

Smlouva o pachtu

„nebytových prostor v II. NP“

uzavřená dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník)
Č. 2017/0409/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:

1.2. Pachtýř:

Pavel Šmíd

fyzická osoba podnikající na základě živnostenského oprávnění,
nezapsaná v obchodním rejstříku
se sídlem: Havlíčkova 2252, Česká Lípa
IČO: 74458353
Bankovní spojení :

2. Předmět pachtu

- 2.1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem nemovitosti čp. 113 ul. Jindřicha z Lipé v České Lípě, postavené na pozemku p. č. 209 v k. ú. Česká Lípa a nebytových prostor v nemovitosti se nacházejících. Nemovitost je zapsanou kulturní památkou s odpovídající památkovou ochranou a nachází se v městské památkové zóně.
- 2.2. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři nebytové prostory definované v příloze č. 1 této smlouvy včetně balkonů nacházející se v nemovitosti uvedené v odst. 2.1., ve II. NP o celkové výměře 190,51 m² (dále jen „nebytové prostory“) k užívání a požívání, a to za účelem provozování koncertní kavárny.
- 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. Předmět pachtu bude mezi propachtovatelem a pachtýřem protokolárně předán. V předávacím protokolu budou zaznamenány veškeré potřebné informace o stavu předávaných prostor v okamžiku předání. Protokol se stane přílohou č. 2 této smlouvy.

3. Doba trvání pachtu

- 3.1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. července 2017 a sjednává se na dobu neurčitou.

- 3.2. Propachtovatel se zavazuje předat do pěti dnů od podpisu této smlouvy předmět pachtu tak, aby pachtýř mohl zahájit měření, úpravy předmětu pachtu za účelem otevření provozovny. Provozovnu je však oprávněn otevřít nejdříve účinností smlouvy, tj. od 1.7.2017.

4. Pachtovné

- 4.1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za užívání a požívání předmětu pachtu pachtovné ve výši 185 000,- Kč bez DPH ročně (slovy: stoosmdesátpěttisíc korun českých) Pachtýř bude platit pachtovné v měsíčních splátkách ve výši 15 416,67 Kč bez DPH (slovy: patnácttisícčtyřistašestnáct korun českých a šedesátsedm 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 pachtovném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s pachtem. Dnem účinnosti této smlouvy přebírá pachtýř mimo úhrady pachtu i veškeré náklady související s provozem „nebytových prostor“ (el. energie, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadků apod.), které bude hradit příslušným organizacím či správci poskytujícím předmětné služby.
- 4.4. V případě, že se pachtýř ocitne v prodlení s placením pachtovného, je povinen zaplatit propachtovateli úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
- 4.5. 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 v případě, že inflace přesáhne 3%. 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 2020, a to o roční míru inflace vyhlášenou za rok 2019.
- 4.6. 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 se zavazuje provést na předmětu pachtu úpravy v souladu s jím předloženou nabídkou podanou dne 20.3.2017 propachtovateli, a to ve lhůtě nejpozději do 31.12.2017.

- 5.3. Pachtýř není oprávněn provést jakékoli úpravy 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 pachtu. Rozsah stavebních úprav, které byly odsouhlaseny před podpisem této smlouvy a není k nim speciální souhlas s ohledem na skutečnost, že se jedná o úpravy směřující k provedení úpravy dle bodu 5.2. je specifikován v příloze č. 4. Propachtovatel souhlasí s tím, aby pachtýř v souladu s platnými právními předpisy odepisoval technické zhodnocení, které pachtýř provedl na své náklady na předmětu pachtu. V případě, že pacht bude trvat méně než deset let, propachtovatel uhradí pachtýři aktuální hodnotu provedených investic uvedených v příloze č. 4 této smlouvy. Aktuální hodnota investic bude stanovena znaleckým posudkem vypracovaným k tomu kvalifikovaným soudním znalcem dle výběru propachtovatele, nejpozději ke dni skončení pachtu.
- 5.4. Pachtýř je povinen hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu pachtu (viz příloha č. 3 této smlouvy) a udržovat předmět pachtu v čistotě a pořádku. V případě opakovaného porušení této povinnosti po předchozím upozornění 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.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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. Pro případ, že by pachtýř nemohl užívat předmět pachtu či jej mohl užívat za výrazně zhoršených podmínek po dobu více než pět dní v kalendářním měsíci, bude pachtovné přiměřeně sníženo, a to ve výši 1/30 měsíčního pachtovného za každý takovýto den. Pro případ, že by pachtýř nemohl užívat balkony či je mohl užívat za výrazně zhoršených podmínek po dobu více než tři dny v kalendářním měsíci, bude pachtovné přiměřeně sníženo, a to ve výši 1/120 měsíčního pachtovného za každý takovýto den.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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 zaslaného poštou či elektronickou cestou pachtýři nejméně dva dny před touto kontrolou. O výsledku této kontroly mohou sepsat zúčastněné strany zápis o výsledku kontroly.

- 5.10. Pachtýř není oprávněn umisťovat reklamy na nemovitosti, které jsou předmětem pachtu, bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
- 5.11. Pachtýř není oprávněn bez písemného souhlasu propachtovatele předmět pachtu nebo jeho části propachtovat jiné osobě.
- 5.12. Pachtýř je oprávněn užívat energie ze stávajících rozvodů na základě přímých smluvních vztahů s dodavateli energií.
- 5.13. 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.
- 5.14. Pachtýř se zavazuje, že svojí činností nebude ostatní nájemce či pachtýře prostor v nemovitosti ani vlastníky sousedních nemovitostí rušit v užívání nemovitostí, nebude rušit noční klid a nebude narušovat pokojný stav v místě předmětu pachtu. Pachtýř se zároveň zavazuje, že bude předmět pachtu udržovat v čistotě a pořádku.
- 5.15. 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. Propachtovatel se zavazuje poskytnout součinnost za účelem zajištění veřejnoprávních povolení a souhlasů k odsouhlaseným úpravám a k provozování předmětu činnosti pachtýře dle této smlouvy.
- 5.16. Pachtýř se zavazuje, 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.
- 5.17. 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.
- 5.18. Propachtovatel prohlašuje, že nemovitost, která je předmětem pachtu, je pojištěna.
- 5.19. Propachtovatel se zavazuje zajišťovat plnění případných služeb, ke kterým se zavázal. V případě nemožnosti poskytování služeb z důvodu zásahu vyšší moci je povinen zajistit obnovení možnosti řádného užívání předmětu pachtu bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.
- 5.20. 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 lze ukončit dohodou mezi propachtovatelem a pachtýřem nebo písemnou výpovědí některé ze stran z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.
- 6.2. Obě strany mají právo pacht vypovědět v šestiměsíční výpovědní době bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.
- 6.3. Výpověď je kterákoli ze smluvních stran oprávněna podat také z důvodů stanovených zákonem, zejména ustanovením § 2334 a § 2337, odst. 2 NOZ.
- 6.4. Pokud jedna ze stran poruší povinnost, kterou jí stanoví tato smlouva, nebo poruší právní předpis ve vztahu k této smlouvě tak, že toto porušení lze považovat jako porušení závažné, je druhá strana oprávněna tuto smlouvu po předchozím písemném upozornění a výzvě k nápravě, v případě neodstranění porušení, vypovědět s tím, že výpověď nabývá v takovém případě účinnosti doručením pachtýři a výpovědní doba činí 30 dnů. Za závažné porušení ze strany pachtýře se považuje zejména prodlení pachtýře s placením pachtu po dobu delší než jeden měsíc nebo prodlení pachtýře se splněním závazku provést na předmětu pachtu úpravy dle ujednání čl. 5.2. této smlouvy. Za závažné porušení ze strany propachtovatele se považuje zejména neposkytnutí součinnosti propachtovatele dle ujednání 5.15 třetí věty této smlouvy.
- 6.5. Od této smlouvy může kterákoli strana odstoupit, pokud dojde k podstatnému porušení smluvních povinností stranou druhou, kterou nelze napravit. Za podstatné porušení smlouvy ze strany pachtýře je považováno porušení smluvních ujednání uvedených v článku 5.2 a 5.3 této smlouvy. 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. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech majících platnost originálu, z nichž dva obdrží propachtovatel a jeden pachtýř.
- 7.5. 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.

- 7.6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Česká Lípa č. 1047/B/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. července 2017.

V České Lípě dne 22.6.2017

Propachtovatel:
Mgr. Romana Žatecká
v zastoupení Alena Šafránková, v. r.

Pachtýř:
Pavel Šmíd, v. r

PŘÍLOHA Č. 3 KE SMLOUVĚ č. 2017/0409/OTSM ze dne 22.6.2017

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 30.000,- 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 250.000,- 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.

PŘÍLOHA č. 4 KE SMLOUVĚ č. 2017/0409/OTSM ze dne 22.6.2017

I. Popis nezbytných stavebních úprav definovaných v článku V. odst. 5.3 smlouvy

A - stavební úpravy prostor zázemí (místnosti 204-211)

Cílem úprav je vytvoření dispozičně funkčního prostoru pro gastro provoz dle koncepce kavárny s maximálním využitím denního světla a logickou komunikační návazností na zbývající části interiéru:

- odstranění nepůvodního dělení prostoru na místnosti 204,205,206a,206b vybouráním příček sádkrokarton a YTONG viz výkr 01.002
- doplnění povrchů po bouracích pracích: doplnění obkladů, dlažeb a omítek - viz výkaz.
- zdravotnicka - vytvoření nových vodovodních přípojek a odpadů dle výkr dok. 01.003
- vzduchotechnika - napojení nové digestoře na stávající šachtu VZT (viz výkr dok. 01.003)

B - úpravy veřejné části interiéru kavárny (místnost 203)

Ve veřejné části interiéru kavárny jsou plánovány změny barevnosti a podlahové krytiny:

- výmalba - barevnost dle architektonického návrhu interiéru
- změna podlahové krytiny - demontáž stávající podlahové krytiny, pokládka celodřevěných lamel /dub/

II. Vyčíslení nákladů stavebních prací

III. Výkresová dokumentace