

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

Město Vodňany,

IČ 00251984,

se sídlem nám. Svobody 18/I, 389 01 Vodňany,

zastoupené starostou panem Martinem Macháčem,

na straně jedné jako „**propachtovatel**“ (dále jen „**propachtovatel**“)

a

Radek Ryba,

U Vojtěcha 310

389 01 Vodňany

IČ 70514828

na straně druhé jako „**pachtýř**“ (dále jen „**pachtýř**“)

(společně dále též jen „**strany**“)

podle svých prohlášení k právnímu jednání plně svéprávné tuto

pachtovní smlouvu č. 4/2023/OSMI/sml.

*ve smyslu ust. § 2332 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.
občanského zákoníku, v platném a účinném znění*

I.

Propachtovatel je výlučným vlastníkem:

- a) budovy smuteční síně ve Vodňanech parc. č. dle KN 3207 určené pro provozování pohřební služby a obřadů, technického zázemí pohřební služby;
- b) veškerého vybavení a zařízení provozovny, jehož inventář je součástí předmětu pachtu. Inventář provozovny je uveden v příloze „Inventář provozovny“, která je nedílnou součástí této smlouvy.

(dále jen „**předmět pachtu**“).

II.

Propachtovatel se touto smlouvou zavazuje přenechat pachtýři předmět pachtu, jak je vymezen v čl. I této smlouvy, k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za užívání a požívání předmětu pachtu propachtovateli pachtovné za podmínek této smlouvy.

III.

Účelem pachtu je výlučně provozování smuteční síně ve Vodňanech.

IV.

1. Strany se dohodly, že za užívání a požívání předmětu pachtu bude pachtýř hradit propachtovateli pachtovné ve výši 7.000,- Kč za kalendářní měsíc.

2. Propachtovatel se zavazuje pachtýři zajistit dodávky vody a odvod odpadních vod, svoz komunálního odpadu a dodávky elektrické energie.
3. Pachtovné, které je uvedeno v odst. 1 tohoto článku, je splatné vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, na který je tato částka hrazena, a to na bankovní účet propachtovatele č. [REDACTED], vedený u [REDACTED].
4. Pro vyloučení pochybností strany sjednávají, že povinnost hradit pachtovné, které je uvedeno v odst. 1, tohoto článku, počíná dnem řádného odevzdání předmětu pachtu pachtýři, trvá za každý, byť jen započatý, kalendářní měsíc pachtu a končí skončením pachtu. V případě, bude-li pachtýř předmět pachtu užívat a požívat i po skončení pachtu, pak její povinnost hradit pachtovné, zaniká teprve dnem, kdy pachtýř předmět pachtu řádně vyklidí a vyklizený jej v řádném stavu předá propachtovateli podle této smlouvy.
5. Propachtovatel neodpovídá za škodu ani ušlý zisk, který pachtýři vznikne v důsledku přerušení služeb s pachtem spojených, pokud toto přerušení propachtovatel nezavinil.
6. V případě skončení pachtu, provedou strany vyúčtování do jednoho měsíce po konci kalendářního roku, v němž byl pacht ukončen.
7. Strany se dohodly, že k výši pachtovného sjednávají inflační doložku, na základě které je propachtovatel za trvání pachtu, vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2024, oprávněn jednostranně zvýšit pachtovné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Poté propachtovatel písemně informuje pachtýře o výsledcích kalkulace. V případě, dosáhne-li indexované pachtovné vyšší částky než pachtovné za předchozí rok, propachtovatel zašle pachtýři výzvu k úhradě doplatku vztahující se na období od začátku kalendářního roku. Pachtovné v upravené výši bude splatné počínaje následujícím měsícem.
8. V případě prodloužení pachtýře s úhradou pachtovného a služeb s pachtem spojených, je pachtýř povinen uhradit propachtovateli úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

V.

1. Pachtýř je povinen hospodařit s předmětem pachtu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu trvání pachtu s péčí řádného hospodáře. Pachtýř je povinen hospodařit s předmětem pachtu v souladu s platnými právními předpisy a normami, zejména požárními, hygienickými a odpadovými.
2. Pachtýř nesmí předmět pachtu zcizit, propachtovat ani jinak zatížit.
3. Pachtýř může pronajmout předmět pachtu za účelem pořádání smutečního obřadu jiné pohřební službě či soukromé osobě.
4. Pachtýř je povinen respektovat práva vlastníků sousedních nemovitých věcí a plnit z toho plynoucí povinnosti.
5. Pachtýř je povinen na svůj náklad zajistit veškerou drobnou údržbu a opravy předmětu pachtu. Pachtýř je povinen udržovat předmět pachtu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala a aby po celou dobu trvání pachtu zůstal předmět pachtu alespoň ve stavu, v jakém byl pachtýři předán. Převzetí veškerých součástí předmětu pachtu strany potvrdí v

předávacím protokolu, který bude rovněž obsahovat fotografickou dokumentaci předmětu pachtu. Dojde-li v důsledku hospodaření pachtýře ke zničení, opotřebení či poškození do takové míry, že se součástí inventáře nelze dále hospodařit, zavazuje se pachtýř obnovit, popřípadě pořídit, příslušnou součást inventáře na své náklady, a to v rozsahu a hodnotě, které odpovídají hodnotě původní součásti inventáře.

6. Propachtovatel je oprávněn předmět pachtu kontrolovat, a to na základě předchozího písemného oznámení pachtýři. Pachtýř je povinen propachtovateli kontrolu umožnit. Propachtovatel je oprávněn do předmětu pachtu vstoupit bez předchozího písemného oznámení pachtýři, a to i bez pachtýře, ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje vzniklý havarijný stav nebo vznik či hrozba vzniku větší škody. O této skutečnosti musí propachtovatel pachtýře bez zbytečného odkladu informovat.
7. Pachtýř je oprávněn provádět na předmětu pachtu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele, a je-li to třeba, tak rovněž se souhlasem stavebního úřadu. Souhlas propachtovatele musí obsahovat i specifikaci těchto úprav, jakož i určení, která ze stran bude tyto úpravy financovat.
8. Pachtýř je povinen být na své náklady po celou dobu trvání pachtu pojištěn na základě platné a účinné pojistné smlouvy, jejímž předmětem je:
 - pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou vůči propachtovateli a provozem pachtýře třetím osobám, a to bez omezení odpovědnosti za škody na majetku a škody na zdraví na částku, která bude odpovídat podnikatelské činnosti pachtýře.

Pachtýř je povinen skutečnost uzavření, platnost a účinnost pojistných smluv propachtovateli prokázat, a to předložením kopií uzavřených pojistných smluv, popř. potvrzením pojistitele. Pachtýř není oprávněn zahájit provoz v předmětu pachtu před datem účinnosti pojistných smluv.

9. Pachtýř je povinen na základě dohody provozovat a udržovat veřejné WC, které je součástí předmětu pachtu.
10. Pachtýř se zavazuje, že zajistí otevírání a zavírání hřbitova dle platné otevírací doby.

VI.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 8. 2023.
2. Propachtovatel je oprávněn písemně vypovědět pacht:
 - a) hospodaří-li pachtýř s předmětem pachtu v rozporu s touto smlouvou nebo s právními předpisy;
 - b) bude-li pachtýř v prodlení s hrazením pachtovného, služeb s pachtem spojených či záloh na ně.
3. Pachtýř je oprávněn písemně vypovědět pacht, pouze v případě, stane-li se předmět pachtu bez zavinění pachtýře nezpůsobilý k účelu pachtu. Pro odstranění veškerých pochybností tak strany vylučují aplikaci ust. § 2308 občanského zákoníku. S ohledem na povinnost pachtýře uvedenou v čl. V odst. 4 této smlouvy strany rovněž vylučují aplikaci ust. § 2208 a ust. § 2226 odst. 2 občanského zákoníku.

4. Výpovědní lhůta činí v případech uvedených v odst. 2 a odst. 3 tohoto článku 2 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
5. Propachtovatel je oprávněn písemně vypovědět pacht bez výpovědní doby:
 - a) zcizí-li, pronajme-li, propachtuje-li či jinak zatíží-li pachtýř předmět pachtu;
 - b) změní-li pachtýř účel pachtu;
 - c) bude-li pachtýř provádět stavební či jiné úpravy trvalého charakteru v rozporu s čl. V odst. 6 této smlouvy;
 - d) bude-li pachtýř v prodlení s hrazením pachtovného, služeb s pachtem spojených po dobu delší dvou měsíců.
6. Ve výpovědi podle odst. 2, odst. 3 a odst. 5 tohoto článku musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
7. V případě, že je pacht uzavřený na dobu neurčitou, mohou obě strany pacht vypovědět bez udání důvodů s šestiměsíční výpovědní dobou tak, aby pacht skončil koncem pachtovního roku. Pachtovní rok se řídí dle ust. § 2339 odst. 2 občanského zákoníku.
8. Skončí-li pacht výpovědí ze strany propachtovatele dle odst. 2, či 5 tohoto článku, nemá pachtýř právo na náhradu za výhodu propachtovatele nebo nového pachtýře, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným pachtýřem. Totéž platí pro výpověď jakékoliv smluvní strany bez udání důvodů.
9. V případě skončení pachtu je pachtýř povinen předmět pachtu vyklidit a předat jej propachtovateli ve stavu, ve kterém se předmět pachtu nacházel při jeho předání pachtýři, a to nejpozději ke dni ukončení pachtu. V případě, bude-li pachtýř v prodlení s předáním předmětu pachtu ve stavu požadovaném touto smlouvou, je pachtýř povinen uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Nebude-li předmět pachtu v souvislosti s ukončením pachtu předán pachtýřem ve stavu požadovaném touto smlouvou do jednoho měsíce od skončení pachtu, je propachtovatel oprávněn vyklidit a uvést předmět pachtu do původního stavu sám na náklady pachtýře.
10. V případě skončení pachtu je pachtýř povinen nahradit propachtovateli částku odpovídající zničení, opotřebení či poškození předmětu pachtu, pokud k takovému zničení, opotřebení či poškození předmětu pachtu došlo, a to do jednoho měsíce od vyúčtování této částky propachtovatelem pachtýři. V případě, že při skončení pachtu bude předmět pachtu zhodnocen, není propachtovatel povinen částku odpovídající zhodnocení pachtýři nahradit.

VII.

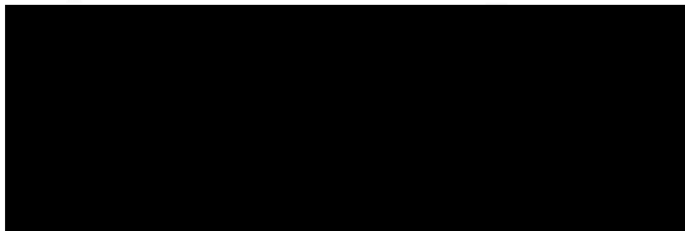
1. Strany se dohodly, že pacht nebude zapsán do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
2. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha „Inventář provozovny“.
3. Strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, po jejím přečtení prohlašují, že těmto projevům odpovídá a že jejímu obsahu, jakož i jejím právním důsledkům porozuměly

a jako takovou ji ve třech vyhotoveních podepisují, když pachtýř obdrží jedno vyhotovení a propachtovatel dvě.

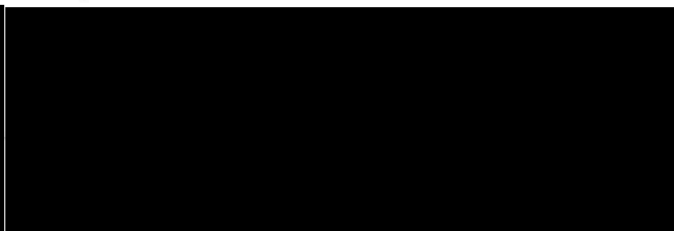
Ve Vodňanech dne 1. 8. 2023

Ve Vodňanech dne 1. 8. 2023

Propachtovatel:



Pachtýř:



Tato smlouva byla schválena radou města dne 31. 7. 2023 pod číslem usnesení 462.

