

PACHTOVNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

1. Smluvní strany

1.1. Sport Česká Lípa, příspěvková organizace

se sídlem: Barvířská 2690, 470 36 Česká Lípa
zastoupené: Ing. Jaroslavem Češkou, ředitelem
IČO: 75045176
DIČ: CZ75045176
bankovní spojení: KB
č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „propachtovatel“)

1.2. Wake sport s.r.o.

se sídlem: Wilsonova 546/7, 274 01 Slaný
jednající: jednatelem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
IČO: 045 25 566
DIČ: CZ04525566
bankovní spojení: GE Money bank
č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pachtýř“)

2. Předmět pachtu

- 2.1. Propachtovatel je na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené se svým zřizovatelem a současně vlastníkem níže uvedených pozemků oprávněn uzavřít pachtovní smlouvu k těmto pozemkům patřícím k rekreačnímu areálu v Dubici u České Lípy. Jedná se o tyto pozemky: p.č. 261/2, 261/5, 261/6, 261/7, 318/3, 263 část, o celkové výměře cca. 2 553,08 m² a dále vodní plochy na pozemcích p. č. 264/1 část, 267/2, 267/3, 267/5 část, 267/6, o celkové výměře cca. 52 656,97 m², vše v k. ú. Dubice u České Lípy, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1. Nemovitý majetek uvedený v tomto odstavci tvoří rekreační areál v Dubici (dále jen předmět pachtu). Skutečná plocha předmětu pachtu je vyznačena v situačním plánu v příloze č. 1 této smlouvy.
- 2.2. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři předmět pachtu k užívání a požívání, a to za účelem provozování volnočasového areálu pro sport a rekreaci, zejména pro provozování vleků pro vodní lyžování, wakeboardingu, paddleboardu, dalších vodních atrakcí, gastroslužeb, pořádání kulturních a dalších společenských akcí.
- 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. O předání předmětu pachtu bude sepsán mezi účastníky Protokol o předání a převzetí předmětu pachtu, ve kterém bude zachycen stav areálu. Protokol je nedílnou součástí jako jeho příloha č. 2.

3. Doba trvání pachtu

- 3.1. Pacht dle této smlouvy se sjednává ode dne 7.5.2024 na dobu neurčitou.

4. Pachtovné

- 4.1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za užívání a požívání předmětu pachtu pachtovné ve výši **69 565 Kč bez DPH ročně**. Pachtýř bude platit pachtovné na základě čtvrtletních vyúčtování.
- 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. xxxxxxxxxxxxxxxx. Okamžikem úhrady pachtovného den, kdy jsou finanční prostředky připsány na účet propachtovatele.
- 4.3. Pachtýř se zavazuje propachtovateli dále hradit vodu a elektrickou energii podle skutečné spotřeby měřené na podružných měřicích, a to na základě čtvrtletních vyúčtování.
- 4.4. V případě, že se pachtýř ocitne v prodlení s placením pachtovného nebo energií, 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 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.
- 4.6. Pacht je osvobozen od daně dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za pronájem pozemků na straně pronajímatele, je pronajímatel oprávněn pachtovné stanovené v odst. 4.1 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 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 zhodnocení předmětu pachtu bude po skončení pachtu uvedeno do původního stavu nebo nikoliv. Pachtýř bere na vědomí, že ani v případě souhlasu propachtovatele s technickým zhodnocením nemá nárok na finanční vypořádání po skončení pachtu.
- 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 se zavazuje vést vlastní odpadové hospodářství v souladu s právními předpisy. Kontejnery na odpad budou umístěny na místě předem schváleném propachtovatelem.
- 5.9. Pachtýř se zavazuje informovat své zákazníky na svých webových stránkách a dalšími vhodnými způsoby o systému odbavení parkoviště v areálu.

- 5.10. Propachtovatel umožní pachtýři bezplatný vjezd do areálu pro 2 vozidla zaměstnanců nebo nájemců pachtýře. Pachtýř je povinen nahlásit propachtovateli RZ těchto vozidel. Nad rámec těchto vjezdů bude umožněn vjezd do areálu vozidlům zásobování a dodavatelům pachtýře.
- 5.11. 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 zaslání poštou či elektronickou cestou pachtýři nejméně dva dny před touto kontrolou. O výsledku této kontroly mohou sepsat zúčastněné strany zápis o výsledku kontroly.
- 5.12. Pachtýř je oprávněn v souladu s platnými právními předpisy umísťovat reklamy vně i na nemovitosti, které jsou předmětem pachtu. 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.
- 5.13. Pachtýř není oprávněn bez písemného souhlasu propachtovatele předmět pachtu nebo jeho části propachtovat (pronajmout) jiné osobě.
- 5.14. 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.
- 5.15. 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.
- 5.16. 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.
- 5.17. 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.
- 5.18. V případě, že pachtýř poruší některou z povinností mu uložených v této smlouvě, je propachtovatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 3 000,-Kč za každý jeden případ takového porušení.
- 5.19. Propachtovatel prohlašuje, že nemovitosti, které jsou součástí předmětu pachtu, jsou pojištěny.
- 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.

- 5.21. Pachtýř může užívat výhradně pro potřeby svých zaměstnanců WC v zadní části budovy s občerstvením na pozemku p.č. 263 část. Pachtýř zajistí na své náklady úklid WC tak, aby každý den před otevřením provozu areálu bylo WC uklizeno za předpokladu, že bude využívat WC i k jiným účelům než pro zaměstnance.

6. Skončení pachtu

- 6.1. Pacht skončí kdykoli písemnou dohodou mezi propachtovatelem a pachtýřem nebo písemnou výpovědí některé ze stran z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.
- 6.2. Pachtýř i propachtovatel mohou vypovědět pacht bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé 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 pachtýř opakovaně 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.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech majících platnost originálu, z nichž dva obdrží propachtovatel a jeden pachtýř.
- 7.5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Česká Lípa č. 652/2024 ze dne 17.04.2024.
- 7.6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 7.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve však dle čl. 3.1.
- 7.8. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy:
Příloha č. 1 Situační plán
Příloha č. 2 Předávací protokol

V České Lípě dne 6. 5. 2024

Sport Česká Lípa, příspěvková organizace
Ing. Jaroslav Češka, ředitel

Wake sport s.r.o.
Štěpán Janžura, jednatel