

Smlouva o pachtu „budovy a pozemků“

uzavřená dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník)
Č. 2017/0418/OTSM

1. Smluvní strany

1.1 Propachtovatel: Město Česká Lípa

zastoupené starostkou města Mgr. Romanou Žateckou
se sídlem nám. T.G.Masaryka 1, 470 36 Česká Lípa
IČO: 00260428, DIČ:CZ00260428
Bankovní spojení: 19-1229421/0100, VS

1.2. Pachtýř:

Soukromá mateřská škola KVÍTKO, s.r.o.

zastoupená jednatelkou Alenou Kuchařovou
se sídlem: Kvítkov 60, Česká Lípa
IČO: 250 22 806
Bankovní spojení :

2. Předmět pachtu

- 2.1. Propachtovatel je vlastníkem budovy čp. 1301 v ul. Karla Poláčka v České Lípě, postavené na pozemku p.č. 4553 v k.ú. Česká Lípa, pozemku p.č. 4553 o výměře 296 m², pozemku p.č. 4554 o výměře 1521 m² a pozemku p.č. 4555 o výměře 1068 m² v k.ú. Česká Lípa, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1.
- 2.2. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři budovu uvedenou v odst. 2.1. o celkové výměře nebytových prostor 231,31 m² a pozemky nebo části pozemků p.č. 4553, p.č. 4554 a p.č. 4555 o celkové výměře 2019 m² uvedené v odst. 2.1. (dále jen „budova a pozemky“), a to za účelem provozování soukromé mateřské školy.
- 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 01.09.2017 a sjednává se na dobu určitou do 31.08.2027.

4. Pachtovné

- 4.1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za užívání a požívání předmětu pachtu pachtovné ve výši 35 790,- Kč bez DPH ročně (slovy: třicetpětisícisedmsetdevadesát korun českých). Pachtýř bude platit pachtovné v měsíčních splátkách ve výši 2 982,50 Kč bez DPH (slovy: dvatisícdevětsetosmdesát dva korun českých a padesát haléřů).
- 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..... 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 2018 a to o roční míru inflace vyhlášenou za rok 2017.
- 4.5. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za pacht pozemku na straně propachtovatele, je propachtovatel oprávněn pachtovné stanovené v odst. 4.1 této smlouvy o příslušnou DPH navýšit a pachtýř je povinen takto zvýšené pachtovné 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 zasláního 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 umisťovat reklamy vně i na nemovitosti, které jsou předmětem pachtu. Rovněž je pachtýř oprávněn umisťovat 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 dodavateli 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 uplynutí doby, na kterou byl sjednán nebo kdykoli písemnou dohodou mezi propachtovatelem a pachtýřem nebo písemnou výpovědí některé ze stran z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.
- 6.2. Výpověď je kterákoli ze smluvních stran oprávněna podat také z důvodů stanovených zákonem, zejména ustanovením § 2334 a § 2337, odst. 2 NOZ.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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 odstupující 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.

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. Smluvní strany se dohodly, že obsah této smlouvy bude v plném znění včetně příloh uveřejněn v registru smluv podle z. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění obsahu smlouvy v registru smluv zajistí propachtovatel.
- 7.5. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech majících platnost originálu, z nichž dva obdrží propachtovatel a jeden pachtýř.
- 7.6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Česká Lípa č. 1047/A/2017 ze dne 5.6.2017. Záměr pronajmout - propachtovat soubor nemovitostí dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
- 7.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. září 2017.

V České Lípě dne 9.6.2017

Propachtovatel:
Mgr. Romana Žatecká, v. r.

Pachtýř:
Soukromá mateřská škola Kvítko s.r.o
Alena Kuchařová, v. r.

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLOUVĚ č. 2017/0418/OTSM

Drobné opravy předmětu pachtu

1. Za drobné opravy se považují opravy předmětu pachtu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pachtu a je ve vlastnictví propachtovatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměn prahů a lišt s výjimkou sportovní podlahy na tenisových kurtech,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět pachtu,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; včetně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu pachtu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.
6. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100.000,- Kč za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou pachtu

Náklady spojené s běžnou údržbou pachtu jsou náklady na udržování a čištění předmětu pachtu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu pachtu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3 (plyno-spotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.