

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

Č. smlouvy Propachtovatele: 05-145/2017
Č. smlouvy Pachtýře: 9701700198

1. SMLUVNÍ STRANY

1.1 Propachtovatel

Obchodní jméno: **DPOV, a.s.**
Sídlo: Husova 635/1b, Přerov, PSČ 75152
IČ: 27786331
DIČ: CZ27786331
Registrace: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. B 3147
Bankovní spojení: **XXXXXXXXXX**
č.ú. **XXXXXXXXXX**
zastoupená: Ing. Roman Kott, předseda představenstva
Ing. Břetislav Polešovský, člen představenstva
Zástupci, kteří jsou oprávněni projednávat:
technické otázky této Smlouvy:
XXXXXXXXXX
smluvní a obchodní otázky této Smlouvy
XXXXXXXXXX

na straně druhé (dále též jen „**Propachtovatel**“)

1.2 Pachtýř

Obchodní jméno: **innogy Energo, s.r.o.**
Sídlo: Limuzská 3135/12, 108 00 Praha 10
IČ: 25115171
DIČ: CZ25115171
Registrace: zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 50971
Bankovní spojení: **XXXXXXXXXX**
č.ú. **XXXXXXXXXX**
zastoupená: Ing. Zdeněk Kaplan, předseda jednatelů
Ing. Lukáš Roubíček Ph.D, jednatel
Zástupci, kteří jsou oprávněni projednávat:
smluvní a obchodní otázky této Smlouvy:
XXXXXXXXXX
technické otázky této Smlouvy:
XXXXXXXXXX

na straně jedné (dále též jen „**Pachtýř**“)

(Propachtovatel a Pachtýř společně též „**Smluvní strany**“)

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Předmětem smlouvy je pacht tepelného hospodářství a zařízení pro výrobu a rozvod tepelné energie včetně příslušenství pro objekty - nebytové prostory v areálu Propachtovatele v Nymburce při ul. Poděbradova 358/39. Detailní specifikace objektů a jejich umístění je stanoveno v příloze č. 1 této Smlouvy a je její nedílnou součástí (dále též „předmět pachtu“). V příloze č. 1 je rovněž uveden přesný rozsah předmětu pachtu.
- 2.2 Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou založený smluvní vztah souvisí se vztahem založeným mezi Smluvními stranami Smlouvou o spolupráci uzavřenou dne 23.06.2017. Smluvní strany prohlašují, že v souladu s ustanovením § 1727 považují tuto Smlouvu a Smlouvu o dodávce tepelné energie č. 9701700197 uzavřenou mezi Smluvními stranami za smlouvy na sobě závislé.

3. PODMÍNKY SMLOUVY

- 3.1 Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu pachtu.
- 3.2 Pachtýř si najímá předmět pachtu v souvislosti s poskytováním služeb Propachtovateli při dodávce tepla na základě Smlouvy o dodávce tepelné energie č. 9701700197 uzavřené mezi Smluvními stranami této Smlouvy.
- 3.3 Pachtýř se touto Smlouvou zavazuje provést technické zhodnocení předmětu pachtu v souladu s projektovou dokumentací zpracovanou společností TZB Orlová s.r.o. (IČO 253 90 457), tj. včetně zajištění vydání kolaudačního souhlasu (příp. obdobného úkonu stavebního úřadu umožňujícího legální užívání). Tato projektová dokumentace je odsouhlasena oběma Smluvními stranami. Vstupní cena technického zhodnocení pronajatého hmotného majetku nepřekročí hodnotu xxxxxxxx Kč bez DPH. Propachtovatel není povinen uhradit Pachtýři jakékoliv částky nad tento sjednaný limit, pokud nevzniknou změny projektu vyvolané Propachtovatelem.
- 3.4 Technické zhodnocení v rozsahu podle předchozího odstavce bude provedeno následovně, dle navržených etap:
Etapa č. 1 - do 15. 11. 2017
Etapa č. 2 - do 31. 1. 2018
Etapa č. 3 - do 30. 4. 2018
- 3.5 V případě, že nebude možné dodržet termíny uvedené v odst. 3.4 této smlouvy, se Pachtýř zavazuje provést do doby kolaudace rekonstrukce tepelného hospodářství alespoň provizorní opatření (např. instalace a provoz mobilní kotelny) s dostatečnou kapacitou tak, aby nebyl narušen provoz areálu PSO Nymburk. Kromě toho uhradí Pachtýř Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý den překročení dohodnutého termínu u každé jednotlivé etapy a nahradí způsobenou škodu v plné výši. Nárok na smluvní pokutu zaniká v případě, že překročení termínů jednotlivých etap bylo způsobeno důvody, které byly na straně Propachtovatele.
- 3.6 Vzhledem k tomu, že provedením technického zhodnocení dojde dle projektové dokumentace uvedené v odst. 3.3 této Smlouvy pouze k zásahu do stávajícího majetku Propachtovatele, nikoliv k vytvoření nového majetku, zavazuje se Propachtovatel zajistit, že vlastnické právo ke každé jednotlivé věci, jež bude při provádění technického zhodnocení namontována do předmětu pachtu, nabude Propachtovatel okamžikem montáže každé jednotlivé věci.
- 3.7 Propachtovatel vyslovuje souhlas s realizací technického zhodnocení pronajatého hmotného majetku hrazeného Pachtýřem dle odstavce 3.3. této smlouvy, zavazuje se nezvyšovat vstupní cenu vlastního hmotného majetku o výdaje spojené s tímto zhodnocením hmotného majetku a souhlasí s odpisováním technického zhodnocení pronajatého majetku Pachtýřem.
- 3.8 Pachtýř je oprávněn podle §28 odst. 3 zák.č. 586/1992 Sb.– zákon o daních z příjmu, odepisovat výše uvedené technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku.
- 3.9 Pachtýř předá Propachtovateli nejpozději do dne ukončení pachtu odborné vyjádření o zatřídění jednotlivých majetkových položek technického zhodnocení do odpisových skupin pro účely daně z příjmů.
- 3.10 Předmět pachtu je Pachtýři přenechán výhradně pro účely uvedené v odst. 3.2 a 3.3 tohoto článku. Jakékoli jiné využívání předmětu pachtu bez souhlasu Propachtovatele k jiným než uvedeným účelům budou Smluvní strany považovat za hrubé porušení této Smlouvy, při němž je Propachtovatel oprávněn tuto Smlouvu okamžitě vypovědět. Pachtýř je současně povinen vydat Propachtovateli bezdůvodné obohacení.
- 3.11 Propachtovatel se zavazuje, že umožní zaměstnancům a pověřeným osobám Pachtýře neomezený přístup k předmětu pachtu, včetně použití přístupových komunikací, a to v souladu s vnitřními bezpečnostními a technickými předpisy. Propachtovatel se zavazuje, že Pachtýři poskytne potřebné informace týkající se oblasti BOZP, PO, příjezdových komunikací a jiných obdobných oblastí souvisejících s přístupem k předmětu pachtu. V případě, že Propachtovatel poruší tento závazek a Pachtýři v důsledku toho vznikne škoda, je Propachtovatel povinen nahradit vzniklou škodu. Pachtýř je povinen osoby, které se podílí na provádění technického zhodnocení, s těmito předpisy a dokumenty prokazatelně seznámit.

4. DOBA TRVÁNÍ PACTU

- 4.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2022. Smlouva nabude účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle článku 10. této Smlouvy.
- 4.2 Tato smlouva může být vypovězena kteroukoli ze Smluvních stran pouze z důvodů sjednaných v této Smlouvě. Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé Smluvní straně. Účinky výpovědi nastávají okamžikem doručení s výpovědní dobou tři (3) měsíce, přičemž začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení druhé Smluvní straně.
- 4.3 Pachtýř je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, jestliže:
 - předmět pachtu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilým ke sjednanému užívání, nebo
 - Propachtovatel hrubě porušuje své povinnosti, k nimž se zavázal touto Smlouvou.
- 4.4 Propachtovatel může tuto Smlouvu vypovědět, jestliže:
 - Pachtýř užívá předmět pachtu v rozporu s touto Smlouvou, nebo
 - Pachtýř neprovádí sjednané technické zhodnocení v souladu s touto smlouvou, nebo
 - pozbyla účinnosti Smlouva o dodávce tepelné energie č. 9701700197 uzavřená mezi Smluvními stranami této Smlouvy.

5. PACTOVNÉ

- 5.1 Pachtovné za užívání předmětu pachtu činí xxxxxxxx,- Kč za kalendářní rok (slovy: xxxxxxxx korun českých) bez DPH.
- 5.2 Pachtovné bude hrazeno ročně zpětně, a to na základě daňového dokladu vystaveného Propachtovatelem vždy do 15. dne následujícího měsíce po skočení kalendářního roku. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se bude považovat poslední den posledního měsíce kalendářního roku, ve kterém Pachtýř předmět pachtu užíval.
- 5.3 Daňový doklad (faktura) bude vystaven s dobou splatnosti čtrnáct (14) kalendářních dní ode dne doručení Pachtýři a kromě náležitostí daňového dokladu stanovených příslušnými obecně závaznými právními předpisy bude obsahovat také číslo, pod kterým je tato Smlouva u Propachtovatele registrována.
- 5.4 Nebude-li daňový doklad obsahovat stanovené náležitosti, je Pachtýř oprávněn vrátit jej ve lhůtě splatnosti Propachtovateli. Vrácením daňového dokladu se přerušuje běh lhůty její splatnosti a nová lhůta počne běžet dnem doručení opraveného nebo doplněného daňového dokladu Pachtýři.

- 5.5 Peněžitý závazek Pachtýře se považuje za splněný dnem odepsání příslušné částky z účtu Pachtýře ve prospěch účtu Propachtovatele.
- 5.6 Pokud k datu uskutečnění zdanitelného plnění nebo poskytnutí úplaty za něj má Pachtýř z prokazatelných důvodů za to, že jsou naplněny podmínky ručení příjemce zdanitelného plnění dle ust. § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZodPH“), je Pachtýř oprávněn postupovat dle ust. § 109a ZoDPH, tj. zvláštním způsobem zajištění daně. V takovém případě je Pachtýř oprávněn uhradit část finančního závazku ve výši vypočtené daně z přidané hodnoty nikoliv na bankovní účet Propachtovatele, ale přímo na bankovní účet příslušného správce daně, přičemž se tímto považuje daná část finančního závazku Pachtýře vůči Propachtovateli za zcela vyrovnanou. Případné prodlení splatnosti související s výše uvedeným postupem pak nepodléhá sankcím.

6. ZÁLOHA NA BUDOUCÍ VYPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ

- 6.1 Propachtovatel se zavazuje poskytovat zálohy na provedené technické zhodnocení v pravidelných ročních platbách ve výši xxxxxxxxxx,- Kč bez DPH.
- 6.2 Propachtovatel uhradí platby vždy k 31.3. příslušného kalendářního roku - počínaje rokem 2018. Pachtýř na všechny požadované platby v letech 2018 až 2022 vystaví splátkový kalendář a nejpozději do sedmi (7) kalendářních dnů od uzavření Smlouvy jej doručí Propachtovateli.
- 6.3 Pachtýř vystaví a doručí Propachtovateli na každou přijatou platbu daňový doklad, a to do patnácti (15) kalendářních dnů od obdržení platby. Kromě náležitostí stanovených příslušnými obecně závaznými právními předpisy bude daňový doklad obsahovat také číslo, pod kterým je tato Smlouva u Propachtovatele registrována.
- 6.4 Pachtýř se zavazuje nechat posoudit příslušným správcem daně charakter plnění v rámci fakturace záloh na budoucí vypořádání technického zhodnocení z pohledu zákona o dani z přidané hodnoty na základě žádosti o závazné posouzení podle § 92i zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Pachtýř předá Propachtovateli závazné posouzení správce daně nejpozději s daňovým dokladem na splátku za rok 2018.

7. PRÁVA PROPACHTOVATELE

Propachtovatel je oprávněn vstoupit do předmětu pachtu pouze v přítomnosti osoby pověřené Pachtýřem, s výjimkou, kdy neodkladný vstup bude v zájmu Pachtýře (např. v případě nutnosti odvrátit hrozící škodu) a dále s výjimkou předem sjednaných bezpečnostních opatření nebo oprav.

8. PODNÁJEM PŘEDMĚTU PACHTU

Pachtýř není oprávněn podnajíť předmět pachtu bez písemného souhlasu Propachtovatele.

9. PÉČE O PŘEDMĚT PACHTU

- 9.1 Do 31. 12. 2017 zodpovídá za zajištění provozu celého tepelného hospodářství Propachtovatel. Provoz zajistí Propachtovatel na své náklady, Pachtýř nenese odpovědnost za způsob provozu ani za způsobenou škodu - s výhradou etapy č. 1.
- 9.2 V období od 1. 1. 2018 do 30. 4. 2018 bude provoz nezrekonstruované části tepelného hospodářství zajišťovat Propachtovatel. Náklady spojené se zajištěním provozu každý měsíc vyčíslí a přeúčtuje Pachtýři.
- 9.3 Pachtýř se zavazuje, že v období od 1. 11. 2017 do 30. 4. 2018, kdy bude probíhat rekonstrukce tepelného hospodářství, neodstaví nezrekonstruovanou část tepelného hospodářství z provozu, dokud nebude zprovozněna související zrekonstruovaná část tepelného hospodářství, která uvedenou nezrekonstruovanou část tepelného hospodářství zcela nahradí. Výjimkou bude odstávka za účelem zprovoznění zrekonstruované části tepelného hospodářství, která však nepřekročí 24 hodin. Termín odstávky bude Pachtýřem písemně oznámen Propachtovateli ve lhůtě nejméně 15 kalendářních dnů předem. V případě překročení stanovené doby odstávky uhradí Pachtýř Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každou i započatou hodinu překročení. Propachtovatel také nahradí způsobenou škodu v plné výši.
- 9.4 V období od 1. 1. 2018 bude provoz zrekonstruované části tepelného hospodářství zajišťovat Pachtýř.
- 9.5 Pachtýř se zavazuje s předmětem pachtu zacházet s péčí řádného hospodáře, provádět běžnou údržbu a drobné opravy. V případě, že se po dobu pachtu na technickém zhodnocení předmětu pachtu (tj. na díle podle Smlouvy o dílo uzavřené mezi společností TZB Orlová s.r.o. (IČO 253 90 457) a Pachtýřem) projeví vady, je Pachtýř povinen zajistit jejich odstranění po dobu záruční lhůty vyplývající ze smlouvy o dílo. Doba záruční lhůty bude sjednána na komponenty zařízení 60 měsíců, na provedené práce 60 měsíců od data ukončení realizace příslušné etapy díla tzn. od data podpisu protokolu o předání jednotlivých objektů Pachtýři na základě výše zmíněné smlouvy o dílo, nejméně však u Etapy č. 1 do 31.12.2022. Pachtýř je povinen po podpisu protokolu o předání jednotlivých objektů neprodleně předat jedno vyhotovení tohoto protokolu Propachtovateli.
- 9.6 Škody na předmětu pachtu je Pachtýř povinen bez zbytečného odkladu hlásit Propachtovateli.
- 9.7 Pachtýř odpovídá za škody, které vzniknou na předmětu pachtu zaviněním Pachtýře, jeho zaměstnanců, návštěvníků apod. a je povinen tyto škody neprodleně odstranit.
- 9.8 Propachtovatel je oprávněn provést i bez souhlasu Pachtýře opravy a stavební změny, které jsou nutné k odvrácení hrozcích nebezpečí nebo k odstranění škod. Pachtýř je povinen umožnit Propachtovateli nebo jím pověřeným osobám přístup do předmětu pachtu za účelem provedení takových prací. Tyto práce nemohou být Propachtovateli znemožňovány nebo zdržovány.
- 9.9 Po skončení pachtu podle této Smlouvy je Pachtýř povinen odevzdat předmět pachtu Propachtovateli ve stavu v jakém je převzal na počátku pachtu s přihlédnutím k provedenému technickému zhodnocení a obvyklému opotřebení.
- 9.10 V případě předčasného ukončení této Smlouvy z důvodů, které budou výhradně na straně Propachtovatele, uhradí Propachtovatel Pachtýři náhradu za vynaložené náklady ve výši aktuální účetní nebo daňové zůstatkové hodnoty majetku (nižší z hodnot) souvisejícího s realizací technického zhodnocení předmětu pachtu k datu ukončení Smlouvy.

10. REGISTR SMLUV

- 10.1 Tato Smlouva bude dle dohody Smluvních stran uveřejněna v registru smluv zřízeném dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu uveřejní Pachtýř.
- 10.2 Propachtovatel se zavazuje sdělit nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření Smlouvy všechny údaje, které požaduje při uveřejnění znečitelnit. Takovými údaji se rozumí zejména obchodní tajemství a případně též osobní údaje zaměstnanců Propachtovatele. Propachtovatel odpovídá za řádné a úplné označení všech údajů, které bude Pachtýř povinen znečitelnit.
- 10.3 Pachtýř prohlašuje, že tato Smlouva obsahuje informace, které tvoří její obchodní tajemství v rozsahu článku 3.3, 5.1 a 6.1 této Smlouvy včetně všech příloh. Strana povinná zajistí, aby při uveřejnění této Smlouvy nebylo toto obchodní tajemství uveřejněno.
- 10.4 Spolu se Smlouvou zašle Pachtýř správci registru smluv také metadata Smlouvy dle § 5 zákona o registru smluv.
- 10.5 Pro případ potřeby opravy uveřejněné Smlouvy nebo metadat Smlouvy je Smluvními stranami ujednáno, že tyto opravy bude povinen uveřejnit Pachtýř.

10.6 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

11. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 11.1 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran a lze ji měnit a doplňovat pouze písemnou dohodou Smluvních stran.
- 11.2 Tato Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem oprávněných zástupců obou Smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 11.3 V otázkách neupravených touto Smlouvou se smluvní vztah založený touto Smlouvou řídí občanským zákoníkem.
- 11.4 Žádná ze Smluvních stran není oprávněna jakoukoli formou informovat třetí osobu o obsahu práv a povinností vyplývajících pro každou z nich z této Smlouvy, nebude-li v této otázce mezi nimi výslovně ujednáno jinak. Prokazatelné porušení této povinnosti zakládá dotčené Smluvní straně právo domáhat se náhrady škody tímto jednáním vzniklé.
- 11.5 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce Smluvních stran.
- 11.6 Tato Smlouva je vyhovovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží jeden.
- 11.7 Smluvní strany konstatují, že tato Smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 11.8 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:
Příloha č. 1 Specifikace předmětu pachtu

V Praze dne 31.10.2017

V Přerově dne 31.10.2017

Pachtýř

Propachtovatel

Ing. Zdeněk Kaplan, předseda jednatelů

Ing. Roman Kott, předseda představenstva

Ing. Lukáš Roubíček, Ph.D, jednatel

Ing. Břetislav Polešovský, člen představenstva

Příloha č. 1 – Specifikace předmětu pachtu

Č. smlouvy Propachtovatele: 05-145/2017

Č. smlouvy Pachtýře: 9701700198

XXXXXXXXXX