

Pachtovní smlouva

uzavřená dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)

mezi těmito účastníky:

Propachtovatel: **Město Jičín**
zastoupené : JUDr. Janem Malým - starostou města
IČO : 00271632
Bankovní spojení : Komerční banka Jičín
Číslo účtu : 19-524541/0100, v.s. 2260000048
..... dále jen **propachtovatel**

Pachtýř: **Pavel Mareček**
Se sídlem xxxxxxxxxxxxxx
IČ: 76135021

..... dále jen **pachtýř**

I.

Předmět a účel pachtu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č. **17 o vým. 1340 m²**, jejíž součástí je **stavba občanského vybavení čp. 33 v části obce Robousy**, a dále **vlastníkem poz. parc. 55/1 o vým. 906 m² v kat. území Robousy**. Předmětné nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10 001 vedeném pro obec Jičín a k. ú. Robousy u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. Propachtovatel tímto přenechává pachtýři k užívání a požívání nebytový prostor v objektu obč. vybavenosti čp. 33 v Robousích o celkové výměře 182,76 m² a poz. parc. 55/1 o výměře 906 m² (užívané jako zahrada), společně s inventářem, jehož soupis a cena jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen předmět pachtu) a to za účelem provozování hostinské činnosti, v souladu s nabídkou pachtýře ze dne 20.1.2023 podanou v rámci nabídkového řízení a v souladu s oprávněním k výkonu této činnosti, což pachtýř doložil propachtovateli potvrzením vydaným Městským úřadem Jaroměř – odborem obecní živnostenský úřad, sp.zn. OOŽÚ-10015/2022 ze dne 12.10.2022.
3. Předmětný nebytový prostor zahrnuje: restauraci s výčepem, kuchyňku, sociální zázemí a sál.

II.

Doba trvání pachtu

Předmět pachtu uvedený v čl. I. této smlouvy přenechává propachtovatel pachtýři do užívání a požívání na dobu **neurčitou**, a to počínaje dnem **1. 3.2023**.

Převzetí pachtu včetně inventáře bude provedeno samostatným předávacím protokolem, v němž bude zaznamenán i stav elektroměru a vodoměru. Povinností pachtýře je zajistit si přepsání dodávek služeb (elektriny, vodného a stočného a srážkové vody) na svoji osobu nejpozději k 1.3.2023.

- Pachtýř užívá předmět pachtu v rozporu se smlouvou a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě propachtovatele k jeho odstranění
 - Pachtýř je o více než 3 měsíce v prodlení se zaplacením pachtovného a dlužnou částku propachtovateli neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě propachtovatele k zaplacení
5. Při skončení pachtu je pachtýř povinen předmět pachtu předat propachtovateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými propachtovatelem.
 6. Pachtýř hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu tak, jak byly vymezeny obecně závazným právním předpisem upravujícím drobné opravy v bytech (nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Drobnou opravou se pak v daném případě rozumí oprava do částky 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Drobné opravy u zabudovaného inventáře - venkovního krytého zázemí výčepu, u bojleru, u garnyží a dřevěného obložení interiéru nad částku 5.000,- Kč (tj. u jednotlivých oprav nad 5.000,-Kč) hradí propachtovatel. Závady na předmětu pachtu, jejichž odstranění je povinností propachtovatele, je pachtýř povinen ohlásit propachtovateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti propachtovateli vznikne.
Opotřebí-li se něco z inventáře uvedeného v příloze této smlouvy do té míry, že ho nelze dále užívat, obnoví ho – pořízením nového - pachtýř, na své náklady. Takto pořízený inventář po ukončení pachtu zůstává ve vlastnictví pachtýře.
 7. Pachtýř je povinen uhradit propachtovateli škodu vzniklou na předmětu pachtu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti pachtýře nebo s jeho vědomím. Takto vzniklá poškození způsobená na předmětu pachtu se pachtýř zavazuje odstranit na své náklady. Za škodu, kterou pachtýři způsobí třetí osoby např. krádeží, nenese propachtovatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění (za škody způsobené provozní činností), popřípadě zabezpečení nebytového prostoru přiměřeným způsobem je právem pachtýře.
 8. Propachtovatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je pachtýř užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky propachtovatel oznámí pachtýři v dostatečném časovém předstihu.
 9. Pachtýř je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit propachtovateli (osobě pověřené propachtovatelem), aby provedl instalaci a údržbu všech technických zařízení, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří propachtovateli.
 10. Pachtýř může přenechat nebytové prostory nebo jejich část nebo inventář uvedený v příloze této smlouvy do užívání nebo požívání třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu propachtovatele rovněž nesmí pachtýř přenechat předmět pachtu třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za zvláště závažné porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z pachtu bez výpovědní doby (§ 2334 NOZ).

11. Pachtýř je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Nesmí ve společných prostorách domu ani v jeho okolí odkládat ani uskladňovat žádné předměty a je povinen dodržovat v propachtovaných prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
12. Pachtýř je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nacházejí pronajaté prostory, v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobná znamení, a to pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.
13. Pachtýř je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětu pachtu, zejména náklady na el. energii, vodné a stočné, srážkovou daň, odvoz odpadků, čištění komínů, popřípadě další náklady nezbytné k provozování své shora uvedené činnosti. **Srážkovou vodu hradí pachtýř za celý objekt s tím, že ½ nákladů jednou ročně přefakturuje propachtovateli.**
14. Pachtýř je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon užívacích práv subjektů v okolí předmětu pachtu (např. rušivé nebo hlasité projevy v souvislosti s činností pachtýře zejména v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna).

V.

Další ujednání.

1. Pacht lze ukončit dohodou nebo výpovědí dle ust. § 2339 NOZ. Smluvní strany se dohodly na tom, že každá ze stran má právo vypovědět pacht sjednaný na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě skončení pachtu dohodou nebo výpovědí bude nebytový prostor vyklizen a předán pachtýřem zástupci propachtovatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty. U ukončení pachtu výpovědí bez výpovědní doby je pachtýř povinen nebytový prostor vyklidit nejpozději do 10 kalendářních dnů od doručení výpovědi.
3. Pokud pachtýř neodevzdá předmět pachtu propachtovateli ke dni ukončení pachtu, má propachtovatel právo na pachtovné, jako by pacht trval.
1. V případě ukončení pachtu bude do 15ti dnů od převzetí vyklizených prostorů uhrazena na účet pachtýře částka ve výši **15.000,-- Kč** představující pachtýřem složenou jistotu (kauci), k jejíž úhradě se pachtýř zavázal. **Předmětnou jistotu se pachtýř zavazuje uhradit do 30.6.2023**, pokud k úhradě v tomto termínu nedojde, je propachtovatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Smluvní strany se dohodly na tom, že úrokové výnosy ze složené jistoty (kauce) pachtýři nenáleží.

Smluvní strany si ujednaly, že tato peněžitá jistota slouží k zajištění zaplacení pachtovného a splnění jiných povinností vyplývajících z pachtu. Čerpání jistoty může být započato vždy, kdy pohledávka bude splatná, a následně je pachtýř, na výzvu propachtovatele, jistotu povinen doplnit do původní výše.

VI.

Závěrečná ujednání.

1. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného dodatku ke smlouvě. V případě, že některá ustanovení této smlouvy budou prohlášena za neplatná nebo neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením platným nebo účinným, které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněnému touto smlouvou.
2. Záměr propachtovat předmět pachtu byl schválen usnesením Rady města Jičína č. 3 ze dne 23. 11. 2022. Pachtovní smlouva se uzavírá na základě usnesení Rady města Jičína č. 9 ze dne 22. 2. 2023.
3. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv v platném znění), dohodly se smluvní strany, že propachtovatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, zašle neprodleně od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.

Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné, předem pronajímateli písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.

4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupce poslední smluvní strany. Smluvní strany si ujednaly pozdější okamžik nabytí účinnosti smlouvy, než je uveden v § 6 odst. 1 zákona č. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to dnem 1. 3.2023.
5. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží propachtovatel a 1 pare pachtýř. Je projevem svobodné a vážně míněné vůle zúčastněných stran, nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z účastníků smluvního vztahu, což níže stvrzují jejich oprávnění zástupci svým vlastnoručním podpisem.

V Jičíně dne

.....
propachtovatel

město Jičín

.....
pachtýř

Příloha č. 1 smlouvy: Vybavení restaurace v Robousích

Venkovní kryté zázemí výčepu		26 700,- Kč
Zahradní stůl velký 4200 x 1300 x 800 mm		22 250,- Kč
Zahradní stůl s dvěma lavicemi		17 800,- Kč
Zahradní stůl s dvěma lavicemi		17 800,- Kč
Zahradní stůl s dvěma lavicemi		17 800,- Kč
Zahradní stůl s dvěma lavicemi		17 800,- Kč
Zahradní stůl s dvěma lavicemi menší		13 300,- Kč
Vnitřní stůl 1500 x 800 x 800 mm		8 900,- Kč
Vnitřní stůl 1500 x 800 x 800 mm		8 900,- Kč
Vnitřní stůl 1800 x 800 x 800 mm		9 790,- Kč
Vnitřní stůl 1800 x 800 x 800 mm		9 790,- Kč
Vnitřní stůl 2100 x 800 x 800 mm		10 670,- Kč
Bojler Dražice 100 l		5 070,- Kč
Dřevěná židle do výčepu	25 ks	10 000,- Kč
Ratanová židle do výčepu	2 ks	500,- Kč
Dvouřadé garnyže	11 ks	2 200,- Kč
Dřevěné obložení interiéru		6 230,- Kč
Celkem		205 500,- Kč