

SMLOUVA O PACHTU „ REKREAČNÍHO AREÁLU V DUBICI“

uzavřená dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník)

Č. 2020/1008/OSM_OM

1. Smluvní strany

- 1.1. Propachtovatel: Město Česká Lípa
se sídlem: náměstí T. G. Masaryka čp. 1, 470 36 Česká Lípa
zastoupené: Ing. Jitkou Volfovou, starostkou města
IČ: 002 60 428
DIČ: CZ00260428
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Česká Lípa
č. účtu: XXXXXXXX, VS: XXXXXXXX
(dále jen „propachtovatel“)
- 1.2. Pachtýř: Wake sport s.r.o.
Zastoupený: jednatelem Michalem Ptáčkem
se sídlem: Fibichova 413, Stráž pod Ralskem 471 27
IČ.: 045 25 566
DIČ:
bankovní spojení:
č. účtu:
(dále jen „pachtýř“)

2. Předmět pachtu

- 2.1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem níže uvedeného souboru nemovitostí tvořících rekreační areál v Dubici, v České Lípě. Jedná se o tyto nemovitosti: pozemkové parcely: pozemek p.č. 261/2, p.č. 261/5, p.č. 261/6, p.č. 261/7, část p.č. 261/8 o výměře 2288 m², p.č. 263, p.č. 264, p.č. 308/1, p.č. 310, p.č. 311, p.č. 312/1, p.č. 312/2, p.č. 314, p.č. 315, p.č. 316, p.č. 317, část p.č. 318/1 o výměře 336 m², p.č. 318/3, p.č. 318/4, část p.č. 319 o výměře 6636 m², p.č. 320/1, část p.č. 320/3 o výměře 1813 m² a p.č. 321 o celkové výměře 71 213 m², vše v k.ú. Dubice u České Lípy a dále vodní plochy na p. č. 267/1, 267/2, 267/3, 267/5, 267/6 o celkové výměře 108 094 m² vše v k. ú. Dubice u České Lípy, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1. Nemovitý majetek uvedený v tomto odstavci tvoří rekreační areál v Dubici (dále jen předmět pachtu).
- 2.2. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři výše specifikovaný rekreační areál včetně inventáře k užívání a požívání, a to za účelem provozování volnočasového areálu pro sport a rekreaci; tj. mimo jiné provozování vleků pro vodní lyžování, wakeboardingu, paddleboardu, skimboardingu, vodních atrakcí, gastroslužeb, prodeje sportovního vybavení, pořádání koncertů různých žánrů, divadel a dalších společenských akcí. Dále zajistí vlastním jménem a na svůj účet provozování miniaturního golfového hřiště po celou dobu pachtu.

- 2.3. Pachtýř se zavazuje užívat a požívat předmět pachtu v souladu se zákonem a touto smlouvou a platit propachtovateli za toto užívání a požívání pachtovné.
- 2.4. Propachtovatel přenechává pachtýři předmět pachtu ve stavu způsobilém k užívání a požívání.
- 2.5. Ohledně předání předmětu pachtu bude sepsán mezi účastníky Protokol o předání a převzetí předmětu pachtu, ve kterém bude zachycen stav areálu. Protokol se stane přílohou této smlouvy.

3. Doba trvání pachtu

- 3.1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01.01.2021 a sjednává se na dobu neurčitou.

4. Pachtovné

- 4.1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za užívání a požívání předmětu pachtu pachtovné ve výši 170 400 Kč bez DPH ročně. Pachtýř bude platit pachtovné v měsíčních splátkách ve výši 14 200 Kč bez DPH.
- 4.2. Pachtýř se zavazuje hradit pachtovné vždy nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se platí pachtovné. Platby pachtovného je pachtýř povinen hradit na účet propachtovatele č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vedený u KB Česká Lípa. Okamžikem úhrady pachtovného den, kdy jsou finanční prostředky připsány na účet propachtovatele.
- 4.3. V případě, že se pachtýř ocitne v prodlení s placením pachtovného, je povinen zaplatit propachtovateli úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
- 4.4. Propachtovatel je oprávněn po dobu účinnosti této smlouvy vždy jednou za kalendářní rok jednostranně navýšit sjednané pachtovné o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem (nebo případnou nástupnickou organizací, která bude oficiálně vyhlášovat míru inflace platnou pro území ČR) za předcházející kalendářní rok. Takovéto navýšení pachtovného oproti předchozímu kalendářnímu roku je účinné vůči pachtýři prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po doručení oznámení o navýšení pachtovného pachtýři. Propachtovatel je oprávněn takto navýšit pachtovné nejdříve v kalendářním roce 2022 a to o roční míru inflace vyhlášenou za rok 2021.
- 4.5. Pacht je osvobozen od daně dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za pronájem pozemků na straně pronajímatele, je pronajímatel oprávněn nájemné stanovené v odst. 5.1 o příslušnou DPH navýšit a nájemce je povinen takto zvýšené nájemné uhradit.

5. Ostatní ujednání

- 5.1. Pachtýř je povinen pečovat o předmět pachtu jako řádný hospodář.
- 5.2. Pachtýř je povinen hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu pachtu (viz příloha č. 1 této smlouvy) a udržovat předmět pachtu v čistotě a pořádku. V případě opakovaného porušení této povinnosti, byl-li na předchozí porušení pachtýř písemně upozorněn propachtovatelem a nezjednal-li bezodkladně nápravu, je pachtýř povinen zaplatit na výzvu propachtovatele smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení a bez zbytečného odkladu zjednat nápravu. Propachtovatel se může vedle smluvní pokuty domáhat též náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
- 5.3. Pachtýř není oprávněn provést technické zhodnocení předmětu pachtu bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele. V písemném souhlasu propachtovatele podle předchozí věty bude uvedeno, zda a jakým způsobem bude zhodnocení předmětu pachtu vypořádáno po skončení nájmu, a to i s ohledem na stanovené pachtovné. Propachtovatel uhradí pachtýři zhodnocení předmětu pachtu do 30 dnů od skončení pachtu avšak pouze tehdy, pokud je takové zhodnocení provedeno na základě písemného souhlasu propachtovatele a pokud se smluvní strany před provedením zhodnocení předmětu pachtu písemně dohodly na způsobu a výši finančního vypořádání tohoto zhodnocení.
- 5.4. V případě nutnosti provedení stavebního či obdobného zásahu do předmětu pachtu, je pachtýř povinen na takovou potřebu písemně upozornit propachtovatele. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele provádět na předmětu pachtu či v něm jakékoli stavební úpravy, změny dispozice ani jinou stavební či montážní činnost, která by měnila či zásadním způsobem ovlivnila využití předmětu pachtu.
- 5.5. Pro případ provádění oprav, stavebních úprav či investičních prací propachtovatelem v předmětu pachtu či jeho části je pachtýř povinen strpět omezení v užívání předmětu pachtu a to po dobu nezbytně nutnou k provedení takových stavebních oprav či prací. V případě zhodnocení předmětu pachtu lze po vzájemné písemné dohodě ve formě dodatku k uvedené smlouvě upravit výši pachtovného.
- 5.6. Pachtýř se zavazuje užívat předmět pachtu výhradně k účelu uvedenému v odst. 2.2 této smlouvy. Zároveň se zavazuje, že bude v rámci svojí činnosti v předmětu pachtu dodržovat veškeré platné právní předpisy, zejména předpisy pro ochranu života a zdraví, hygienické předpisy, předpisy požární ochrany, předpisy na úseku hospodaření s odpady a další.
- 5.7. Pachtýř je povinen v případě nebezpečí bezprostředně hrozící škody na majetku propachtovatele v nezbytně nutném rozsahu provést taková opatření, která by vedla k odvrácení škody, jinak odpovídá za takto vzniklou škodu v důsledku nesplnění této povinnosti.
- 5.8. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli nebo jím zmocněným osobám kontrolu stavu předmětu pachtu a vstup do všech prostorů předmětu pachtu za účelem provedení kontroly

plnění podmínek této smlouvy, a to na základě předchozího požadavku propachtovatele zaslaného poštou či elektronickou cestou pachtýři nejméně dva dny před touto kontrolou. O výsledku této kontroly mohou sepsat zúčastněné strany zápis o výsledku kontroly.

- 5.9. Pachtýř je oprávněn v souladu s platnými právními předpisy umísťovat reklamy vně i na nemovitosti, které jsou předmětem pachtu. Rovněž je pachtýř oprávněn umísťovat stejným způsobem reklamu na oplocení areálu. Propachtovatel je oprávněn upozornit pachtýře na nevhodnost umístění reklamy a požadovat odstranění takové reklamy pachtýřem. Pokud takto stanovenou povinnost pachtýř nesplní ve stanoveném termínu, bude takové jednání pachtýře považováno za podstatné porušení podmínek této smlouvy.
- 5.10. Pachtýř není oprávněn bez písemného souhlasu propachtovatele předmět pachtu nebo jeho části propachtovat jiné osobě.
- 5.11. Pachtýř je oprávněn užívat energie ze stávajících rozvodů na základě přímých smluvních vztahů s dodavatelem energií.
- 5.12. Pachtýř odpovídá propachtovateli za škodu vzniklou na předmětu pachtu nebo jeho části činností jeho nebo činností osob, které budou předmět pachtu s jeho souhlasem užívat.
- 5.13. Pachtýř se zavazuje, že svojí činností nebude rušit vlastníky sousedních nemovitostí v užívání jejich nemovitostí, nebude rušit noční klid a nebude narušovat pokojný stav v místě předmětu pachtu. Pachtýř se zároveň zavazuje, že bude bezprostřední okolí předmětu pachtu udržovat v čistotě a pořádku.
- 5.14. Pachtýř se zavazuje, že ve vztahu k předmětu pachtu zajistí splnění všech povinností vyplývajících z platných předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví a na úseku požární ochrany a písemně sdělí propachtovateli kontakt na osobu zodpovědnou za dodržování těchto předpisů a to nejpozději do 5 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. A dále si na vlastní náklady zajistí veškeré potřebné podklady a povolení k provozování předmětu pachtu.
- 5.15. Pachtýř se zavazuje, že v případě změny svého sídla či v případě jakékoli jiné změny, která by měla vliv na možnost plnění ujednání stanovených v této smlouvě, že takovou změnu písemně oznámí propachtovateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 7 dnů ode dne vzniku rozhodné skutečnosti této změny.
- 5.16. V případě, že pachtýř včas neoznámí propachtovateli případnou změnu svojí doručovací adresy, mají smluvní strany za to, že písemnosti doručované pachtýři na původní doručovací adresu se považují za doručené okamžikem uplynutí úložní doby vyznačené podle předpisů v poštovní přepravě na písemném oznámení o uložení listovní či obdobné zásilky.
- 5.17. Propachtovatel prohlašuje, že nemovitosti, které jsou součástí předmětu pachtu, jsou pojištěny.
- 5.18. Pachtýř prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu pachtu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět pachtu je vhodný pro sjednaný účel pachtu.

6. Skončení pachtu

- 6.1. Pacht skončí kdykoli písemnou dohodou mezi propachtovatelem a pachtýřem nebo písemnou výpovědí některé ze stran z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.
- 6.2. Pachtýř i propachtovatel mohou vypovědět pacht bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
- 6.3. Výpověď je kterákoli ze smluvních stran oprávněna podat také z důvodů stanovených zákonem, zejména ustanovením § 2334 a § 2337, odst. 2 NOZ.
- 6.4. Pokud pachtýř poruší povinnost, kterou mu stanoví tato smlouva, nebo poruší právní předpis ve vztahu k této smlouvě, je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpověď nabývá v takovém případě účinnosti doručením pachtýři a výpovědní doba činí 30 dnů.
- 6.5. Při skončení pachtu je pachtýř povinen ke dni skončení pachtu odevzdat propachtovateli předmět pachtu ve stavu, v jakém jej převzal. V případě, že pachtýř v průběhu plnění této smlouvy provede takové úpravy předmětu pachtu, které povedou k jeho zhodnocení, dohodly se smluvní strany na tom, že budou postupovat výhradně dle článku 5.4 této smlouvy.
- 6.6. Od této smlouvy může kterákoli strana odstoupit, pokud dojde k podstatnému porušení smluvních povinností stranou druhou. Účinky odstoupení od této smlouvy nastanou dnem, kdy bude písemné odstoupení strany odstoupující druhé straně doručeno. Strana, která porušila smluvní povinnost, jejíž porušení bylo důvodem odstoupení od této smlouvy, je povinna druhé straně nahradit náklady s odstoupením spojené. Tím není dotčeno právo na náhradu škody ani povinnost zaplatit smluvní pokutu.
- 6.7. Tato smlouva se uzavírá jako smlouva provázaná se Smlouvou o správě a provozu vodního hřiště a 3D bludiště v rekreačním areálu Dubice u České Lípy, uzavřenou ve stejný den. Z jakéhokoliv důvodů skončí platnost provázené smlouvy, skončí ve stejný den platnost i této smlouvy.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 7.2. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemně, formou číslovaných dodatků a vstupují v platnost až po podepsání oběma smluvními stranami.

- 7.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svým podpisem.
- 7.4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech majících platnost originálu, z nichž dva obdrží propachtovatel a jeden pachtýř.
- 7.5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Česká Lípa č. 922/2020 ze dne 8.12.2020.
- 7.6. Záměr propachtovat soubor nemovitostí dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích od 16.11.2020 do 2.12.2020.
- 7.7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 7.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem dle čl. 3.1.
- 7.9. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy:
Příloha č. 1 Přehled drobných oprav a údržby, které hradí nájemce
Příloha č. 2 Předávací protokol

V České Lípě dne 14.12.2020

Město Česká Lípa
Ing. Jitka Volfová, starostka města, v. r.

Michal Ptáček, v. r.
jednatel