

Lázeňské lesy a parky Karlovy Vary, příspěvková organizace

a

Dopravní podnik Karlovy Vary, a.s.

SMLOUVA O PACHTU POZEMKU

uzavřená na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Karlovy Vary 2024

Níže uvedené smluvní strany:

Lázeňské lesy a parky Karlovy Vary, příspěvková organizace

se sídlem: Sovova stezka 504/4, 360 01 Karlovy Vary

IČO: 000 74 811

zastoupena: Ing. Bc. Stanislavem Dvořákem, Ph.D., ředitelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp.zn. Pr 680

na straně jedné (dále jen jako „Propachtovatel“)

a

Dopravní podnik Karlovy Vary, a.s.

se sídlem: Sportovní 656/1, 360 09 Karlovy Vary

IČO: 483 64 282

zastoupena: Ing. Lukášem Siřínkem, místopředsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp.zn. B 341

na straně druhé (dále jen jako „Pachtýř“)

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Propachtovatel má na základě Zřizovací listiny ze dne 1. 2. 2023 právo hospodařit s pozemkem p.č. 3413 o výměře 284 797 m² v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, zapsaném na LV 8068 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary; a
- (B) Pachtýř má zájem o pacht části pozemku p.č. 3413 v katastrálním území Karlovy Vary, v podobě 70 odstavných míst, když tato část je specifikována polohovým zákresem, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy; a
- (C) Pachtýř na své náklady provedl na části pozemku p.č. 3413 v katastrálním území Karlovy Vary investice v podobě závorového systému včetně veškerých technologií a instalace, stavební úpravy pro závorový systém, zpevnění příjezdové komunikace a osazení dopravního značení; a
- (D) Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že účelem této smlouvy je dosažení takového cílového stavu, kdy se Pachtýř stane řádným uživatelem a poživitelem předmětu pachtu, který je předmětem této smlouvy, a tento bude řádně a úplatně užívat, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou,

uzavřeli v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ObčZ**“), tuto

Smlouvu o pachtu pozemku

(dále jen „**Smlouva**“)

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1.1. Propachtovatel prohlašuje, že je na základě čl. 7 odst. 2 své Zřizovací listiny ze dne 1. 2. 2023 ve znění dodatků oprávněn nakládat s pozemkem, který je ve výlučném vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary, za účelem hospodářského využití, jakožto i provozování činností s tímto majetkem spojených. Pozemkem se přitom rozumí pozemek p.č. 3413, o výměře 284 797 m², druh pozemku lesní pozemek, LV 8068, katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Karlovy Vary (dále jen „**Pozemek**“).

Článek 2

Předmět a účel pachtu

- 2.1. Propachtovatel přenechává Pachtýři část Pozemku uvedeného v Článku 1 této Smlouvy v podobě 70 odstavňích míst specifikovaných v Odborném posudku č. 246/2023 ze dne 7. 7. 2023 vyhotoveném Ing. Františkem Veselým, který je jako Příloha č. 1 této Smlouvy její nedílnou součástí (dále jen „**Předmět pachtu**“) do užívání a požívání za účelem provozování odstavně plochy v souladu s předmětem podnikání Pachtýře tak, jak je vymezen v živnostenském oprávnění Pachtýře. Za účel pachtu se považuje též péče řádného hospodáře o Předmět pachtu a jeho průběžné udržování.
- 2.2. Pachtýř se zavazuje platit za toto užívání a požívání předmětu pachtu Propachtovateli pachtovné, přičemž je oprávněn po dobu trvání pachtu s Předmětem pachtu nakládat pouze v souladu s předmětem a účelem této Smlouvy. Pachtýř je oprávněn Předmět pachtu podpropachtovat pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele.
- 2.3. Smluvní strany podpisem této Smlouvy shodně prohlašují, že Předmět pachtu je ve stavu, který je způsobilý ke smluvenému účelu užívání a požívání.
- 2.4. Ohledně předání Předmětu pachtu bude sepsán mezi smluvními stranami „Protokol o předání a převzetí předmětu pachtu“.

Článek 3

Doba pachtu

- 3.1. Tento pacht se sjednává na dobu **neurčitou**. Tato Smlouva nabývá účinnosti a doba pachtu počíná běžet dne **1. 6. 2024**.

Článek 4

Pachtovné

- 4.1. Pachtýř na Předmětu pachtu provedl investice v podobě závorového systému včetně veškerých technologií a instalace za cenu ve výši 3 369 860,- Kč bez DPH, stavební úpravy pro závorový systém za cenu ve výši 353 600,06 Kč bez DPH, zpevnění příjezdové komunikace za cenu ve výši 75 002,18 Kč bez DPH a osazení dopravního značení za cenu ve výši 35 081,- Kč bez DPH (celkově činí finanční náklady na investice peněžní částku ve výši 3 833 543,24 Kč bez DPH), které jsou zohledněny při stanovení pachtovného uvedeného v tomto článku této Smlouvy.

- 4.2. Pachtovné se **pro období do vypořádání investice** Pachtýře na Předmětu pachtu, v souladu s Pravidly pro nájem, pacht, výpůjčku a jiné zatížení nemovitého majetku statutárního města Karlovy Vary, stanovuje ve výši **30 %** z vybraných poplatků za odstavení vozidel včetně DPH, nejméně však za cenu obvyklou, stanovenou znalcem a uvedenou níže v čl. 4. odst. 4.4. této Smlouvy, za užívání a požívání Předmětu pachtu v daném kalendářním roce, které bude splatné čtvrtletně na základě vystaveného daňového dokladu Propachtovatelem, který bude vystaven vždy do 15-tého dne následujícího měsíce za příslušné čtvrtletí.
- 4.3. Pachtovné se **pro období po vypořádání investice** Pachtýře na Předmětu pachtu, v souladu s Pravidly pro nájem, pacht, výpůjčku a jiné zatížení nemovitého majetku statutárního města Karlovy Vary, stanovuje ve výši **50 %** z vybraných poplatků za odstavení vozidel včetně DPH nejméně však za cenu obvyklou, stanovenou znalcem a uvedenou níže v čl. 4. odst. 4.4. této Smlouvy, za užívání a požívání Předmětu pachtu v daném kalendářním roce, které bude splatné čtvrtletně na základě vystaveného daňového dokladu Propachtovatelem, který bude vystaven vždy do 15-tého dne následujícího měsíce za příslušné čtvrtletí.
- 4.4. Pachtovné bylo Odborným posudkem č. 246/2023 ze dne 7. 7. 2023 vyhotoveným Ing. Františkem Veselým stanoveno na 190 000,- Kč bez DPH, tedy **229 900,- Kč** včetně DPH za kalendářní rok, tedy nejméně bude hradit Pachtýř Propachtovateli 229 900,- Kč za kalendářní rok.
- 4.5. V období do vypořádání investice Pachtýře do Předmětu pachtu se bude 40% z výše vybraných poplatků za odstavení vozidel včetně DPH započítávat jako vypořádání investice.
- 4.6. Smluvní strany se zavazují, že vždy po uplynutí účetního období, ve kterém bude tato Smlouva platná a účinná, a ve kterém ještě nebude zcela vypořádána investice Pachtýře do Předmětu pachtu, si vzájemně poskytnou relevantní data, ze kterých bude vyplývat, jaká částka z vybraných poplatků za odstavení vozidel bez DPH, v daném účetním období, byla započítána na investici Pachtýře do Předmětu pachtu.
- 4.7. Pachtýř do pátého pracovního dne měsíce následujícího po příslušném čtvrtletí sdělí Propachtovateli prostřednictvím e-mailu na adresu [REDAKCE] výši 30% (pro období do vypořádání investice) nebo výši 50 % (pro období od vypořádání investice) z vybraných poplatků za odstavení vozidel včetně DPH za užívání a požívání Předmětu pachtu, za které bude Propachtovatelem vystaven daňový doklad – faktura, kdy den uskutečněného zdanitelného plnění (DUZP) vždy bude poslední kalendářní den příslušného kalendářního čtvrtletí. Vždy však nejméně ve výši čtvrtiny Pachtovného stanoveného Odborným posudkem v Příloze č. 1 této Smlouvy. Faktura bude zaslána na e-mailovou adresu Pachtýře fakturace@dpkv.cz . Splatnost faktury je 14 kalendářních dnů. Faktura musí obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy, v opačném případě je Pachtýř oprávněn fakturu vrátit, aniž by se tak Pachtýř dostal do prodlení s úhradou. Nová lhůta splatnosti začíná běžet znovu okamžikem doručení nově vystavené a dodané faktury Pachtýři.
- 4.8. Pachtovné se považuje za řádně a včas uhrazené, je-li v poslední den lhůty splatnosti, ve výši ujednaných plnění, připsáno na účet Propachtovatele.
- 4.9. Nedodrží-li Pachtýř lhůtu pro úhradu v tomto článku ujednaných plnění, je povinen současně zaplatit úrok z prodlení dle ustanovení § 1970 ObčZ.

Článek 5

Vady předmětu pachtu

- 5.1. Bude-li předmět pachtu vykazovat vady či jiná poškození, je Pachtýř povinen tyto ve lhůtě třiceti dnů po jejich zjištění, nebo po dni, kdy je mohl i při vynaložení náležité pečlivosti zjistit, oznámit Propachtovateli. Jinak Pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti vznikla.
- 5.2. Včasně oznámené vady či jiná poškození bránící smluvenému účelu užívání a požívání předmětu pachtu, za které Pachtýř neodpovídá, je Propachtovatel povinen nejpozději do jednoho kalendářního měsíce po oznámení, na své náklady odstranit. V případě, že Propachtovatel tyto včasné oznámené vady či jiná poškození v uvedené lhůtě neodstraní, má Pachtýř právo na náhradu účelných a odůvodněných nákladů, které vynaložil sám na jejich odstranění.

Článek 6

Práva a povinnosti stran

- 6.1. Propachtovatel se zavazuje předat Pachtýři Předmět pachtu do 5ti pracovních dnů od podpisu této Smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání a požívání a současně je povinen zajistit, aby Pachtýř nebyl po celou dobu trvání smluvního vztahu v užívání a požívání Předmětu pachtu nikým rušen.
- 6.2. Propachtovatel je povinen udržovat Předmět pachtu po celou dobu trvání pachtu ve stavu způsobilém k užívání a požívání pro účel, který byl smluvními stranami výslovně ujednáno v č. 2 této Smlouvy.
- 6.3. Propachtovatel je oprávněn požadovat vstup na Předmět pachtu, eventuálně i do věcí Pachtýře na ní umístěných, za účelem kontroly, zda Pachtýř užívá Předmět pachtu řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě. Termín prohlídky Předmětu pachtu a věcí Pachtýře oznámí Propachtovatel v dostatečném předstihu, alespoň 5 kalendářních dní předem.
- 6.4. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat Předmět pachtu v rozsahu a v souladu s účelem pachtu sjednaném v čl. 2 této Smlouvy a o tento pečovat jako řádný hospodář tak, aby se podílel na jeho udržení ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání a požívání.
- 6.5. Pachtýři se výslovně zakazuje dále Předmět pachtu či jeho část propachtovat nebo přenechat jinému k užívání bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele. Pachtýř dále bere na vědomí, že změna hospodářského určení Předmětu pachtu a způsobu jeho užívání či požívání je zakázána, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
- 6.6. Pachtýř je oprávněn na Předmět pachtu umístit věci, které potřebuje k užívání a požívání Předmětu pachtu, přičemž se zavazuje, že veškeré tyto věci nejsou svou povahou nebezpečné či jinak škodlivé nebo, že tyto nijak nesnižují majetkovou hodnotu Předmětu pachtu ani negativně nepůsobí na plody a užitky z ní. Porušení této povinnosti Pachtýřem se považuje za hrubé porušení této Smlouvy.
- 6.7. Pachtýř nese plnou zodpovědnost za škody vzniklé Propachtovateli na Předmětu pachtu způsobené Pachtýřem nebo třetí osobou, jíž byl Pachtýřem umožněn přístup na Předmět pachtu. Propachtovatel nepřebírá zodpovědnost za škody vzniklé Pachtýři, a to ani v důsledku zavinění třetí osoby. Vybavení, materiál, zboží a další věci uložené na Předmětu pachtu si pojišťuje Pachtýř na své náklady.
- 6.8. Pachtýř se zavazuje, že bude na Předmětu pachtu dodržovat platné právní předpisy, týkající

se zemědělské výroby, ochrany půdního fondu a životního prostředí. Pachtýř nese veškerou odpovědnost za jejich porušení a také odpovědnost za škodu tímto způsobenou. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení této Smlouvy.

- 6.9. Propachtovatel souhlasí s odepisováním provedených stavebních prací a provedeného technického zhodnocení Předmětu pachtu Pachtýřem v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění po dobu jejího užívání Pachtýřem.

Článek 7 **Zánik pachtu**

- 7.1. Pacht dle této Smlouvy zaniká:
- a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí danou kteroukoliv ze smluvních stran, s výpovědní dobou v délce dvou měsíců, přičemž tato výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi
 - c) zánikem kterékoliv ze smluvních stran
- 7.2. Při skončení pachtu vrátí Pachtýř Propachtovateli Předmět pachtu. Pachtýř je povinen předmět pachtu Propachtovateli vrátit vyklizený, prostý veškerých práv třetích osob, to vše nejpozději k poslednímu dni skončení pachtu. Za vyklizený se má Předmět pachtu tehdy, odpovídá-li jeho stav Protokolu o předání a převzetí Předmětu pachtu a nenachází-li se na něm žádná věc ve vlastnictví Pachtýře. Smluvní strany se zavazují o vrácení předmětu pachtu sepsat protokol.
- 7.3. Pokud dojde k zániku pachtu ve smyslu čl. 7 odst. 7.1. této Smlouvy před tím, než dojde k vypořádání investice Pachtýře na základě této Smlouvy, zavazuje se Propachtovatel uhradit Pachtýři doposud nevypořádanou část investic na stavební práce, a to za zůstatkovou cenu nevypořádané části takových stavebních prací ke dni zániku pachtu.
- 7.4. Pokud Pachtýř Předmět pachtu nevyklidí a nevrátí zpět Propachtovateli ve stanoveném termínu, náleží Propachtovateli vedle pachtovného sjednané touto Smlouvou též úroky z prodlení a smluvní pokuta za prodlení s vyklizením či předáním předmětu pachtu. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení čl. 7. odst. 7.2. této Smlouvy, je Propachtovatel oprávněn uplatnit vůči Pachtýři smluvní pokutu ve výši 7 664,- Kč, a to za každý den prodlení.

Článek 8 **Závěrečná ujednání**

- 8.1. Smluvní strany se zavazují ke vzájemné součinnosti, spočívající mimo jiné i v informační povinnosti o jakýchkoli zásadních změnách týkajících se bankovních a jiných kontaktních údajů, a to do 15ti dnů od jejich změny.
- 8.2. Pro jakékoliv doručování této Smlouvy platí adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, jinak se má za to, že doručení na adresu v záhlaví Smlouvy je účinné, i když se adresát o záslce nedozvěděl. Za řádné doručení ve smyslu této Smlouvy se považuje i doručení datové zprávy prostřednictvím datové schránky na adresu datové schránky druhé smluvní strany.

- 8.3. Tato Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě podepsaná zaručenými elektronickými podpisy oprávněných zástupců smluvních stran. Smlouva nabývá platnost dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnost dnem 1. 6. 2024.
- 8.4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět pouze vzestupně číselně označenými písemnými dodatky, odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
- 8.5. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je či se stane neúčinné, neplatné či nevykonatelné, nemá to vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují vyvolat o potřebě těchto změn bez zbytečného odkladu jednání a tyto nahradit platnými a účinnými.
- 8.6. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem, kdy ji za každou smluvní stranu podepíše oprávněný zástupce. Ve vztahu k účinnosti Smlouvy berou smluvní strany na vědomí a výslovně prohlašují, že jsou jim známy účinky zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v účinném znění, tedy že účinnosti této Smlouvy nastává až jejím uveřejněním dle zákona o registru smluv. Příslušné uveřejnění dle zákona o registru smluv zajistí Pachtýř.
- 8.7 Smluvní strany a osoby oprávněné je zastupovat tímto prohlašují, že jsou právně způsobilé uzavřít tuto Smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti. Současně prohlašují, že si tuto Smlouvu (včetně příloh) před jejím podpisem přečetly, že v ní uvedly skutečné a pravdivé údaje, a že je uzavírána na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu a nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Odborný posudek č. 246/2023 ze dne 7. 7. 2023 vyhotovený Ing. Františkem Veselým

Příloha č. 2 - Polohový zakres Předmětu pachtu

V Karlových Varech dne
Propachtovatel

V Karlových Varech dne
Pachtýř

.....
**Lázeňské lesy a parky Karlovy Vary,
příspěvková organizace**
Ing. Bc. Stanislav Dvořák, Ph.D.
ředitel

.....
Dopravní podnik Karlovy Vary, a.s.
Ing. Lukáš Siřínek
místopředseda představenstva