

# PACHTOVNÍ SMLOUVA

## **Město Nová Paka, IČ 00271888**

Dukelské nám. 39, 50901 Nová Paka  
zastoupena starostou Mgr. Josefem Coganem  
Na straně jedné jako propachtovatel

a

## **obchodní společnost TermoReal s.r.o., IČ 25961004**

U Teplárny 1300, 50901 Nová Paka  
zastoupená Jaroslavem Gottsteinem, jednatelem společnosti,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, C 17636  
Na straně druhé jako pachtýř

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

## **pachtovní smlouvu**

podle ustanovení § 2332 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

### **I.**

#### **Účel smlouvy**

1. Účelem této smlouvy je přenechání budov a pozemků v majetku města Nová Paka, uvedených v čl. II této smlouvy, pachtýři k užívání a požívání a dalším navazujícím činnostem, které s tímto souvisejí, a to v souladu s podmínkami stanovenými v této smlouvě.

### **II.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy jsou tyto nemovitosti, jejichž je propachtovatel výlučným vlastníkem:
  - pozemky parc. č. 271/1, 271/3, 271/4, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 4103/4, 4103/5, 4103/6, 4103/7, 4103/8, vše způsob využití ostatní komunikace, vše k. ú. Nová Paka, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, pracoviště Jičín, na listu vlastnictví č. 10001, na nichž je umístěno a provozováno autobusové nádraží. Na užívání těchto pozemků jsou uzavřeny smlouvy o užívání autobusového nádraží s dopravci, kteří tyto plochy využívají k autobusové dopravě.
    - Ke dni podpisu této pachtovní smlouvy jsou uzavřeny smlouvy o užívání autobusového nádraží s těmito dopravci:
      - BusLine LK s.r.o., Na Rovinkách 211, 513 25 Semily, IČ 5666384
      - BusLine KHK s.r.o., Na Rovinkách 211, 513 25 Semily, IČ 5666449
      - CAR-TOUR spol. s r.o., Pohřebačka 23, 533 45 Opatovice, IČ 49286871

KAD, spol. s r.o. , Vápenická 475, 543 01 Vrchlabí, IČ 49812947  
Trutnovská AD s.r.o. , Šeříkova 624, 541 02 Trutnov, IČ 25251635  
Arriva VČ a.s., Na Ostrově 177, 537 01 Chrudim, IČ 2595408  
Student Agency k.s., nám. Svobody 17, 602 00 Brno, IČ 25317075

- pozemek parc. č. 285, zastavěná plocha a nádvoří a na něm se nacházející stavba č. popisné 185, v níž je v přízemí jedna místnost s příslušenstvím pronajata jako zázemí pro autobusovou společnost ARRIVA VÝCHODNÍ ČECHY a.s., další místnosti v přízemí jsou užívány Sdružením zdravotně postižených a Klubem důchodců Nová Paka a v 1. patře jsou prostory využívané k podnikání, které propachtovatel pronajímá.
- pozemek parc. č. 1830/1, zastavěná plocha a nádvoří a na němž se nacházející stavba č. popis. 323, kde jsou prostory pro podnikání, které jsou pronajímány propachtovatelem zdravotnickým zařízením, a 2 byty rovněž v pronájmu
- pozemek parc. č. 24, zastavěná plocha a nádvoří a na něm se nacházející stavba č. popis. 1, v níž je provozována základní umělecká škola, dále jsou zde prostory pronajaté Úřadu práce ČR a Komerční bance a.s.
- pozemek parc. č. 1899 a na něm se nacházející stavba nemovité kulturní památky bez č. popis., která je využívána jako smuteční obřadní síň a je rovněž pronajata propachtovatelem,  
vše k.ú. Nová Paka, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, pracoviště Jičín, na listu vlastnictví č. 10001.
- pozemek parc. č. 2151, zastavěná plocha a nádvoří a na něm se nacházející stavba č. pop. 101, která je využívána jako městské kulturní středisko, vše k. ú. Nová Paka, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, pracoviště Jičín, na listu vlastnictví č. 3637.

### III.

#### Prohlášení smluvních stran

1. Propachtovatel prohlašuje, že předmět pachtu je dle stavebně technického určení vhodný a způsobilý pro účel uvedený v čl. I této smlouvy. Dále propachtovatel prohlašuje, že na přenechaném majetku neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, ani žádná jiná práva a právní povinnosti, které by jakkoliv omezovaly pachtýře v užívání tohoto majetku, kromě:
  - věcného břemene zřizování a provozování vedení v rozsahu dle smlouvy a geometrického plánu 2719-29/2013 pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, Ústí nad Labem na parcele č. 1830/1
  - věcného břemene zřizování a provozování vedení v rozsahu dle smlouvy a geometrického plánu 2720-30/2013 pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, Ústí nad Labem na parcele č. 275/3, 285, 4103/8
  - věcného břemene zřizování a provozování vedení v rozsahu dle smlouvy a geometrického plánu 2729-17/2013 pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, Ústí nad Labem na parcele č. 275/3
  - věcného břemene chůze a jízdy dle geometrického plánu 1747-615/2002 pro stavbu bez čp. na parc. č. 2150/2 na pozemku parc. č. 2151

2. Pachtýř prohlašuje, že je mu znám právní a faktický stav majetku a jako takový jej bez výhrad přejímá.
3. Pachtýř prohlašuje, že je způsobilý k provozování předmětu pachtu.
4. Dnem účinnosti této smlouvy na pachtýře (TermoReal s.r.o.) přechází všechna práva a povinnosti z uzavřených smluv k užívání předmětných nemovitostí

#### **IV.**

#### **Práva a povinnosti pachtýře**

1. Pachtýř je oprávněn užívat předmět pachtu v souladu s podmínkami této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Pachtýř je povinen pečovat o předmět jako řádný hospodář a při plnění povinností dle této smlouvy je povinen postupovat s vynaložením náležité odborné péče, udržovat majetek ve stavu odpovídajícím obecně závazným právním předpisům a příslušným technickým normám, které stanoví požadavky na provozování jednotlivých předmětů pachtu.
3. Pachtýř je povinen zajistit, aby předmět pachtu sloužil k účelům, k nimž slouží v době uzavření smlouvy o pachtu. Jakákoliv změna užívání musí být předem odsouhlasena s propachtovatelem.
4. Pachtýř je povinen při provozování předmětu pachtu umožnit propachtovateli přístup k předmětu pachtu za účelem provedení kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
5. Pachtýř je povinen udržovat předmět pachtu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu účinnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a drobné opravy předmětu pachtu (analogicky podle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb). V rámci běžné údržby a oprav pachtýř zajistí, aby nedocházelo k nepřiměřenému opotřebení předmětu pachtu. Každý rok nejpozději do konce října příslušného roku připraví pachtýř plán běžné údržby a oprav pro následující rok, ve kterém jasně vymezí rozsah údržby a oprav, který je povinen uhradit pachtýř a do plánu zahrne také požadavky na případné opravy a údržbu, které požaduje pachtýř provést po propachtovateli. Tento plán však nezavazuje pachtýře nebo propachtovatele povinnosti provádět opravy a údržbu předmětu pachtu, které nebudou v plánu zahrnuty. Plán bude sloužit jako podklad pro zapracování oprávněných potřeb do rozpočtu propachtovatele pro následující kalendářní rok.
6. Pachtýř je povinen oznámit bez zbytečného odkladu propachtovateli veškeré závady a změny, které nastanou při užívání předmětu pachtu a to jak zapříčiněním pachtýře, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit propachtovateli potřebu oprav, jejichž provedení zajišťuje propachtovatel a umožnit provedení oprav, jinak pachtýř odpovídá za škodu, která by vznikla propachtovateli nesplněním této povinnosti. Tato povinnost pachtýře se vztahuje také na vady, které se vyskytnou na propachtované věci v záruční době a které bude uplatňovat propachtovatel na zhotoviteli věci, která je předmětem pachtu.
7. Pachtýř může provádět stavební a jiné úpravy na předmětu pachtu jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele, který zároveň vydá souhlas s uplatňováním odpisů podle zákona o daní z příjmů u pořízeného dlouhodobého majetku nebo

technického zhodnocení. Souhlas propachtovatele je třeba ke všem změnám, které zasahují do stavební a architektonické podstaty předmětu pachtu, podstatně měnící předmět pachtu či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, případně jiného vedení a zásahy do technologické části.

8. Pachtýř může umožnit třetím osobám umístění reklam či inzerce v předmětu pachtu, avšak toto nesmí být charakteru urážlivého, v rozporu s obecnou slušností, dobrými mravy a zákony české republiky.
9. Pachtýř odpovídá za zničení, odcizení a znehodnocení movitých věcí, které jsou součástí předmětu pachtu, kromě běžného opotřebení, pokud se z uvedeného nevyviní. Tyto je povinen nahradit z vlastních prostředků.
10. Pachtýř je povinen zajistit pro účely provozování propachtovaného majetku dodávky energií ( teplo, el. energie, voda), uzavřít smlouvy přímo s dodavateli těchto energií a hradit těmto dodavatelům cenu za dodávky, pokud nebudou uzavřeny třetí osobou, které budou prostory dány pachtýřem do užívání. Pachtýř zajistí také telekomunikační služby a likvidaci komunálního odpadu v souladu se zákonem č. 185/2011 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a dle platné obecně závazné vyhlášky města Nová Paka.
11. Propachtovatel souhlasí předem s přenecháním propachtovaného majetku do užívání jinému, pokud toto užívání souvisí s účelem této smlouvy a pokud přenecháním pachtýř zajišťuje své povinnosti z této smlouvy vyplývající.
12. Pachtýř je povinen na svůj náklad uzavřít do šedesáti dnů od podpisu smlouvy pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s provozováním propachtovaného majetku, pojistná smlouva pak musí být v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy. Doklady o uzavření pojistné smlouvy je pachtýř povinen předložit na žádost propachtovatelů.
13. Propachtovatel touto smlouvou zmocňuje a pachtýř na sebe přebírá dále tyto povinnosti:
  - a) zajištění pravidelných kontrol a revizí zařízení v předmětu pachtu, vedení příslušných revizních knih, záznamů apod.
  - b) zajištění souladu provozu předmětu pachtu z pohledu hygienické nezávadnosti,
  - c) zabezpečení provozu předmětu pachtu a dosahování účelu smlouvy řádně proškoleným a odborným personálem dle platných předpisů a norem.,
  - d) zpracování, aktualizace a dodržování provozního řádu v jednotlivých předmětech pachtu
14. Pachtýř se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním propachtovaného majetku, plnit za propachtovatele povinnosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce při provozu speciálních zařízení.

## **V.**

### **Práva a povinnosti propachtovatele**

1. Propachtovatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu pachtu a po dobu pachtu poskytovat pachtýři nezbytnou součinnost při výkonu jeho práv a povinností stanovených v této smlouvě.

2. Propachtovatel je povinen předat bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy pachtýři majetek, který je předmětem této smlouvy, a o předání sepsat protokol, který podepíší zástupci obou smluvních stran.
3. Propachtovatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu pachtu v době jeho provozu za účelem kontroly, zda je majetek užíván v souladu s touto smlouvou. Při provádění prohlídky je propachtovatel povinen postupovat tak, aby co nejméně zasahoval do provozu. Propachtovatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni v běžných provozních hodinách vstoupit do objektu, který je předmětem pachtu, s osobou oprávněnou jednat jménem pachtýře. V případě, že budou shledány nedostatky, sdělí propachtovatel pachtýři, o jaké nedostatky se jedná, a vyzve ho k odstranění závadného stavu ve lhůtě stanovené propachtovatelem, pachtýř je povinen takové výzvě vyhovět a zjištěné nedostatky odstranit.
4. Propachtovatel zajistí po celou dobu trvání této smlouvy pojištění budov včetně jejich součástí a příslušenství, která je předmětem této smlouvy. Za tím účelem je povinen uzavřít pojistnou smlouvu.
5. Propachtovatel provádí technické zhodnocení pronajatého majetku a opravy nad rámce běžné údržby a drobných oprav, které zajišťuje pachtýř.
6. Propachtovatel je povinen při předání předmětu pachtu seznámit pachtýře se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně), s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních a poplachových směrnic, s umístěním ohlašovny požáru, s umístěním hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.

## **VI.**

### **Pachtovné a jeho splatnost**

1. Pachtýř je povinen platit propachtovateli za užívání a požívání předmětu pachtu dohodnuté pachtovné.
2. Smluvní strany sjednaly pachtovné ve výši 590.000,- Kč ročně. K takto sjednanému pachtovnému bude připočtena DPH se sazbou dle platných právních předpisů, přičemž u pozemků nebude uplatněn režim osvobození podle §56a odst.1 zákona č. 235/2004 Sb., ale bude postupováno podle § 56a odst.3.
3. Pachtovné za celý rok je splatné jednorázově za celý kalendářní rok vždy k 30. listopadu příslušného roku na účet propachtovatele č. 1160158389/0800, na základě faktury (daňového dokladu), vystaveného propachtovatelem nejpozději do 15. listopadu běžného roku.
4. Pachtovné za jednotlivé budovy a pozemky předmětu pachtu bude specifikováno v příloze č. 1.
5. Vyskytne-li se na předmětu pachtu vada, která zásadním způsobem ztěžuje nebo i znemožňuje požívání propachtované věci, má pachtýř právo na prominutí nebo snížení pachtovného.

## VII.

### Sjednaná doba pachtu a skončení pachtu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, vstoupí v platnost dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
2. Pacht lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo vypovědí.
3. Propachtovatel může smlouvu vypovědět:
  - a) jestliže má být budova, která je předmětem pachtu, odstraněna či přestavěna tak, že by to bránilo dalšímu užívání k dohodnutému účelu,
  - b) pachtýř i přes výzvu propachtovatele hrubě porušuje své povinnosti vůči propachtovateli nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení se zaplacením pachtovného,
  - c) pachtýř užívá předmět pachtu v rozporu s touto smlouvou,
  - d) bez uvedení důvodů.
4. Pachtýř může smlouvu vypovědět:
  - a) jestliže ztratí způsobilost k provozování činností, pro které užívá předmět pachtu,
  - b) předmět pachtu přestane být z objektivních důvodů (bez zavinění pachtýře) způsobilý ke smluvenému účelu pachtu,
  - c) propachtovatel hrubě porušuje své povinnosti vůči pachtýři nebo neumožňuje pachtýři výkon práv spojených s pachtem,
  - d) bez uvedení důvodu.
5. Smluvní strany se dohodly na výpovědní lhůtě 6 měsíců, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, vyjma výpovědi dané propachtovatelem nebo pachtýřem bez uvedení důvodu, kdy smluvní strany sjednaly výpovědní dobu jeden rok.
6. Při skončení pachtu z jakéhokoliv důvodu je pachtýř povinen předat propachtovateli propachtovaný majetek zpět v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
7. Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, má propachtovatel právo na náhradu ve výši ujednaného pachtovného za každý započatý měsíc, a to do té doby, než pachtýř předá předmět pachtu propachtovateli.
8. V době výpovědi je pachtýř povinen umožnit jinému zájemci o užívání předmětu pachtu prohlídku předmětu pachtu za přítomnosti pachtýře nebo jeho zástupce.

## VIII.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Nová Paka č. 15/132/18/RM ze dne 28. 6. 2018. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Veškeré případné spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
3. Smluvní strany se zavazují k poskytnutí vzájemné součinnosti k naplnění účelu této smlouvy.
4. V případě, že jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane, ať již zčásti nebo zcela, neplatným, platnost zbylých ustanovení a celé této smlouvy tím nebude nijak dotčena.

5. Neplatné ustanovení nahradí smluvní strany platným ustanovením, jež bude nejbližší odpovídat úmyslu sledovanému smluvními stranami.
6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
7. Smluvní strany prohlašují, že si text smlouvy pozorně přečetly a že je jim její obsah zcela jasný a srozumitelný.
8. Smlouva může být změněna nebo doplněna jen písemně uzavřenými číslovanými dodatky, které musí být podepsány oběma smluvními stranami.
9. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
10. Tato smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních s platností originálu, z nichž tři vyhotovení obdrží propachtovatel a dvě vyhotovení pachtýř.
11. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha uvedená v textu smlouvy.
12. Smluvní strany stvrzují svůj souhlas s obsahem smlouvy svými vlastnoručními podpisy, popř. podpisy svých zákonných zástupců.

V Nové Pace dne 27.7.2018

V Nové Pace dne 27.7.2018

**Propachtovatel:**

**Pachtýř:**

.....  
Město Nová Paka  
Mgr. Josef Cogan, starosta

.....  
TermoReal s.r.o.  
Jaroslav Gottstein, jednatel

# Příloha č. 1

k pachtovní smlouvě ze dne 27.7.2018

Dle článku VI, odst. 4 pachtovní smlouvy mezi **městem Nová Paka** jako propachtovatelem a obchodní společností **TermoReal s.r.o.**, jejímž účelem je přenechání budov a pozemků v majetku města Nová Paka k užívání a požívání a dalším navazujícím činnostem, které s tímto provozem souvisejí.

Pachtovné za jednotlivé budovy a pozemky, vše v k.ú. Nová Paka předmětu pachtu se stanovuje ve výši:

- |   |             |
|---|-------------|
| - pozemek parc. č. 24, na němž se nachází čp. 1                     | 20.000,-Kč  |
| - pozemku parc. č. 1899, na němž se nachází smuteční síň (kaplička) | 20.000,-Kč  |
| - pozemek parc. č. 1830/1 ,na němž se nachází čp. 323               | 40.000,-Kč  |
| - pozemek parc. č. 2151, na němž se nachází čp. 101(MKS)            | 90.000,- Kč |
| - pozemek parc. č. 285, na němž se nachází čp 185                   | 20.000,-Kč  |
| - soubor pozemků v areálu autobusového nádraží                      | 400.000,-Kč |

Soubor pozemků v areálu autobusovém nádraží obsahuje pozemky parc. č. 271/1, 271/3, 271/4, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 4103/4, 4103/5, 4103/6, 4103/7, 4103/8

V Nové Pace dne 27.7.2018

**Propachtovatel:**

**Pachtýř:**