtýře z jeho jiné činnosti, formou podvojného účetnictví.

Čl. 2

1. Pachtýř umožní propachtovateli kontrolu zařízení kdykoli o to požádá.
2. Ze strany propachtovatele bude písemně doloženo, kdo je ke kontrole oprávněn.
3. Ze strany pachtýře bude písemně doloženo, kdo je oprávněn kontrolu umožnit.

Čl. 3

1. Pachtýř stanoví výši úhrady za dodávku tepla dle platných cenových předpisů vydávaných Energetickým regulačním úřadem ČR.

Čl. 4

1. Pachtýř se zavazuje k hospodárnému vynakládání finančních prostředků.
2. Pachtýř se zavazuje k hospodárnému využívání energií a dodržování topného období a teplotního spádu dle projektové dokumentace na ústřední vytápění a platných vyhlášek a provozních předpisů.

Čl. 5

1. Pachtýř je oprávněn účtovat za dodávku tepla platnou cenu.

Hlava IX.

Výše pachtovného

Čl. 1

1. Smluvní strany se dohodly, že výše pachtovného se stanovuje v souladu s platnými cenovými předpisy vydávanými Energetickým regulačním úřadem ČR.
2. Výše pachtovného pro příslušný kalendářní rok vč. termínů plateb je sjednáno v příloze č. 2 Pachtovní smlouvy. Pachtovné bude pachtýřem hrazeno čtvrtletně, na základě faktur, vystavených propachtovatelem.

Hlava X.

Součinnost propachtovatele a pachtýře

Čl. 1

1. Pokud je pachtýř povinen informovat propachtovatele, je tato povinnost splněna doručením písemné informace řediteli ZUŠ, popř. jeho pověřenému zástupci, podáním telefaxu nebo elektronickou poštou.
2. Neodkladné závažné zprávy je třeba oznámit do dvou dnů ústně či telefonicky řediteli ZUŠ nebo jeho pověřenému zástupci pro provoz TH.

Čl. 2

1. Pachtýř dává neprodleně podklady k vydání havarijního výměru správnímu orgánu a propachtovatel neprodleně požádá o jeho vydání zároveň se souhlasem k provedení oprav.

Hlava XI.

Sankce vyplývající z neplnění povinností pachtýře

Čl. 1

1. V případě neplnění finančních povinností pachtýře vůči propachtovateli ve sjednaných termínech má propachtovatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Pachtýř odpovídá za škodu na věcech svěřených mu do pachtu v případech, prokáže-li se, že k takové škodě došlo jeho zaviněním nebo neodborným způsobem provozování.
3. Prokazatelné neplnění smluvních povinností pachtýře vůči propachtovateli může být důvodem k výpovědi smlouvy.

Hlava XII.

Sankce vyplývající z neplnění povinností propachtovatele

Čl. 1

1. V případě neplnění finančních povinností propachtovatele vůči pachtýři ve sjednaných termínech má pachtýř právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Prokazatelné neplnění smluvních povinností propachtovatele vůči pachtýři může být důvodem k výpovědi smlouvy.

Hlava XIII.

Pojistné události

Čl. 1

1. V případě pojistné události zmocní propachtovatel pachtýře k jejímu řešení s příslušnou pojišťovací organizací.
2. Konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro pachtýře vystaveny jednotlivě.

Hlava XIV.

Doba platnosti smlouvy, její změny a doplňky

Čl. 1

1. Pachtovní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 1. 2026 do 31.12.2026.**

Čl. 2

1. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednaného termínu.
2. Propachtovatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
 - a) pachtýř užívá TH v rozporu se smlouvou
 - b) pachtýř je více než 1 měsíc v prodlení s placením pachtovného
 - c) pachtýř, který na základě smlouvy má poskytovat propachtovateli na úhradu pachtovného služby dle této smlouvy, tyto služby neposkytuje řádně a včas
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání TH
 - e) pachtýř dále propachtoval TH nebo jeho část bez souhlasu propachtovatele
3. Pachtýř může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování TH
 - b) TH se stane bez zavinění pachtýře nezpůsobilé k smluvenému užívání
 - c) propachtovatel hrubě porušuje své povinnosti dojednané touto smlouvou
4. Výpovědní lhůta
- a) je 3 měsíce, nebude-li dohodnuto jinak
 - b) běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
5. Po dobu výpovědi je pachtýř povinen pokračovat v dohodnuté činnosti.
6. Po nabytí účinnosti výpovědi je pachtýř povinen protokolárně předat TH s veškerou dokumentací a spisy propachtovateli, popř. novému provozovateli dle předávacího protokolu (viz. příloha č.3).
7. Pokud vznikne mezi propachtovatelem a pachtýřem smluvní vztah v průběhu kalendářního roku (účetního období), může propachtovatel vypovědět Pachtovní smlouvu nejdříve k 31.12. téhož roku.
8. Dále se výpověď řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.

Čl. 3

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována na základě vzájemné dohody formou písemného dodatku, potvrzeného oběma smluvními stranami.

Hlava XV.

Závěrečná ujednání

Čl. 1

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností od 1. 1. 2026.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
- příloha č. 1 Inventurní soupis pronajatého majetku a DrHM
 - příloha č. 2 Stanovení roční výše pachtovného

V Rokycanech,dne

**Mgr. Petr
Brejcha,
DiS.**

propachtovatel

Digitálně
podepsal Mgr.
Petr Brejcha, DiS.
Datum: 2025.12.16
12:13:03 +01'00'

V Plzni,dne

**Ing. Jiří
Král**

Digitálně
podepsal Ing.
Jiří Král
Datum:
2025.12.09
10:44:35 +01'00'

pachtýř

**Jakub
Vojta**
Digitálně
podepsal Jakub
Vojta
Datum:
2025.12.10
14:24:04 +01'00'

P A C H T O V N Í S M L O U V A

na tepelné hospodářství

Příloha č. 1/26

Inventurní soupis pronajatého majetku a DrHM

S platností **od 1.1.2026** byla uzavřena Pachtovní smlouva na tepelné hospodářství Základní umělecké školy, Jiráskova 181, 337 01 Rokycany.

Propachtován je tento majetek:

- technologické zařízení nízkotlaké plynové kotelny v budově ZUŠ Rokycany, Jiráskova 181, 337 01 Rokycany

V Rokycanech, dne

V Plzni, dne

Za propachtovatele:

Za pachtýře:

Mgr. Petr
Brejcha, DiS.

Digitálně podepsal
Mgr. Petr Brejcha,
DiS.
Datum: 2025.12.16
12:12:37 +01'00'

Ing. Jiří
Král

Digitálně
podepsal Ing. Jiří
Král
Datum:
2025.12.09
10:47:25 +01'00'

Jakub
Vojta

Digitálně
podepsal Jakub
Vojta
Datum:
2025.12.10
14:25:54 +01'00'

P A C H T O V N Í S M L O U V A

na tepelné hospodářství

Příloha č. 2/26

Stanovení roční výše pachtovného

Platné od 1.1.2026.

Pachtovné v celkové výši 100 000,- Kč bude hrazeno ve čtyřech čtvrtletních splátkách:

Splátka	Kč	splatnost
1. splátka	25 000,-	do 15.04. příslušného kalendářního roku
2. splátka	25 000,-	do 15.07. příslušného kalendářního roku
3. splátka	25 000,-	do 15.10. příslušného kalendářního roku
4. splátka roku	25 000,-	do 15.01. následujícího kalendářního

V Rokycanech, dne

V Plzni, dne

Za propachtovatele:

Za pachtýře:

Mgr. Petr
Brejcha, DiS.

Digitálně podepsal
Mgr. Petr Brejcha, DiS.
Datum: 2025.12.16
12:12:11 +01'00'

Ing. Jiří
Král

Digitálně podepsal
Ing. Jiří Král
Datum: 2025.12.09
10:49:10 +01'00'

Jakub
Vojta

Digitálně podepsal
Jakub Vojta
Datum: 2025.12.10
14:27:45 +01'00'

