

SMLOUVA O PACHTU

uzavřená podle ustanovení § 2332 a násl. Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Město Vodňany

zastoupené starostou Václavem Heřmanem

nám. Svobody 18

38901 Vodňany

IČ: 00251984

bank. spojení: KB, a.s.

č.účtu: 78-0957960227/0100,

na straně jedné (dále jen jako „propachtovatel“)

a

Staromostecká 1187

38901 Vodňany

IČ 73486388

DIČ CZ8308021249

na straně druhé (dále jen jako „pachtýř“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2332 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

SMLOUVU O PACHTU

I. Úvodní ustanovení

Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí a nebytových prostor

- a) nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží nemovitosti č. p. 1187/II, na stavební parcele č. 2409 v ulici Staromostecká ve Vodňanech o celkové výměře 312,05m², sestávající se z restaurace o výměře 108,50m², baru o výměře 18,00m², kuchyně o výměře 25,95m², chladicího boxu o výměře 4,60m², šatny+ sprchy o výměře 6,00m², zádveří o výměře 3,2 m², skladu o výměře 10,90m², technické místnosti o výměře 6,6 m², WC ženy o výměře 5,50m², chodby o výměře 4,00m², WC muži o výměře 10,30m², úklidové místnosti o výměře 1,50m², WC invalidé o výměře 3,00m² a dvou přilehlých venkovních teras na jižní a západní straně o celkové výměře cca 104m², se všemi součástmi a příslušenstvími uvedenými v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy,
- b) ubytovací prostory ve druhém nadzemním podlaží nemovitosti čp. 1187/II na stavební parcele p.č. 2409, ve Vodňanech, ulici Staromostecká sestávající se ze vstupního vestibulu o výměře 19,90m², recepcce o výměře 4,00m² a schodiště a ve druhém nadzemním podlaží ze 14 pokojů /8 pokojů o výměře 17,70m², 3 pokoje o výměře 17,60m², 1 pokoj o výměře 19,40m², 1 pokoj o výměře 19,50m², apartmánu o výměře 48,30m²/, společenské místnosti o výměře 27 m², kuchyňky o výměře 18 m², úklidové místnosti o výměře 5,40 m² a dále z bytových prostorů sestávajících se z bytu správce o výměře 67,60 m², včetně veškerých součástí, příslušenství a vybavení, přičemž bližší specifikace těchto ubytovacích a bytových prostor je provedena v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy,
- c) nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží nemovitosti čp. 1187/II na stavební parcele p.č. 2409 ve Vodňanech, ulici Staromostecká, sestávající se ze 7 místností, které jsou využívány jako šatny, přičemž bližší specifikace těchto prostor a rozměry jednotlivých místností jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy,
- d) hygienické zázemí nacházející se v prvním nadzemním podlaží předmětné nemovitosti sestávající se ze sociálního zařízení pro veřejnost /odděleně pro muže a ženy- toalety, sprchy/, klubovnu pro veřejnost, která je příležitostně využívána jako šatna a 2 technické místnosti, v nichž se nachází elektrorozvodna a elektrokotelna. Tyto veškeré prostory jsou vyznačeny v plánu, který je přílohou č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy,
- e) pozemků p.č. 472/2 o výměře cca 5193 m², p.č. 472/4 o výměře cca 471m², p.č. 473 o výměře cca 835m², p.č. 475/1 o výměře cca 318m², p.č. 475/16 o výměře cca 204m², p.č.478/6 o výměře cca 8.787m², p.č. 478/7 o výměře cca 182m², p.č. 478/9 o výměře cca 1.260m², p.č. 1741 o výměře cca 9m² a celých pozemkových parcel p.č. 478/8 o výměře cca 56m², p.č. 478/10 o výměře cca 1.011 m², p.č. 478/11 o výměře 157m², se všemi součástmi a příslušenstvími na nich se nacházejících, to vše v katastrálním území Vodňany. Části pozemků, které jsou předmětem pachtu, tvoří přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Veškeré nemovitosti a nebytové prostory uvedené v odstavcích a) až e) článku 1 této smlouvy jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území a obec Vodňany v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice.

II. Předmět a účel pachtu

1. Nebytové prostory a části pozemků uvedené pod body a) až e) v článku 1 této smlouvy přenechává propachtovatel pachtýři k užívání a používání v souladu s předmětem podnikání pachtýře, tedy k provozování stravování, ubytování a provozování sportovišť, za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Pachtýř, který uvedl, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a že je oprávněn provozovat činnost uvedenou v předmětu a účelu pachtu této smlouvy, prohlašuje, že se před uzavřením předmětné smlouvy seznámil se stavem propachtovaných nemovitostí a nebytových prostor, jejich stav považuje za plně způsobilý ke sjednanému účelu, podmínky sjednané v této smlouvě, jakož i prostory a pozemky samy, odpovídají jeho podnikatelskému záměru a proto právo pachtu k těmto prostorám a pozemkům přijímá a zavazuje se platit propachtovateli sjednané pachtovné. Pachtýř nemá právo provozovat v propachtovaném prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu pachtu.
2. Podle ustanovení § 2342 občanského zákoníku přenechává propachtovatel pachtýři věci uvedené v odst. 1 společně s inventářem, jehož jednotlivé kusy jsou uvedeny v příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

III. Pachtovné

1. Smluvní strany se dohodly, že roční pachtovné činí 432.000,- Kč /čtyřistatřicetdvatisícekorunčeských/ + DPH a bude propachtovateli hrazeno pachtýřem v pravidelných měsíčních splátkách ve výši jedné dvanáctiny ročního pachtu počínaje dnem **01.04. 2017**, tj. 36.000,- Kč / třicetšesttisíckorunčeských/ bez DPH. Pachtovné je splatné do 20. dne kalendářního měsíce, za který je hrazeno, a to na účet propachtovatele č. ú. [REDACTED] neurčí – li tento písemně jiný bankovní účet.
2. Pokud se pachtýř dostane s úhradou nájemného do prodlení delšího než jeden měsíc a ani přes písemnou výzvu propachtovatele k úhradě dlužného pachtovného, v rámci které mu bude poskytnuta dodatečná lhůta k vyrovnání dlužné částky v délce 15 kalendářních dnů od doručení výzvy, dlužné pachtovné neuhradí, je propachtovatel oprávněn tuto pachtovní smlouvu ihned vypovědět bez výpovědní doby dle článku V. odst. 5 této smlouvy. Závazek pachtýře uhradit dlužné pachtovné není výpovědí žádným způsobem dotčen.
3. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn každoročně zvyšovat pachtovné o prokázanou míru inflace za předcházející rok určenou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Navýšení bude provedeno propachtovatelem vždy od 01.07. běžného roku.
4. Propachtovatel je povinen doručit pachtýři písemné oznámení o zvýšení pachtovného spolu s novým výměrem pachtovného a výší měsíčních plateb vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že propachtovatel svého práva na zvýšení pachtovného nevyužil. Propachtovatel je oprávněn takto zvýšit pachtovné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.

IV. Úhrada za služby spojené s pachtem

V pachtovním nejsou zahrnuty ceny za spotřebu elektrické energie, vody, odvoz komunálního odpadu, platba za rozhlas a televizi. Pachtýř je povinen uzavřít s příslušnými dodavateli těchto služeb smlouvy o odběru a na základě ustanovení uzavřených smluv provádět platby. Do doby přehlášení odběrů budou spotřebované komodity a další platby pachtýři přeúčtovávány propachtovatelem.

V. Doba pachtu

Doba pachtu se sjednává na dobu určitou **od 01.04.2017 do 30.04.2022**

1. Tato smlouva může být před uplynutím sjednaného trvání ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Tato smlouva může být před uplynutím sjednaného trvání ukončena též výpovědí ze strany propachtovatele, jestliže jsou splněny níže uvedené podmínky:
 - a) pachtýř ztratí trvale nebo dlouhodobě podnikatelské oprávnění k výkonu činností, které jsou uvedeny v článku II. této smlouvy,
 - b) jestliže s přihlédnutím ke všem okolnostem je zřejmé, že činnost pachtýře nevede z důvodů, které leží na jeho straně, k naplnění účelu této smlouvy u podstatné části předmětu pachtu,
 - c) pachtýř při nakládání s propachtovaným majetkem trvale nebo soustavně porušuje obecně závazné právní předpisy upravující výkon činností, uvedených v článku II. této smlouvy,
 - d) pachtýř podstatným a závažným způsobem porušuje tuto smlouvu tak, že v důsledku toho vznikne propachtovateli škoda velkého rozsahu,
 - e) pachtýř přenechá předmět pachtu uvedený v článku I. této smlouvy třetí osobě nebo změní způsob jeho užívání nebo používání bez písemného souhlasu propachtovatele,
 - f) pachtýř je v prodlení s platbami sjednanými v této smlouvě ve prospěch propachtovatele o více než 45 dnů,
 - g) pachtýř neplní povinnosti uvedené v článku VI. této smlouvy.
3. Tato smlouva může být před uplynutím sjednaného trvání ukončena též výpovědí ze strany pachtýře, který je oprávněn vypovědět smlouvu, pokud mu propachtovatel brání v užívání předmětu nájmu nebo jej v tomto užívání podstatně omezuje, a to do té míry, že v důsledku toho není pachtýř schopen dostát svým závazkům plynoucím mu z této smlouvy o pachtu nebo požadavkům vyplývajícím z obecně právních předpisů.

4. V případě úmrtí pachtýře nepřechází smlouva o pachtu na jeho dědice.
5. Výpovědní lhůta pro ukončení smlouvy se sjednává na 12 měsíců pro všechny typy výpovědi vyjma výpovědi dle odst. 2 písm. f) tohoto článku, kdy lze smlouvu vypovědět s okamžitou platností.
6. Obě smluvní strany se zavazují, že při sporech o to, zda výpovědní důvod existuje, či nikoliv, budou přednostně hledat cestu dohody a nápravy.
7. Doba, na kterou je pacht uzavírán, se prodlužuje vždy o dobu, na kterou byl pacht původně sjednán, pokud nejpozději šest měsíců před tímto okamžikem nedoručí jedna ze smluvních stran druhé smluvní straně svůj písemný projev vůle pacht neprodlužovat.

VI. Práva a povinnosti spojené s pachtem

1. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele měnit účel pachtu.
2. Pachtýř je povinen pečovat o propachtované prostory a pozemky uvedené v článku I. této smlouvy s péčí řádného hospodáře, užívat je pouze k účelům, k nimž byly propachtovány a spravovat je v zájmu občanů města Vodňany k jejich sportovnímu a společenskému vyžití.
3. Pachtýř je povinen na propachtovaných prostorách a pozemcích dodržovat veškeré relevantní povinnosti plynoucí z platného práva České republiky a Evropské unie, zejména povinnosti vztahující se k předmětu jeho podnikání.
4. Pachtýř je povinen respektovat požadavek vlastníka na vzhled označení propachtovaných prostor a v případě umístění reklamního zařízení na fasádu těchto prostor je povinen vyžádat si předem písemný souhlas propachtovatele. Bez udělení tohoto písemného souhlasu nesmí pachtýř žádné reklamní zařízení nainstalovat.
5. Pachtýř není oprávněn zasahovat do stavebních konstrukcí, vyjma provedení běžné údržby, kterou se dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ze dne 26. 10. 2015 rozumí udržování a čištění propachtovaných prostor včetně jejich součástí a vybavení. Jde zejména o malování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a udržování zařízení propachtovaných prostor ve funkčním stavu. Dále se běžnou údržbou rozumí kontrola funkčnosti termostatických hlavice, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, pokud jsou tyto v propachtovaných prostorách instalovány, výměna žárovek a zářivek, úklid propachtovaných prostor a výměna sítěk vodovodních baterií a filtrů.
6. Veškeré drobné opravy související s užíváním propachtovaných prostor je pachtýř povinen před jejich započítím projednat s propachtovatelem.

7. Pachtýř se zavazuje provádět, organizovat a hradit běžnou údržbu předmětu pachtu, která představuje zejména:
 - údržbu travnatých ploch - sečení a odstraňování posečené trávy, hrabání listí
 - údržbu zpevněných ploch (parkoviště) – zametání případný úklid sněhu, sběr odpadků a nečistot, apod.
 - údržbu hrací plochy - kurty hřiště na metanou a skatepark (vymetání nečistot, dosypávání granulátu, úklid odpadků, hrabání listí, jarní a podzimní údržbové práce, natírání železných konstrukcí, aj.)
8. Pachtýř se zavazuje na propachtovaném majetku umožnit sportovní činnost jednotlivým členům vodňanských sportovních klubů (tj. tréninků a zápasů, používání sprch, šaten a sociálního zařízení) na základě zakoupených jednoročních permanentek v cenovém rozpětí od 1800,- Kč do 3000,- Kč, přičemž konečná cena této permanenty se bude každý rok odvíjet od nákladů, které pachtýř prokazatelně vynaloží při přípravě a údržbě sportovního areálu a sociálního zařízení k tomu náležejícího. Pachtýř je oprávněn jednostranně zvýšit cenu vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2018, o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení je pachtýř povinen členům sportovních klubů písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
9. Pachtýř se zavazuje na propachtovaném majetku umožnit propachtovateli bez úplaty provoz předem ohlášených městských akcí, např. vodňanské rybářské dny a městské slavnosti. Propachtovatel se zavazuje, že termín konkrétní akce a podrobné podmínky akce sdělí pachtýři ve lhůtě 2 měsíce předem. Pachtýř má právo užívat předmět pachtu v souladu s jeho určením.
10. Pachtýř je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným v souvislosti se svojí podnikatelskou činností v propachtovaných prostorách.
11. V případě ukončení pachtu se pachtýř zavazuje vrátit propachtované prostory a pozemky ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději ke dni ukončení této smlouvy. Pokud propachtovatel zjistí, že pachtýř provedl na předmětu pachtu změny a úpravy, k nimž nedostal písemný souhlas propachtovatele, je oprávněn písemně vyzvat pachtýře, aby je na své náklady ve lhůtě do 15 dnů od doručení výzvy odstranil. Nesplní-li pachtýř tuto povinnost, odstraní je propachtovatel na náklady pachtýře.
12. Pachtýř je povinován na základě právních předpisů provést všechny předepsané revize, které se vztahují k propachtovaným prostorám a zařízení.

VII. Právo propachtovatele na kontrolu, opravy a údržbu

1. Propachtovatel je oprávněn po předchozím písemném vyznění provádět prostřednictvím pověřených pracovníků odboru správy majetku a investic Městského úřadu Vodňany kontrolu stavu předmětu pachtu, jeho opravy, úpravy a údržbu;

2. Pověřeným zástupcům propachtovatele musí pachtýř umožnit přístup do všech prostor a součástí, které jsou předmětem pachtu, pokud to není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pověřený zástupce propachtovatele může v době a způsobem, který nenaruší provozní činnost pachtýře, či bezpečnost provozu, provádět kontrolu, zda provoz a údržba předmětu pachtu jsou pachtýřem zajišťovány řádně a pečlivě.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy blíže neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je sepsána a podepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
3. Smlouvu lze změnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami s výjimkou zvýšení pachtovného o inflaci, tak jak je uvedeno v čl. III odst. 3 a 4, kdy postačuje jednostranný úkon propachtovatele.
4. Propachtovatel prohlašuje, že byly splněny podmínky ustanovení § 39 a ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Města Vodňany usnesením č. 2026 ze dne 27. 3. 2017.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Nedílnou součástí této smlouvy o pachtu je:
 - **specifikace prostor a jejich příslušenství v prvním a druhém nadzemním podlaží propachtované nemovitosti čp. 1187/II - příloha č. 1**
 - **Specifikace pozemkových parcel, jejich součástí a příslušenství, které jsou předmětem pachtu- příloha č. 2**
 - **Inventář vnitřního vybavení propachtované nemovitosti č.p. 1187/II- příloha č. 3**
7. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a zároveň prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly, že jejímu obsahu v celé šíři rozumějí a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy

Ve Vodňanech dne

.....

propachtovatel

.....

pachtýř