

Dopravní podnik Karlovy Vary, a.s.

a

Diana KV s.r.o.

SMLOUVA O PACHTU NEMOVITOSTÍ „VÝLETNÍHO AREÁLU DIANA“
V K. Ú., OBCI A OKRES KARLOVY VARY

TOCIK ŠINDELÁŘ & PARTNEŘI
advokátní kancelář

Moskevská 1461/66
360 01 Karlovy Vary
tel. 00420 353 226 531, 353 232 043
e-mail: office@tocik.cz
bank.spoj. KB K.Vary č.ú. 43541341/0100
<http://www.tocik.cz>

OBSAH

1.	DEFINICE	4
2.	PŘEDMĚT SMLOUVY.....	5
3.	SPECIFIKACE NEMOVITOSTÍ.....	5
4.	ÚČEL PACHTU	6
5.	PACHTOVNÉ	6
6.	INFLAČNÍ DOLOŽKA.....	7
7.	DODÁVKY SLUŽEB.....	8
8.	STAV NEMOVITOSTÍ	9
9.	PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ PACHTÝŘI.....	9
10.	PRÁVA A POVINNOSTI PROPACHTOVATELE.....	10
11.	PRÁVA A POVINNOSTI PACHTÝŘE	10
12.	DOBA TRVÁNÍ PACHTU	12
13.	PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY	12
14.	ZÁNİK SMLOUVY	12
15.	PLATEBNÍ STYK, POSTOUPENÍ POHLEDÁVEK	14
16.	ÚROK Z PRODLENÍ A SMLUVNÍ POKUTA	14
17.	DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ.....	14
18.	PROHLÁŠENÍ O PRÁVNÍ A FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI	15
19.	POČET VYHOTOVENÍ	15
20.	ČÁSTEČNÁ NEPLATNOST.....	15
21.	ZMĚNY SMLOUVY	16
22.	ROZHODNÉ PRÁVO	16
23.	ZÁPIS PACHTU DO VEŘEJNÉHO SEZNAMU	16
24.	ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ A PROHLÁŠENÍ.....	16

DNEŠNÍHO DNE:

1. **Dopravní podnik Karlovy Vary, a.s.**

IČO: 483 64 282

DIČ: CZ48364282

se sídlem Sportovní 656/1, Drahovice, 360 01 Karlovy Vary

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddíle B, vložka 341

zastoupena:

- Jiřím V a n ě č k e m , BBA – předsedou představenstva

- Ing. Lukášem S i ř í n k e m – místopředsedou představenstva

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

2. **Diana KV s.r.o.**

IČO: 060 49 842

DIČ: CZ06049842

se sídlem Řadová 264/19, Tašovice, 360 18 Karlovy Vary

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddíle C, vložka 34483

zastoupena Mgr. Michaelem K u č e r o u – jednatelem

(dále jen „**Pachtýř**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Propachtovatel je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 3316/1, p. č. 3316/2, p. č. 3317 nacházejících se v katastrálním území Karlovy Vary, obci Karlovy Vary a okrese Karlovy Vary evidovaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary a zapsaných na č. LV 1504 pro uvedené katastrální území, obec a okres.
- (B) Pozemky uvedené v bodu (A) preambule této smlouvy jsou vhodné k provozování podnikatelské činnosti v souladu s bodem 4.1. Smlouvy.
- (C) Vlastnická práva Propachtovatele k pozemkům uvedeným v bodu (A) preambule této smlouvy nejsou jakkoliv omezena a Propachtovatel je oprávněn tyto pozemky propachtovat třetí osobě.
- (D) Pachtýř má pozemky uvedené v bodu (A) preambule této smlouvy v užívání, když na něho přešly práva a povinnosti nájemce ze smlouvy o nájmu ze dne 15. 03. 2006, ve znění pozdějších dodatků uzavřené mezi Propachtovatelem coby pronajímatelem a Mgr. Michaelem Kučerou, IČO: 733 80 881, se sídlem K. Čapka 1210/4, 360 01 Karlovy Vary coby nájemcem, přičemž Pachtýř zde provozuje restauraci pod názvem Výletní restaurace Diana; smlouva o nájmu je uzavřena do 29. 08. 2024.
- (E) Pachtýř má zájem na pozemcích uvedených v bodu (A) preambule této smlouvy provozovat restauraci a prodejní stánek, jakož i tzv. Motýlí dům i do budoucna po skončení nájmu založeného smlouvou o nájmu uvedenou v bodu (D) preambule této smlouvy.

- (F) Propachtovatel je ochoten přenechat pozemky uvedené v bodu (A) preambule této smlouvy Pachtýři za účelem provozování restaurace a prodejního stánku, jakož i tzv. Motýlího domu i do budoucna po skončení nájmu založeného smlouvou o nájmu uvedenou v bodu (D) preambule této smlouvy.

SE DOHODLI NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. DEFINICE

- 1.1. Zde uvedené pojmy mají v celém textu Smlouvy definovaný význam, začínají-li velkým písmenem a z kontextu nevyplývá jinak.

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty ve smyslu ZDPH.

„**DR**“ znamená zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

„**ExeŘ**“ znamená zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

„**Faktura**“ znamená daňový doklad ve smyslu ustanovení § 26 a násl. ZDPH.

„**InsZ**“ znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

„**Inventář**“ znamená soubor movitých věcí specifikovaný v Příloze č. 3.

„**Jízdní řád**“ znamená aktuální platný jízdní řád Lanové dráhy Diana schválený Drážním úřadem.

„**KN**“ znamená katastr nemovitostí ve smyslu ustanovení § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

„**KÚ**“ znamená katastrální úřad ve smyslu ustanovení § 5 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů; pro účely Smlouvy se KÚ rozumí Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

„**Lanová dráha Diana**“ znamená osobní pozemní (kolejová) lanová dráha kyvadlového systému v Karlových Varech se stanicemi „Stará louka“ (dolní stanice), „Jelení skok“ (mezistanice) a „Diana“ (horní stanice, řídicí stanice).

„**LV**“ znamená list vlastnictví ve smyslu ustanovení § 23 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

„**Nájemné**“ znamená peněžítá částka, kterou podle aktuální platné nájemní smlouvy uzavřené mezi Propachtovatelem coby pronajímatelem a Pachtýřem coby nájemcem, jejímž předmětem je nájem Nemovitostí, je Pachtýř coby nájemce povinen platit Propachtovateli coby pronajímateli za užívání Nemovitostí a inventáře.

„**Nemovitosti**“ znamená nemovité věci ve smyslu ustanovení § 498 odst. 1 NOZ, vč. jejich součástí (viz ustanovení § 506 NOZ), které jsou předmětem pachtu ve smyslu Smlouvy; pro účely Smlouvy jsou Nemovitosti specifikovány v bodě 3. Smlouvy.

„**NOZ**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„**NVIBÚDO**“ znamená nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

„**OSŘ**“ znamená zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

„**Pachtovné**“ znamená peněžita částka, kterou je Pachtýř povinen podle Smlouvy platit Propachtovateli za užívání Nemovitostí a Inventáře. Výše Pachtovného, splatnost a způsob jeho úhrady je specifikována v bodě 5. Smlouvy.

„**Příloha č. 1**“ znamená příloha Smlouvy, která je její nedílnou součástí. Příloha č. 1 obsahuje výpis z katastru nemovitostí č. LV 1504 pro k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary a okres Karlovy Vary (i – verze), ve znění aktuálním ke dni uzavření Smlouvy, kterým se osvědčuje existence Nemovitostí.

„**Příloha č. 2**“ znamená příloha Smlouvy, která se stane její nedílnou součástí po jejím vyhotovení. Příloha č. 2 bude obsahovat inventární soupis všech věcí, které tvoří s o u č á s t Nemovitostí, a jako takové jsou součástí předmětu pachtu ve smyslu Smlouvy, přičemž Příloha č. 2 bude vyhotovena a odsouhlasena Stranami nejpozději ke dni předání Nemovitostí Pachtýři, a to v rozsahu stavu ke dni podpisu Smlouvy.

„**Příloha č. 3**“ znamená příloha Smlouvy, která se stane její nedílnou součástí po jejím vyhotovení. Příloha č. 3 bude obsahovat inventární soupis souboru movitých věcí, které mají tvořit p ř í s l u š e n s t v í Nemovitostí a mají být součástí předmětu pachtu ve smyslu Smlouvy (Inventář). Příloha č. 3 bude obsahovat i cenu Inventáře. Příloha č. 3 bude vyhotovena a odsouhlasena Stranami nejpozději ke dni předání Nemovitostí Pachtýři, a to v rozsahu stavu Inventáře minimálně takovém, jaký je ke dni podpisu Smlouvy.

„**Služby**“ znamenají plnění spojená s užíváním Nemovitostí nebo s ním související služby. Služby jsou specifikovány v bodě 7.1. Smlouvy.

„**Smlouva**“ znamená smlouvu o pachtu nemovitostí „Výletního areálu Diana“ v k.ú., obci a okrese Karlovy Vary uzavřená na této listině.

„**Strany**“ znamenají smluvní strany, kteří Smlouvou projevují vůli sjednat mezi nimi pachtovní vztah a řídit se obsahem Smlouvy, tj. Propachtovatel a Pachtýř.

„**TŠ&P**“ znamená sdružení advokátů TOCIK ŠINDELÁŘ & PARTNEŘI, advokátní kancelář, se sídlem Karlovy Vary, Moskevská 1461/66, PSČ 360 01 a advokáti s ním spolupracující; společníky TŠ&P jsou advokáti JUDr. Martin Tocik, Mgr. Petr P. Šindelář, LL.M. a Mgr. David Kůta.

„**ZDPH**“ znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

- 1.2. Pro účely Smlouvy se jednotlivými pojmy dle bodu 1.1. Smlouvy rozumí i jejich vyjádření v množném čísle, jedná-li se o pojem definovaný v jednotném čísle, resp. jejich vyjádření v jednotném čísle, jedná-li se o pojem definovaný v množném čísle.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Smlouvou se Propachtovatel z a v a z u j e p ř e n e c h a t Pachtýři Nemovitosti a Inventář k dočasnému užívání a požívání a Pachtýř tyto Nemovitosti a Inventář do svého výlučného dočasného užívání a požívání p ř í j í m á .
- 2.2. Za přenechání Nemovitostí a Inventáře k dočasnému užívání a požívání s e Pachtýř z a v a z u j e p l a t i t Propachtovateli Pachtovné.

3. SPECIFIKACE NEMOVITOSTÍ

- 3.1. Předmětem pachtu jsou tyto Nemovitosti:

- a) pozemek p.č. 3316/1 (druh pozemku: ostatní plocha) o výměře 3248 m²
 - b) pozemek p.č. 3316/2 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 17 m²; jeho součástí je stavba, a to budova bez č. p. nebo č. e. (způsob využití: jiná stavba), tj. budova prodejního stánku
 - c) pozemek p.č. 3317 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 601 m²; jeho součástí je stavba, a to budova č. p. 5 (způsob využití: objekt občanské vybavenosti), tj. budova restaurace („Lesní restaurace Diana“)
- 3.2. Nemovitosti popsané v bodě 3.1. Smlouvy jsou zapsány na č. LV 1540 (Příloha č. 1) v KN vedeném KÚ pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary a okres Karlovy Vary.
- 3.3. Nemovitosti jsou dány Pachtýři do pachtu včetně veškerých svých součástí popsaných v Příloze č. 2 a příslušenství popsaného v Příloze č. 3 (s výhradou obsaženou v bodě 1.1. Smlouvy – definice pojmů „Příloha č. 2“ a „Příloha č. 3“).

4. ÚČEL PACHTU

- 4.1. Nemovitosti jsou Propachtovatelem přenechány Pachtýři do pachtu za účelem jejich užívání jako:
- a) *restaurace*
 - b) *prodejní stánek s občerstvením a suvenýry*
 - c) *tzv. Motýlí dům a prodej suvenýrů*
- 4.2. Předmětem podnikání Pachtýře, pro který jsou Nemovitosti Pachtýři poskytnuty Propachtovatelem k užívání, je:
- *výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*
 - *hostinská činnost*
 - *prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin*
- 4.3. V případě, že Pachtýř
- a) nebude držitelem veškerých příslušných živnostenských oprávnění vyžadovaných právními předpisy k provozování restaurace a/nebo prodejního stánku s občerstvením a suvenýry a/nebo tzv. Motýlího domu (srov. bod 4.1. Smlouvy), zejm. živnostenských oprávnění uvedených v bodě 4.2. Smlouvy nejpozději jeden měsíc před počátkem doby trvání pachtu (srov. bod 12.1. Smlouvy) a/nebo nepředloží-li tato živnostenská oprávnění Propachtovateli bez zbytečného odkladu po jejich obdržení (posledního z nich), nejpozději však dva týdny před počátkem doby trvání pachtu (srov. bod 12.1. Smlouvy), nebo
 - b) přestane být držitelem živnostenských oprávnění dle bodu 4.3.a) Smlouvy (některého z nich) v průběhu doby trvání pachtu (srov. bod 12. Smlouvy),
- je Propachtovatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.
- 4.4. Pachtýř je oprávněn Nemovitosti užívat pouze k účelu, který je vymezen v bodě 4.1. Smlouvy.
- 4.5. Nemovitosti není Pachtýř oprávněn užívat pro účely prodeje a skladování zbraní, střeliva, radioaktivního materiálu nebo jiných průmyslových chemikálií, omamných látek a jedů, s výjimkou činností technologicky souvisejících se sjednaným účelem nájmu ve smyslu bodu 4.1. Smlouvy. Porušení této povinnosti ze strany Pachtýře zakládá Propachtovateli právo pacht vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, kdy Pachtýř nesjedná nápravu do 3 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě zaslané Propachtovatelem.
- 4.6. Změna účelu užívání Nemovitostí nebo její části podléhá předchozí dohodě Stran.

5. PACHTOVNÉ

- 5.1. Strany se dohodly, že za užívání Nemovitostí a Inventáře bude Pachtýř platit Propachtovateli dohodnuté Pachtovné.

- 5.2. Výše Pachtovného bez DPH za kalendářní rok odpovídá výši Nájemného za rok 2023 bez DPH navýšeného o míru inflace za rok 2023.
- 5.3. Na Pachtovné bude uplatňována DPH (srov. ustanovení § 56a ZDPH).
- 5.4. Pachtovné se platí čtvrtletně ve výši ¼ jeho celkové výše (viz bod 5.2. Smlouvy) a je splatné předem dle Faktury vystavené Propachtovatelem na úhradu Pachtovného (viz bod 5.6. Smlouvy).
- 5.5. Pachtovné bude Propachtovateli hrazeno ze strany Pachtýře v měně koruna česká (Kč, CZK).
- 5.6. Pro účely úhrady Pachtovného vystaví Propachtovatel Fakturu, na niž jako den uskutečnění zdanitelného plnění bude uveden 1. den kalendářního čtvrtletí, za které se Pachtovné platí, a to se splatností 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení; Faktura musí být Pachtýři doručena nejpozději 7 kalendářních dnů přede dnem splatnosti. Faktura může být vystavena a doručena v listinné podobě nebo v elektronické podobě; Pachtýř souhlasí s elektronickou podobou Faktury (srov. ustanovení § 26 odst. 2 a 3 ZDPH). V případě, kdy Pachtýři nebude Faktura doručena nejpozději 7 kalendářních dnů přede dnem splatnosti, je Pachtýř oprávněn uhradit Pachtovné až v dodatečné lhůtě 7 kalendářních dnů následujících po dni, kdy byla Pachtýři Faktura řádně doručena.
- 5.7. Pachtovné je Pachtýř povinen hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Propachtovatele č. ú. 25802341/0100 vedený peněžním ústavem Komerční banka, a.s. (popř. jiný bankovní účet uvedený Propachtovatelem ve Faktuře). Pro účely identifikace dané platby Pachtýř uvede variabilní symbol uvedený ve Faktuře.
- 5.8. Výše Pachtovného není závislá na výměře Nemovitostí; pokud by se ukázalo, že skutečná výměra Nemovitostí se liší od jejich výměry uvedené ke dni uzavření Smlouvy v KN, resp. ve Smlouvě (viz bod 3.1. Smlouvy), výše Pachtovného tím zůstává nedotčena.
- 5.9. Nezajistí-li Propachtovatel provoz Lanové dráhy Diana, má nájemce právo uplatnit v následujícím kalendářním čtvrtletí slevu z Pachtovného vypočtenou jako poměrnou část podle počtu kalendářních dnů, ve kterých byla Lanová dráha Diana mimo provoz oproti Jízdnímu řádu za příslušné kalendářní čtvrtletí. Toto ujednání se nevztahuje na pravidelnou odstávku Lanové dráhy Diana, která probíhá každoročně v kalendářním měsíci lednu, tj. od 01. 01. do 31. 01.

6. INFLAČNÍ DOLOŽKA

- 6.1. Strany se dohodly, že Pachtovné může být ze strany Propachtovatele jednostranně zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované a zveřejňované Českým statistickým úřadem. Pro zvyšování Pachtovného o míru inflace platí následující pravidla:
 - a) Pachtovné může být zvyšováno podle následujícího vzorce:
$$NP = SP \times (1 + I/100)$$

NP nově upravená výše Pachtovného
SP stará výše Pachtovného placeného v předchozím kalendářním roce
I míra inflace (v %)¹
 - b) Mírou inflace se pro účely Smlouvy rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců (kalendářní rok) proti průměru 12-ti předchozích měsíců (kalendářního roku).
 - c) Pachtovné může být navýšeno Propachtovatelem až poté, co míra inflace za uplynulý kalendářní rok byla oficiálně zveřejněna Českým statistickým úřadem; ke zvýšení Pachtovného dochází s účinností od 1. dne daného kalendářního roku.

¹ Bude-li míra inflace činit např. 3,2 %, potom se ve vzorci za I dosadí číslo 3,2 apod.

- 6.2. Strany se dohodly, že bod 6.1. Smlouvy může být Propachtovatelem aplikován s účinností **od 01. 01. 2025**. Od tohoto data je možné poprvé navýšit Pachtovné podle míry inflace v předchozích 12 měsících (kalendářním roce).
- 6.3. Bod 6.1. Smlouvy lze aplikovat vždy pouze ve vztahu k míře inflace v uplynulém kalendářním roce a nelze jej aplikovat kumulativně (skokově) za více uplynulých let zpětně.
- 6.4. V případě zvyšování Pachtovného o míru inflace splátka Pachtovného za 1. kalendářní čtvrtletí daného kalendářního roku může být uhrazena ve výši dle uplynulého kalendářního roku s tím, že poté, co bude míra inflace za uplynulý kalendářní rok oficiálně Českým statistickým úřadem zveřejněna, Propachtovatel bez zbytečného odkladu vystaví opravný daňový doklad (srov. ustanovení § 45 ZDPH); na opravný daňový doklad se bod 5.6. Smlouvy aplikuje analogicky.

7. DODÁVKY SLUŽEB

7.1. Při užívání Nemovitosti je možno čerpat tyto Služby:

- a) dodávky vody
- b) odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
- c) odvoz komunálního odpadu
- d) dodávky elektrické energie
- e) dodávky plynu

7.2. Strany se dohodly, že Propachtovatel **n e n í p o v i n e n** zajistit pro Pachtýře v souvislosti s užíváním Nemovitostí poskytování a dodávky žádných Služeb.

7.3. Strany se dohodly, že Pachtýř **s i** v souvislosti s užíváním Nemovitosti vlastním jménem a na svůj účet **z a j i s t í** poskytování a dodávky veškerých Služeb, a to na základě smluv uzavřených přímo s jejich poskytovateli a dodavateli; čerpat Služby bude Pachtýř na svůj náklad [tj. tyto náklady nelze jakkoliv uplatňovat (např. formou slevy z Pachtovného či započtením) vůči Propachtovateli].

7.4. Propachtovatel **s e z a v a z u j e** poskytnout Pachtýři nezbytnou součinnost potřebnou k uzavření smluv mezi Pachtýřem a poskytovateli a dodavateli Služeb (viz bod 7.3. Smlouvy), jestliže ho o ní Pachtýř požádá, a umožnit Pachtýři, aby mohl řádně čerpat Služby poskytované a dodávané mu jejich poskytovateli a dodavateli na základě uvedených smluv.

7.5. Pachtýř je povinen

- a) uzavřít smlouvy s poskytovateli a dodavateli Služeb (viz bod 7.3. Smlouvy), a to nejpozději jeden měsíc před počátkem doby trvání pachtu (srov. bod 12.1. Smlouvy), a
- b) tyto uzavřené smlouvy předložit Propachtovateli bez zbytečného odkladu po jejich uzavření, nejpozději však dva týdny před počátkem doby trvání pachtu (srov. bod 12.1. Smlouvy);

poruší-li Pachtýř některou z těchto povinností, je Propachtovatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.

7.6. Strany se dohodly, že Pachtýř vlastním jménem a na svůj účet **z a j i s t í** zabezpečení Nemovitostí elektronickým zabezpečovacím zařízením připojeným na pult centralizované ochrany (PCO); za tímto účelem je Pachtýř povinen

- a) uzavřít smlouvu s poskytovatelem služeb v oblasti ostrahy majetku, a to nejpozději jeden měsíc před počátkem doby trvání pachtu (srov. bod 12.1. Smlouvy), a
- b) uzavřenou smlouvu předložit Propachtovateli bez zbytečného odkladu po jejím uzavření, nejpozději však dva týdny před počátkem doby trvání pachtu (srov. bod 12.1. Smlouvy),

příčemž poruší-li Pachtýř některou z těchto povinností, je Propachtovatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.

7.7. Strany prohlašují, že ke dni uzavření Smlouvy jsou Nemovitosti opatřeny elektronickým zabezpečovacím zařízením s možností připojení na pult centralizované ochrany (PCO) a toto zařízení je ve vlastnictví Pachtýře.

8. STAV NEMOVITOSTÍ

8.1. Propachtovatel p r o h l a š u j e , že

- a) budova uvedená v bodě 3.1.b) Smlouvy byla zkolaudována jako „Výletní restaurace Diana“ a může být užívána za podmínek vymezených v platném kolaudačním souhlasu, který byl vydán Magistrátem města Karlovy Vary, Úřadem územního plánování a stavebním úřadem dne 09. 06. 2000 pod sp. zn. SÚ/2981/00/LE-330,
- b) Nemovitosti jsou ve stavu způsobilém k užívání pro účel sjednaný v bodě 4.1. Smlouvy,
- c) Nemovitosti podléhají ochraně podle příslušných právních předpisů z důvodu jejich umístění ve vnitřním území lázeňského místa, v památkové rezervaci a v rozsáhlém chráněném území.

8.2. Pachtýř p r o h l a š u j e , že se před uzavřením Smlouvy seznámil s veškerými výše uvedenými podmínkami a skutečnostmi, jakož i s celkovým faktickým a právním stavem Nemovitostí a že s vědomím existence tohoto stavu, těchto podmínek, skutečností a z nich vyplývajících povinností Smlouvu uzavírá.

8.3. Pachtýř má právo provést změnu (zejm. stavební úpravy) Nemovitostí jen s p ř e d c h o z í m písemným souhlasem Propachtovatele; za takovouto změnu se nepovažují drobné opravy (viz bod 11.4. Smlouvy).

8.4. Změnu Nemovitostí odsouhlasenou Propachtovatelem provede Pachtýř na svůj náklad. Bude-li třeba k provedení takovéto změny zvláštní oprávnění (povolení), je Pachtýř povinen si takováto oprávnění (povolení) sám na svůj náklad zajistit a Propachtovatel se zavazuje poskytnout Pachtýři veškerou nezbytnou součinnost, kterou lze po něm spravedlivě vyžadovat.

8.5. Provede-li Pachtýř změnu Nemovitostí se souhlasem Propachtovatele (viz bod 8.3. Smlouvy), v případě zhodnocení Nemovitosti se Propachtovatel s Pachtýřem vyrovná při skončení pachtu podle míry zhodnocení. Provede-li Pachtýř změnu Nemovitostí bez souhlasu Propachtovatele, uvede Nemovitosti na svůj náklad do původního stavu, jakmile o to Propachtovatel požádá, nejpozději však při skončení pachtu (viz bod 14.2. Smlouvy); neuvede-li Pachtýř na žádost Propachtovatele Nemovitosti do původního stavu, může Propachtovatel pacht vypovědět bez výpovědní doby.

8.6. Pachtýř p r o h l a š u j e , že byl před uzavřením Smlouvy seznámen s podmínkami obsluhy veškerého technického vybavení Nemovitostí.

8.7. Pachtýř p r o h l a š u j e , že byl před uzavřením Smlouvy seznámen se všemi požárními, technickými, hygienickými a zdravotními předpisy, předpisy na ochranu životního prostředí a předpisy upravujícími ochranu Nemovitostí [srov. bod 8.1.c) Smlouvy], jakož i se správními akty individuální povahy z těchto předpisů vyplývajících a zavazuje se dodržovat všechny povinnosti, které jsou těmito předpisy a správními akty individuální povahy uloženy vlastníkovu/uživateli Nemovitostí. V souvislosti s touto povinností Pachtýře je Pachtýř zejména povinen zajistit na svůj účet provádění veškerých revizí, kontrol a plnění ohlašovacích a evidenčních povinností i dalších povinností, a to i tehdy, kdyby se jednalo o povinnosti vlastníka Nemovitostí (v takových případech se zavazuje takové povinnosti vlastníka Nemovitostí za něj splnit); je-li třeba ke splnění těchto povinností Pachtýře (některé z nich) součinnosti Propachtovatele, zavazuje se Propachtovatel poskytnout Pachtýři potřebnou součinnost bez zbytečného odkladu poté, co o ni bude Pachtýřem písemně požádán.

9. PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ PACTÝŘI

9.1. Nemovitosti budou Propachtovatelem odevzdány Pachtýři nejpozději do 01. 01. 2024.

9.2. O odevzdání a převzetí Nemovitostí bude sepsán předávací protokol, který bude obsahovat popis stavu Nemovitostí, vč. jejich součástí a příslušenství (zejména označení nedostatků a závad

Nemovitostí v okamžiku jejího odevzdání Pachtýři, resp. převzetí Propachtovatelem), stavy měřidel energií apod. Tento protokol bude sepsán ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení. Společně s tímto protokolem budou vyhotoveny a Stranami odsouhlaseny i Příloha č. 2 a Příloha č. 3.

10. PRÁVA A POVINNOSTI PROPACHTOVATELE

10.1. Propachtovatel je oprávněn zejména:

- a) během pachtu Nemovitostí měnit, a to s předchozím písemným souhlasem Pachtýře, ledaže potřeba změny Nemovitostí bude dána ze zákona nebo jiného právního předpisu či obecně závazné normy,
- b) sám nebo prostřednictvím zmocněného zástupce kdykoliv vstoupit do prostor Nemovitostí a provést v nezbytném rozsahu prohlídku Nemovitostí, jakož i provést jejich potřebné opravy nebo údržby, oznámí-li to Propachtovatel Pachtýři nejpozději dva dny předem; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

10.2. Propachtovatel je povinen zejména:

- a) Pachtýři přenechat Nemovitosti tak, aby jí Pachtýř mohl užívat k ujednanému účelu (viz bod 4. Smlouvy),
- b) udržovat na svůj náklad Nemovitosti v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla propachtována, nestanoví-li Smlouva jinak,
- c) zajistit Pachtýři nerušené užívání Nemovitostí po dobu pachtu,
- d) provádět na svůj náklad ostatní údržbu Nemovitostí a její nezbytné opravy, nestanoví-li Smlouva jinak,
- e) zajistit provoz Lanové dráhy Diana v časovém rozsahu dle Jízdního řádu,
- f) v případě, že o to Pachtýř písemně požádá Propachtovatele alespoň 7 kalendářních dnů předem, zajistit provoz Lanové dráhy Diana mimo Jízdní řád v časovém rozsahu specifikovaném v písemné žádosti Pachtýře, a to za úplatu ve výši sjednané mezi Stranami pro každý takovýto mimořádný provoz Lanové dráhy Diana samostatně.

10.3. Další práva a povinnosti Propachtovatele stanoví právní předpisy (zejm. NOZ) a Smlouva.

10.4. Smluvní strany sjednaly, že Strany nemají nárok na vyrovnání v penězích za Inventář ve smyslu § 2343 odst. 3 NOZ.

11. PRÁVA A POVINNOSTI PACHTÝŘE

11.1. Pachtýř je oprávněn zejména:

- a) se souhlasem Propachtovatele opatřit na svůj náklad Nemovitosti v přiměřeném rozsahu informační tabulkou obvyklých rozměrů se svými identifikačními údaji; Propachtovatel může souhlas odmítnout či odvolat, má-li pro to vážný důvod,
- b) domáhat se sám ochrany, ohrozí-li třetí osoba Pachtýře v jeho právu pachtu nebo způsobí-li Pachtýři porušením práva pachtu újmu,
- c) odepisovat technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku (stavební úpravy, přístavby, rozšíření vybavenosti), které provedl Pachtýř na svůj náklad s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele.

11.2. Pachtýř je povinen zejména:

- a) užívat Nemovitosti jako řádný hospodář k ujednanému účelu (viz bod 4. Smlouvy),
- b) užívat Nemovitosti pod hlavním označením „Výletní areál Diana“, případné dodatkové označení je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele,
- c) platit řádně a včas Pachtovné,

- d) provádět na svůj náklad běžnou údržbu Nemovitostí, vč. jejich úklidu, a drobné opravy Nemovitostí,
- e) zajišťovat na svůj náklad Nemovitosti ve stavu způsobilém pro bezpečný pohyb osob a dopravních prostředků (zejm. v zimním období); Pachtýř odpovídá za škodu způsobenou porušením této povinnosti,
- f) provádět na svůj náklad ostatní údržbu Nemovitostí a/nebo jejich nezbytné opravy, jestliže potřeba takové údržby a/nebo takových oprav má původ v jednání Pachtýře nebo osob, kterým Pachtýř umožnil přístup do Nemovitostí (zejm. zákazníci, hosté...),
- g) oznámit Propachtovateli, že Nemovitosti mají vadu, kterou má odstranit Propachtovatel, hned poté, kdy takovou vadu zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Nemovitostí zjistit mohl,
- h) oznámit bezodkladně Propachtovateli, bude-li třetí osoba uplatňovat vlastnické nebo jiné právo k Nemovitostem nebo žádat její vydání nebo vyklizení; požádá-li o to Pachtýř Propachtovatele, poskytne mu Propachtovatel ochranu,
- i) oznámit bezodkladně Propachtovateli, bude-li třetí osoba ohrožovat Pachtýře v jeho právu pachtu nebo způsobí-li Pachtýři porušením práva pachtu újmu,
- j) strpět provedení nezbytné opravy Nemovitostí, kterou nelze odložit na dobu po skončení pachtu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí či znemožní užívání Nemovitostí nebo jejich částí, a to po dobu nezbytně nutnou k provedení takové opravy,
- k) na svůj náklad uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností na Nemovitostech do výše min. 10 000 000,00 Kč (slovy: deset milionů korun českých) s vinkulací ve prospěch Propachtovatele, a to nejpozději jeden měsíc před počátkem doby trvání pachtu (srov. bod 12.1. Smlouvy), a uzavřenou pojistnou smlouvu předložit Propachtovateli bez zbytečného odkladu po jejím uzavření, nejpozději však dva týdny před počátkem doby trvání pachtu (srov. bod 12.1. Smlouvy); porušení některé z těchto povinností je důvodem pro odstoupení od Smlouvy ze strany Propachtovatele.,
- l) pojištění uvedené v bodě 11.2.k) Smlouvy mít uzavřeno trvale po celou dobu trvání pachtu (srov. bod 12. Smlouvy); porušení této povinnosti je důvodem pro odstoupení od Smlouvy ze strany Propachtovatele,
- m) Nemovitosti na svůj náklad řádně udržovat a zabezpečit trvale soulad jejich stavu minimálně v rozsahu odpovídajícímu jejich stavu v době uzavření Smlouvy s příslušnými obecně závaznými právními normami, zejména pak technickými, bezpečnostními, hygienickými, zdravotnickými, požárními předpisy, předpisy na ochranu životního prostředí a předpisy upravujícími ochranu Nemovitostí ve smyslu bodu 8.1.c) Smlouvy (srov. zejména bod 8.6. a 8.7. Smlouvy). V případě nedodržení těchto norem je Pachtýř povinen uhradit Propachtovateli (vlastníkovi Nemovitostí) veškeré sankce, které byly ze strany příslušných správních orgánů v souvislosti s porušením těchto norem uloženy přímo Propachtovateli (vlastníkovi Nemovitostí); v případě jakýchkoliv vzniklých škod, které Pachtýř nemohl ovlivnit a které vznikly v důsledku neplnění nebo nedodržování uvedených norem ze strany Pachtýře, je tyto škody povinen hradit Pachtýř,
- n) v souvislosti s povinnostmi vymezenými v bodě 11.2.m) Smlouvy se Pachtýř zavazuje na svůj náklad zajišťovat včasné provedení všech revizí a kontrol spojených s užíváním Nemovitostí,
- o) obnovit na svůj náklad Inventář tvořící příslušenství Nemovitostí specifikovaný v Příloze č. 3, který byl za trvání pachtu zničen nebo opotřeben do té míry, že jej nelze dále užívat, byť k takovému zničení či opotřebení došlo i náhodou, a to bez jakéhokoliv nároku na kompenzaci ve smyslu ustanovení § 2343 odst. 3 NOZ.

11.3. Strany se dohodly, že za běžnou údržbu Nemovitostí [viz bod 11.2.d) Smlouvy] se považuje udržování a čištění Nemovitostí dle ustanovení § 2 NVIBÚDO *per analogiam*. Strany se dohodly, že náklady spojené s běžnou údržbou nese Pachtýř sám [tj. tyto náklady nelze jakkoliv uplatňovat

(např. formou slevy z Pachtovného či započtením) vůči Propachtovateli]; to platí též o nákladech spojených s ostatní údržbou a opravami dle bodu 11.2.f) Smlouvy.

- 11.4. Strany se dohodly, že za drobné opravy Nemovitostí [viz bod 11.2.d) Smlouvy] se považují opravy Nemovitostí a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí či příslušenstvím Nemovitostí, a to podle věcného vymezení a podle výše nákladů (srov. ustanovení § 3 NVIBÚDO *per analogiam*); pro věcné vymezení drobných oprav se použije ustanovení § 4 NVIBÚDO *per analogiam*, pro vymezení drobných oprav podle výše nákladů se použije ustanovení § 5 NVIBÚDO *per analogiam* s tím, že pro toto vymezení je limitující částka dohodou Stran sjednána na výši 25 000,00 Kč (bez DPH). V případě oprav, u nichž výše opravy přesáhne částku 25 000,00 Kč (bez DPH) je Pachtýř povinen oznámit potřebu opravy bezodkladně Propachtovateli. Nesnese-li oprava odkladu, je Pachtýř oprávněn provést opravu sám a úhradu účelně vynaložených nákladů na takovou opravu v obvyklé výši požadovat po Propachtovateli, jestliže k takovému provedení opravy Propachtovatel předem udělil souhlas.
- 11.5. Pokud Pachtýřem nebudou běžně využívány Nemovitosti, je Pachtýř povinen zabezpečit nevyužívané části Nemovitostí tak, aby nedošlo k jejich poškozování a k poškozování jejich součástí a příslušenství. Pachtýř je povinen u těchto částí Nemovitostí zajistit stabilní tepelný režim a jejich pravidelné odvětrání.
- 11.6. Pachtýř není oprávněn dát Nemovitosti nebo jejich část do dalšího pachtu (podpacht) či nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele s výjimkou krátkodobého nájmu (zejm. za účelem pořádání oslav, svateb apod.); krátkodobým nájmem se rozumí nájem, jehož doba nepřekročí 24 hodin bezprostředně po sobě jdoucích. Porušení této povinnosti ze strany Pachtýře zakládá Propachtovateli právo pacht vypovědět bez výpovědní doby.
- 11.7. Pachtýř není oprávněn převést práva a povinnosti ze Smlouvy vyplývající na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele. Za převod práv a povinností ze Smlouvy vyplývajících na třetí osobu se pro účely Smlouvy považuje zejména prodej závodu Pachtýře (nebo jeho části), pronájem závodu Pachtýře (nebo jeho části), vložení závodu Pachtýře (nebo jeho části) na základní kapitál či mimo základní kapitál obchodní společnosti nebo družstva, nebo přeměna Pachtýře podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů. Porušení této povinnosti ze strany Pachtýře zakládá Propachtovateli právo od Smlouvy odstoupit.
- 11.8. Další práva a povinnosti Pachtýře stanoví právní předpisy (zejména NOZ) a Smlouva.

12. DOBA TRVÁNÍ PACHTU

- 12.1. Strany se dohodly, že pacht se sjednává na dobu určitou, a to na dobu **10 let** (slovy: deset let) **ode dne 01. 01. 2024**, nestanoví-li Smlouva jinak (viz bod 12.2. Smlouvy).
- 12.2. Kterákoliv ze Stran vyzve v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby pachtu druhou Stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, s tím, že vysloví-li druhá Strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se pacht (Smlouva) o dobu dalších 5 (slovy: pěti) let; jinak pacht skončí v původně ujednané době (viz bod 12.1. Smlouvy). Strany se výslovně dohodly, že takto lze dobu pachtu (Smlouvu) prodloužit i opakovaně.
- 12.3. Strany se dohodly, že v případě ukončení Smlouvy uplynutím doby, na kterou byla Smlouva uzavřena, se ustanovení § 2230 odst. 1 NOZ na vztah mezi Stranami založený Smlouvou neaplikuje.

13. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.

14. ZÁNİK SMLOUVY

- 14.1. Strany se dohodly, že Smlouva (jí založený pacht) zaniká:
 - a) uplynutím doby trvání pachtu (viz bod 12. Smlouvy)
 - b) dohodou Stran

Dohoda musí mít pod sankcí neplatnosti písemnou formu a musí být podepsána oběma Stranami na téže listině; jiná než písemná forma dohody je vyloučena.

c) výpovědi Smlouvy bez výpovědní doby, a to ze sjednaných důvodů

- Propachtovatel je oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby jen z těchto důvodů:
 - Stanoví-li tak Smlouva (viz např. bod 4.4., 8.5. či 11.6. Smlouvy).
 - Pachtýř nezaplatil Pachtovné ani do splatnosti příštího Pachtovného, ač byl Propachtovatelem na prodlení s úhradou Pachtovného písemně upozorněn a k jeho doplacení vyzván a Propachtovatel ve výzvě k doplacení dlužného Pachtovného upozornil Pachtýře, že v případě nedoplacení Pachtovného takto Smlouvu vypoví.
 - Užívá-li Pachtýř Nemovitosti takovým způsobem, že se Nemovitosti opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí její zničení, i poté, co byl Propachtovatelem na toto jeho nevhodné užívání písemně upozorněn a vyzván, aby Nemovitosti Pachtýř užíval řádně a Propachtovatel ve výzvě k řádnému užívání Nemovitostí upozornil Pachtýře, že v případě pokračování v tomto nevhodném užívání Nemovitostí takto Smlouvu vypoví.
 - Pachtýř užívá Nemovitosti v rozporu se Smlouvou, a to pouze v případě, kdy Pachtýř nesjednal nápravu do 3 pracovních dnů, přestože byl ke sjednání nápravy písemně vyzván Propachtovatelem.
 - Pachtýř přenechal Nemovitosti do dalšího pachtu (podpacht) nebo nájmu bez souhlasu Propachtovatele (srov. bod 11.6. Smlouvy).
 - Porušuje-li Pachtýř zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí Propachtovateli značnou újmu.
- Pachtýř je oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby jen z těchto důvodů:
 - Propachtovatel neodstranil vadu Nemovitostí bez zbytečného odkladu (nejpozději však do 30 dnů) poté, co na ní byl Pachtýřem písemně upozorněn a k jejímu odstranění vyzván, přičemž tato vada zcela znemožňuje nebo ztěžuje zásadním způsobem jejich užívání k účelu vymezenému v bodě 4. Smlouvy, a Pachtýř ve výzvě k odstranění vady upozornil Propachtovatele, že v případě neodstranění této vady takto Smlouvu vypoví.
 - Při opravě Nemovitostí tyto Nemovitosti není možné vůbec užívat po dobu delší než 30 dnů.
 - Propachtovatel bez zbytečného odkladu neposkytl Pachtýři dostatečnou ochranu proti třetí osobě uplatňující k Nemovitostem vlastnické či jiné právo nebo žádající vydání či vyklizení Nemovitostí, ač Pachtýř to Propachtovateli písemně oznámil a písemně Propachtovatele požádal o poskytnutí ochrany.
 - Nemovitosti během doby pachtu z větší části zanikly a tento jejich zánik zcela znemožňuje nebo ztěžuje zásadním způsobem užívání jejich zbylé části k účelu vymezenému v bodě 4. Smlouvy.
 - Nemovitosti se staly trvale nepoužitelnými k ujednanému účelu (viz bod 4. Smlouvy), a to z důvodů, které nejsou na straně Pachtýře.
 - Porušuje-li Propachtovatel zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí Pachtýři značnou újmu.

V tomto případě Smlouva (jí založený pacht) zaniká účinností výpovědi. Výpověď musí být pod sankcí neplatnosti učiněna písemnou formou a musí být odůvodněna.

d) odstoupením od Smlouvy z důvodů stanovených platnými právními předpisy nebo Smlouvou (viz např. bod 7.5., 11.2.k), 11.2.l), 11.7. Smlouvy)

Strany se dohodly, že v tomto případě Smlouva (jí založený pacht) se zrušuje k účinnosti odstoupení (*ex nunc*). Odstoupení od smlouvy musí být pod sankcí neplatnosti učiněno písemnou formou a musí být odůvodněno.

- e) zánikem Nemovitostí
- f) zánikem kterékoliv ze Stran bez právního nástupce
- g) bylo-li soudem pravomocně rozhodnuto o úpadku Pachtýře (srov. ustanovení § 136 a násl. InsZ)

14.2. Do 10 (slovy: deseti) kalendářních dnů od zániku Smlouvy (skončení pachtu) Pachtýř předá Propachtovateli Nemovitosti vyklizené od zařízení a jiných věcí v majetku Pachtýře, nedohodnou-li se Strany písemnou formou jinak. Nemovitosti Pachtýř předá Propachtovateli v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže zanikly nebo se znehodnotily. Ujednání bodu 9.1. Smlouvy se pro zápis o předání Nemovitostí zpět Propachtovateli aplikuje analogicky.

14.3. Strany se dohodly, že Pachtýř nemá po skončení pachtu nárok na jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 NOZ.

15. PLATEBNÍ STYK, POSTOUPENÍ POHLEDÁVEK

15.1. Strany se dohodly, že veškerý platební styk realizovaný mezi nimi v souvislosti s plněním Smlouvy bude prováděn bezhotovostním převodem na bankovní účty Stran, nestanoví-li Smlouva jinak; pro účely tohoto platebního styku Strany použijí výhradně své bankovní účty uvedené v registru plátců a identifikovaných osob (srov. ustanovení § 98 písm. d) ZDPH)².

15.2. Peněžité pohledávky hrazené bezhotovostním převodem na bankovní účet věřitele jsou uhrazené dnem, kdy byly peněžní prostředky připsány na bankovní účet věřitele (viz ustanovení § 1957 odst. 1 NOZ).

15.3. Strany se dohodly, že **n e j s o u o p r á v n ě n y** postoupit na jinou osobu jakékoliv své peněžité pohledávky ze Smlouvy nebo pohledávky se Smlouvou související (srov. ustanovení 1881 odst. 1 NOZ).

16. ÚROK Z PRODLENÍ A SMLUVNÍ POKUTA

16.1. Strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je věřitel oprávněn vedle dlužné jistiny požadovat i úrok z prodlení ve výši 20 % p. a.

16.2. V případě prodlení Pachtýře s řádným vrácením Nemovitostí (srov. bod 14.2. Smlouvy) je Propachtovatel oprávněn požadovat po Pachtýři zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 000,00 Kč za každý den prodlení s řádným předáním Nemovitostí. Smluvní pokuta je splatná do 10 pracovních dnů od okamžiku doručení písemné výzvy Propachtovatele k zaplacení smluvní pokuty Pachtýři.

16.3. Právo Propachtovatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti Pachtýře zajištěné smluvní pokutou zůstává Propachtovateli zachováno, a to i v rozsahu převyšujícím dohodnutou výši smluvní pokuty.

17. DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ

17.1. Veškeré listiny, jakož i další podání, pokyny, podněty či oznámení, které si mezi sebou Strany doručují, je třeba doručit buď osobně, poštou nebo e-mailem.

17.2. Při doručování prostřednictvím elektronické pošty (e-mailem) se použijí e-mailové adresy

- dpkv@dpkv.cz (Propachtovatel) a
- info@dianakv.cz (Pachtýř),

ledaže některá ze Stran písemně oznámí druhé Straně e-mailovou adresu jinou.

² viz údaje o subjektu DPH dostupné v aplikaci ARES Ministerstva financí

- 17.3. Má se za to, že listiny, jakož i další podání, pokyny, podněty či oznámení byly řádně doručeny:
- a) při doručování poštou dnem faktického doručení; má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání (srov. ustanovení § 573 NOZ)
 - b) při doručování e-mailem okamžikem, kdy odesílatel obdržel e-mailové potvrzení či zprávu o tom, že odeslaná zpráva byla touto formou doručena druhé Straně (adresátovi), nelze-li doručení takové zprávy prokázat i jiným způsobem
- 17.4. Listiny o právních jednáních, kterými má docházet ke změnám či ukončení této Smlouvy a listiny o právních jednáních, které se přímo dotýkají dalšího trvání Smlouvy, musí být doručovány vždy v listinné podobě do vlastních rukou buď osobně, nebo formou doporučeného dopisu prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
- 17.5. Při doručování poštou se použijí identifikační údaje obsažené u jednotlivých Stran v záhlaví Smlouvy, ledaže některá ze Stran písemně oznámí druhé ze Stran identifikační údaje (zejm. adresu) jiné nebo tyto jiné údaje budou uvedené ve veřejném registru [zejm. veřejné rejstříky ve smyslu zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěrenských fondů, ve znění pozdějších předpisů či KN].

18. PROHLÁŠENÍ O PRÁVNÍ A FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI

18.1. Každá ze Stran shodně prohlašuje, že:

- a) není v likvidaci
 - b) není v úpadkové situaci, kdy by mohlo být vydáno rozhodnutí o úpadku podle ustanovení § 136 a násl. InsZ
 - c) nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku podle ustanovení § 136 a násl. InsZ
 - d) není proti němu v době uzavření Smlouvy vedeno žádné vykonávací ani exekuční řízení (srov. ustanovení § 251 a násl. OSŘ, § 35 a násl. ExeŘ, ustanovení § 177 a násl. DŘ)
 - e) má v době uzavření Smlouvy zajištěné finanční prostředky pro splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze Smlouvy
 - f) za Stranu tuto Smlouvu uzavírá osoba plně svéprávná a oprávněná Smlouvu uzavřít
 - g) uzavření Smlouvy bylo schváleno kompetentními orgány Strany a není v rozporu s vnitřními předpisy Strany (stanovy, společenská smlouva apod.)
- 18.2. Skutečnosti, jež jsou předmětem prohlášení obsažených v bodě 18.1. Smlouvy, Strany považují za rozhodující okolnosti; nepravdivost těchto prohlášení (některého z nich) každé ze Stran zakládá druhé ze Stran (poškozené Straně) případný nárok na náhradu škody, která jí eventuálně vznikne v souvislosti s uzavřením Smlouvy, jakož i právo dovolat se relativní neplatnosti Smlouvy z důvodu omylu na straně poškozené Strany ve smyslu ustanovení § 583 a násl. NOZ.

19. POČET VYHOTOVENÍ

Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních s tím, že každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude uloženo u TŠ&P.

20. ČÁSTEČNÁ NEPLATNOST

Týká-li se důvod neplatnosti jen takové části právního jednání (tj. Smlouvy), kterou lze od jeho ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by Strana neplatnost včas (viz ustanovení § 576 NOZ). Strany se dohodly, že takovéto neplatné či nevynutitelné ujednání vzájemnou dohodou nahradí ujednáním platným a vynutitelným, které se svým obsahem bude nejvíce přibližovat významu nahrazeného ujednání, a to do 30 kalendářních dnů od okamžiku, kdy byla o možné neplatnosti či nevynutitelnosti takového ujednání prokazatelně informována poslední ze Stran.

21. ZMĚNY SMLOUVY

Smlouvu je možné měnit a zrušit pod sankcí neplatnosti pouze písemnou formou (viz ustanovení § 564 NOZ), přičemž se Strany dohodly, že v případě změn Smlouvy se pod sankcí neplatnosti vyžadují podpisy všech Stran na stejné listině; jiná forma změny nebo zrušení Smlouvy je Stranami vyloučena, nestanoví-li Smlouva výslovně jinak (viz bod 6.4. Smlouvy).

22. ROZHODNÉ PRÁVO

22.1. Smlouva byla sepsána a koncipována jako *smlouva o pachtu* podle ustanovení § 2332 a násl. NOZ.

22.2. Právní vztahy založené Smlouvou podléhají právnímu řádu České republiky.

23. ZÁPIS PACHTU DO VEŘEJNÉHO SEZNAMU

23.1. K návrhu Propachtovatele coby vlastníka Nemovitostí může být pachtovní právo založené Smlouvou zapsáno do KN; Propachtovatel neuděluje Pachtýři souhlas k podání návrhu na takovýto zápis (srov. ustanovení § 2333 NOZ).

23.2. Náklady spojené s případným zápisem do KN dle bodu 23.1. Smlouvy nese Propachtovatel.

24. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ A PROHLÁŠENÍ

24.1. Kde se ve Smlouvě hovoří o Nemovitostech, vztahuje se uvedené též na veškeré jejich součásti a příslušenství, jakož i Inventář, i když to není v příslušných ujednáních Smlouvy výslovně uvedeno, nevylučuje-li z povahy věci jinak.

24.2. Kde se ve Smlouvě hovoří o Nemovitostech, vztahuje se uvedené též na jejich část, i když to není v příslušných ujednáních Smlouvy výslovně uvedeno a nevylučuje-li z povahy věci jinak.

24.3. V případě převodu vlastnického práva k Nemovitostem na třetí osobu je Propachtovatel povinen informovat nového vlastníka o existenci pachtu dle Smlouvy a jeho obsahu.

24.4. Má-li Pachtýř dle Smlouvy nebo právních předpisů provádět určité činnosti na svůj náklad, tyto náklady nelze jakkoliv uplatňovat (např. formou slevy z Pachtovného či započtením) vůči Propachtovateli.

24.5. Pachtýř prohlašuje, že

a) je mu známo, že Smlouva byla sepsána advokátem působícím v rámci TŠ&P coby právním zástupcem Propachtovatele, že uvedený advokát jedná v zájmu Propachtovatele jako svého klienta a že uvedený advokát ani ostatní advokáti působící v rámci TŠ&P nejsou vůči němu v žádném zejména klientském vztahu a že zde neexistuje žádná okolnost, která by v případě vzniku sporu mezi Stranami zakládala překážku, pro kterou by uvedený advokát/advokáti nemohl poskytovat právní služby Propachtovateli ve sporu proti Pachtýři, a

b) měl možnost obsah Smlouva před jejím uzavřením konzultovat se svým advokátem nebo právním poradcem.

24.6. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se Strany dohodly, že Smlouvou se ruší a nahrazení veškerá předchozí právní jednání mezi Propachtovatelem a Pachtýřem, na jejichž základě byl Pachtýř oprávněn Nemovitostí (některé z nich) užívat [zejm. smlouva o nájmu ze dne 15. 03. 2006, ve znění pozdějších dodatků uzavřená mezi Propachtovatelem coby pronajímatelem a Mgr. Michaelem Kučerou, IČO: 733 80 881, se sídlem K. Čapka 1210/4, 360 01 Karlovy Vary coby nájemcem, jakož i veškeré její dodatky (srov. bod (D) preambule Smlouvy)], a to s účinky ke dni počátku trvání pachtu založeného Smlouvou (*ex nunc*) [srov. bod 12.1. Smlouvy].

24.7. Strany, jakož i fyzické osoby, které Strany zastupují, shodně prohlašují, že jsou plně svéprávné a není zde dáno žádné omezení k jejich právnímu jednání spočívajícím v uzavření Smlouvy.

24.8. Strany si Smlouvu přečetly a souhlasí se všemi jejími ujednáními, což na znamení svého souhlasu a jako projev své svobodné a ničím nezpochybnitelné vůle stvrzují svými vlastnoručními úředně ověřenými podpisy.

V Karlových Varech dne2022

Dopravní podnik Karlovy Vary, a.s.

zastoupena

- Jiřím V a n ě ě k e m , BBA – předsedou představenstva

- Ing. Lukášem S i ř í n k e m – místopředsedou představenstva

(Propachtovatel)

V Praze dne2022

Diana KV s.r.o.

zastoupena Mgr. Michaelem K u ě r o u – jednatelem

(Pachtýř)

PŘÍLOHA č. 1

(výpis z KN)

PŘÍLOHA č. 2

*(inventární soupis všech věcí, které tvoří s o u č á s t Nemovitostí – bude vyhotovena a Stranami
odsouhlasena při fyzickém předání Nemovitostí)*

PŘÍLOHA č. 3

(inventární soupis všech věcí, které tvoří příslušenství Nemovitosti, v členění soupisu inventáře – bude vyhotovena a Stranami odsouhlasena při fyzickém předání Nemovitosti)
