

PACHTOVNÍ SMLOUVA

(uzavřená podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění)

Městská část Praha – Troja

se sídlem Praha 7 – Troja, Trojská 230/96
zastoupená starostou Ing. Tomášem Bryknarem

IČ 45246858

DIČ CZ45246858

Bankovní spojení: [REDAKCE]

č.ú. [REDAKCE]

(dále jen jako „propachtovatel“)

na straně jedné

a

TROJSKÝ VINAŘSKÝ SPOLEK z.s.

se sídlem Povltavská 20/44, 171 00 Praha 7-Troja

zastoupený Janem Kavanem, předsedou Rady spolku a Ing. Nikolou Minsk, místopředsedou Rady spolku

zapsaný ve spolkovém rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl L, vložka 70921

IČ 07464061

(dále jen jako „pachtýř“)

na straně druhé

uzavřeli níže psaného dne, měsíce a roku tuto

pachtovní smlouvu

(dle ust. § 2332 a násl. obč. zák.)

I. Právní vztah k pozemku

1. Obec hlavní město Praha je na základě §1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze vlastníkem nemovitostí **pozemku parc. č. 1495** o výměře 485 m², zastavěná plocha a nádvoří a **pozemku parc. č. 1497/4** o výměře 518 m², ostatní plocha, vše v katastrálním území Troja, zapsaném na LV 875, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu Katastrálním pracovištěm Praha.
Městské části Praha-Troja je v souladu s ustanovením §19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tento majetek svěřen do správy a v souladu s ust. § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb., Hl. město Praha, kterou vydává Statut hl. města Prahy, vykonává při nakládání se svěřeným majetkem všechna práva a povinnosti vlastníka a je tudíž oprávněna disponovat s touto nemovitostí.
2. Propachtovatel prohlašuje, že jeho právo disponovat s předmětem pachtu v rozsahu takto uzavřené pachtovní smlouvy není ničím omezeno.

II. Předmět pachtu

1. Předmětem pachtu je **pozemek parc. č. 1495** o výměře 485 m², zastavěná plocha a nádvoří a **pozemek parc.č. 1497/4** výměře 518 m², ostatní plocha, vše v katastrálním území Troja, zapsaném na LV 875, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu Katastrálním pracovištěm Praha.
2. Výše popsaný předmět pachtu přenechává pronajímatel nájemci touto smlouvou do výlučného užívání a požívání, a to za úplatu a pro dále specifikovaný účel pachtu a za podmínek v této smlouvě uvedených.
3. Propachtovatel prohlašuje, že výše popsané pozemky, tvořící předmět pachtu jsou ve stavu způsobilém smluvenému užívání a požívání a v tomto stavu je pachtýři přenechává. Pachtýř prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu pachtu, k tomuto stavu nemá žádných výhrad a ve stavu způsobilém smluvenému užívání a požívání předmět pachtu od propachtovatele přebírá.

III. Účel pachtu

1. Předmět pachtu specifikovaný v čl. I a II. této smlouvy bude pachtýřem užíván a požíván za účelem vysazení vinice, pěstování vína, osvětové a vzdělávací činnosti v oboru vinohradnictví, vinařství a vína-znalectví, a to nikoli za komerčním účelem. Komerčním užíváním předmětu pachtu se přitom rozumí prodej vína vypěstovaného na předmětu pachtu.
2. V případě, že pachtýř bude chtít změnit užívání pozemku pro komerční účel, oznámí to bez zbytečného odkladu propachtovateli. Při změně užívání pro komerční účely bude stanovena nová výše nájemného.

IV. Pachtovné

1. V souladu s ustanovením čl. II této pachtovní smlouvy je pachtýř povinen platit propachtovateli pachtovné.
2. Pachtovné pro pozemky parc.č. 1495 a parc.č. 1497/4, oba k. ú. Troja, je stanoveno ročně a činí za jeden kalendářní rok částku ve výši **11 033,- Kč** (slovy: jedenácttisíctřicettři korun českých), tj. 11 Kč/m² ročně. Pachtovné je ve spojení s § 2341 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozeno.
3. Pachtýř se zavazuje platit celkové roční pachtovné za předmět pachtu ve výši 11 033,- Kč propachtovateli vždy k 30.6. kalendářního roku, za nějž se pachtovné platí, bezhotovostně na účet propachtovatele u ČS, a.s., č.ú. 9021-2000725369/0800, VS 1495 nebo v hotovosti do pokladny Úřadu městské části Praha-Troja, Trojská 96, Praha 7-Troja.
4. **Pachtovné za rok 2019 ve výši 5 562,- Kč** (pěttisícpětsetšedesátdvě koruny české) se pachtýř zavazuje uhradit do 30. 9. 2019 na účet propachtovatele u ČS, a.s., č.ú. 9021-2000725369/0800, VS 1495 nebo v hotovosti do pokladny Úřadu městské části Praha-Troja, Trojská 96, Praha 7-Troja.
5. V případě prodlení pachtýře s úhradou pachtovného je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli úrok z prodlení stanovený platným právním předpisem (nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).

odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen oficiálně vykázaným za běžný rok ČSÚ. Zvýšení se provede automaticky bez nutnosti vyhotovení písemného dodatku této smlouvy a vůči pachtýři je účinné na základě písemného oznámení propachtovatele, přičemž písemné oznámení bude obsahovat výpočet částky doplatku pachtovného, zvýšení pachtovného a novou výši pachtovného.

2. Doplatek pachtovného odpovídající rozdílu mezi původním pachtovným a pachtovným zvýšeným podle bodu V. 1. této smlouvy za období od vyhlášení míry inflace ČSÚ do doby doručení nového výměru pachtovného, uhradí pachtýř bezhotovostním převodem ve prospěch účtu propachtovatele v termínu uvedeném v oznámení o doplatku pachtovného.

VI. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá a doba pachtu se sjednává na dobu **určitou od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2049.**

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Povinnosti propachtovatele:

Pachtovní smlouva propachtovatele zavazuje

- přenechat předmět pachtu pachtýři tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- oplotit celý předmět pachtu jednoduchým oplocením z ocelových trubek po 10 m a drátěného pletiva
- zajistit pachtýři nerušené užívání a požívání předmětu pachtu po dobu pachtu

Propachtovatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření pachtovní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu pachtu.

2. Práva a povinnosti pachtýře:

Práva pachtýře:

- v případě, že pachtýře ohrozí v jeho pachtovním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba pachtýři porušením pachtovního práva újmu, může se ochrany domáhat pachtýř sám.
- pachtýř je oprávněn na předmět pachtu umístit boudu na náradí nebo zahradní altán po předchozím řádném projednání a schválení propachtovatelem, a to na svůj náklad. Provede-li však pachtýř změnu věci bez předchozího souhlasu propachtovatele, je povinen předmět pachtu uvést do původního stavu, jakmile ho o to propachtovatel požádá, nejpozději však při skončení pachtu. Neuvede-li pachtýř na žádost propachtovatele věc do původního stavu, může propachtovatel pacht vypovědět bez výpovědní doby.

Povinnosti pachtýře:

- užívat předmět pachtu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- udržovat převzatý předmět pachtu včetně vybudovaného oplocení ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu
- užívat předmět pachtu pouze v souladu s touto smlouvou k vysazení vinice, pěstování vína, osvětové a vzdělávací činnosti v oboru vinohradnictví, vinařství a vína-znalectví. V případě porušení této povinnosti může propachtovatel pacht vypovědět bez výpovědní doby;
- umožnit propachtovateli za přítomnosti pachtýře v nezbytně nutném rozsahu vstup na pozemek účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou;
- umožnit užívání předmětu pachtu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu propachtovatele; v případě, že se tak nestane, má propachtovatel právo odstoupit od smlouvy,

- pachtýř odpovídá za škody vzniklé užíváním nemovitosti;
- pachtýř je povinen vyžádat si souhlas propachtovatele pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
- v případě vyhlášení povodňového nebezpečí bude pachtýř postupovat v souladu s povodňovým plánem Městské části Praha-Troja.
- ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem v platném znění

VIII. Skončení pachtu


1. Pacht dle této smlouvy končí:
 - dohodou stran,
 - výpovědí,
 - zánikem právnické osoby bez právního nástupce
2. Při skončení pachtu je pachtýř povinen odevzdat předmět pachtu propachtovateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
3. Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně pachtýře, má pachtýř právo pacht vypovědět bez výpovědní doby.
4. Bude-li pachtýř užívat věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho propachtovatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní ho na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být pachtýři doručena. Neuposlechne-li pachtýř této výzvy, má propachtovatel právo pacht vypovědět bez výpovědní doby.
5. Bude-li však hrozit naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má propachtovatel právo pacht vypovědět bez výpovědní doby, aniž pachtýře vyzve k nápravě.
6. Propachtovatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v předchozích dvou odstavcích, nezaplatí-li pachtýř pachtovné ani do splatnosti příštího nájemného.
7. Tento pacht může propachtovatel vypovědět také v těchto případech:
 - neumožnění prohlídky předmětu pachtu ze strany pachtýře
 - neprovedení nutných oprav ze strany pachtýře
 - neprovedení běžných oprav ze strany pachtýře
8. Tento pacht může pachtýř vypovědět jen v těchto případech:
 - předmět pachtu nemá vlastnosti, které byly propachtovatelem prezentovány
9. Výpovědní doba je shodná pro oba účastníky a činí tři měsíce, přičemž výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
10. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět pacht bez výpovědní doby. Za takové porušení smluvní strany považují zejména:
 - na straně pachtýře - neplacení pachtovného, hrozba závažného poškození věci, pronájem předmětu pachtu pachtýři bez souhlasu propachtovatele, komerční užívání předmětu pachtu pachtýřem

- na straně pachtýře - neplacení pachtovného, hrozba závažného poškození věci, pronájem předmětu pachtu pachtýři bez souhlasu propachtovatele, komerční užívání předmětu pachtu pachtýřem
 - na straně propachtovatele - nepoužitelnost předmětu nájmu bez zavinění pachtýře
11. V době tří měsíců před skončením pachtu je pachtýř povinen umožnit zájemci o pacht předmětu pachtu jeho prohlídku v přítomnosti propachtovatele; propachtovatel je povinen oznámit pachtýři návštěvu v přiměřené době předem.
 12. V případě, že pachtýř pozemek po skončení pachtu nevyklidí, má propachtovatel právo na vydání bezdůvodného obohacení.

IX. Závěrečná ustanovení

1. V případě neplatnosti jednoho nebo více ustanovení této smlouvy nebude dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Pro případ neplatnosti jednotlivých ustanovení jsou strany povinny dohodnout na jejich místo taková ustanovení, která budou původně uvedeným, se zpětnou platností, nejbližší.
2. Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými českými právními předpisy.
3. Případné změny či doplnění této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku podepsaného stranami nebo jejich zplnomocněnými zástupci.
4. Veškeré spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní, které se nepodaří odstranit jednáním mezi stranami, budou předloženy k rozhodnutí věcně a místně příslušnému soudu.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí propachtovatel.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle odst. 5 tohoto článku.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážně projevené vůle a že jim nejsou známy žádné okolnosti a překážky, které by uzavření této smlouvy bránily.

V Praze – Troji dne 26. 7. 2019


Ing. Tomáš Brýknar
starosta městské části


.....
Jan Kavan
předseda Rady spolku


.....
Ing. Nikola Minks
místopředseda Rady spolku

Doložka podle §43 zákona č. 131/2000 Sb. v platném znění:

Záměr obce propachtovat předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části od 3. 5. 2019 do 22. 5. 2019. Pacht nemovitostí za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen starostou městské části ve funkci Rady městské části v den podpisu smlouvy.

Dne 26. 7. 2019


.....
Ing. Tomáš Brykhar
člen zastupitelstva městské části


.....
Ing. arch. Tomáš Drdác
člen zastupitelstva městské části