

SMLOUVA O NÁJMU A PACHTU POZEMKŮ

uzavřená v souladu s § 2201 a § 2332, jakož i ustanoveními souvisejícími zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v následujícím znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami (dále jen „smlouva“)

Smluvní strany:

město Nový Jičín

se sídlem Masarykovo nám. 1/1, Nový Jičín, PSČ 741 01
zastoupené Mgr. Stanislavem Kopeckým, starostou města
IČO 002 98 212
DIČ CZ00298212

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.,

číslo účtu: xxxxxxxxxx

var. symbol: xxxxxxxxxx (pacht a nájem)

var. symbol: xxxxxxxxxx (bezduvodné obohacení)

na straně jedné jako propachtovatel a pronajímatel (dále v textu jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Practical Management, s.r.o.

se sídlem Jiráskova 1043/9, 741 01 Nový Jičín
IČO 25906968

zastoupena Ing. Romanem Golou, jednatelem společnosti

na straně druhé jako pachtýř a nájemce (dále v textu jen jako „**Nájemce**“)

I.

Prohlášení Pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 1467/19 (ostatní plocha, zeleň) o evidované výměře 202 m², parc.č. 1467/18 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o evidované výměře 200 m², parc.č. 1467/17 (ostatní plocha, zeleň) o evidované výměře 481 m², parc.č. 1467/13 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o evidované výměře 525 m², parc.č. 1467/14 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o evidované výměře 320 m², parc.č. 1468/7 (ostatní plocha, jiná plocha) o evidované výměře 1.563 m², parc.č. 1463/7 (trvalý travní porost) o evidované výměře 336 m² a parc.č. 1463/8 (trvalý travní porost) o evidované výměře 2.652 m², vše v obci Nový Jičín, k.ú. Žilina u Nového Jičína, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 1466/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o evidované výměře 723 m², v obci Nový Jičín, k.ú. Žilina u Nového Jičína, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává *jako propachtovatel* Nájemci *jako pachtýři* k dočasnému užívání a požívání pozemky uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět pachtu“) a Nájemce se zavazuje platit za užívání a požívání předmětu pachtu pachtovné dle čl. IV. odst. 1. smlouvy.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává *jako pronajímatel* Nájemci *jako nájemci* k dočasnému užívání pozemek uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) a Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné dle čl. IV. odst. 2. smlouvy.
3. Pro nájem i pacht plynoucí z této smlouvy se sjednává účel užívání/požívání, kterým je užívání pro zemědělské účely převážně neziskového charakteru a Nájemce se zavazuje, že bude předmět pachtu a předmět nájmu dle této smlouvy užívat/požívat pouze k tomuto sjednanému účelu. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že předmět nájmu a pachtu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.
4. Nájemce se dále zavazuje při užívání/požívání předmětu pachtu a předmětu nájmu dodržovat podmínky stanovené Pronajímatelem (konkrétně příslušnými odbory MěÚ Nový Jičín).

III.

Doba trvání smluvního vztahu

Doba trvání pachtu a nájmu se sjednává na **dobu neurčitou od 01.04.2025.**

IV.

Pachtovné a Nájemné

1. Předmět pachtu podle této smlouvy přenechává Pronajímatel v souladu s čl. II. odst. 1. Nájemci za úplatu. Nájemce je povinen a zavazuje se platit Pronajímateli **pachtovné** ve výši **3.202,29 Kč/předmět pachtu/rok** (slovy: třitisícedvěšedvě korun českých a dvacetdevět haléřů).
2. Předmět nájmu podle této smlouvy přenechává Pronajímatel v souladu s čl. II. odst. 2. Nájemci za úplatu. Nájemce je povinen a zavazuje se platit Pronajímateli **nájemné** ve výši **92.124,66 Kč/předmět nájmu/rok** (slovy: devadesátdvatisícjednostodvacetčtyři korun českých šedesátšest haléřů).
3. Smluvní strany se po žádosti Nájemce dohodli, že k nájemnému a pachtovnému nebude uplatněno DPH.
4. **Celková roční úhrada** nájemného a pachtovného z této smlouvy v souladu s odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy (dále jen „roční úhrada“) **činí v celkové výši 95.326,95 Kč/rok.** Roční úhrada je splatná v celku a to nejpozději vždy do 31.05. příslušného roku bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele. Nájemce je při zadávání platby povinen uvést variabilní symbol xxxxxxxxxx, uvedený též v záhlaví této smlouvy.
5. **Poměrná úhrada** za nájemné a pachtovné za rok 2025, tj. za období **od 01.04.2025 do 31.12.2025** činí celkem **71.821,67 Kč** (slovy sedmdesátjedentisícosmsetdvacetjedna korun českých šedesátšedm haléřů) a Nájemce ji uhradil před podpisem této smlouvy na bankovní účet č. xxxxxxxxxx zveřejněný v registru plátců DPH, pod var. symbolem: xxxxxxxxxx.
6. Pronajímatel je oprávněn navýšit nájemné a pachtovné každoročně o míru inflace (index růstu spotřebitelských cen) za předchozí kalendářní rok, zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, přičemž tato míra inflace tvoří maximální hranici navýšení. Toto navýšení může Pronajímatel provést od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla míra inflace zveřejněna. Roční nájemné se tak navýší poměrně, tedy o částku odpovídající zvýšení za následující období roku. Navýšení oznámí Pronajímatel Nájemci písemně, nejpozději do 31.05. daného kalendářního roku. V případě, že dříve stanovená úhrada na daný rok již byla Nájemcem provedena, je Nájemce povinen uhradit částku odpovídající navýšení do 30 dnů od jejího oznámení Pronajímatelem.

V.**Náhrada za vydání bezdůvodného obohacení**

1. Nájemce prohlašuje, že v době před účinností této smlouvy užíval/požíval předmět pachtu dle čl. II odst. 1 smlouvy a předmět nájmu dle čl. II. odst. 1 smlouvy (dále pro tento článek jen „předmět užívání“) a to bez platného právního titulu k tomuto užívání, čímž se na úkor Pronajímatele bezdůvodně obohatil. K užívání/požívání předmětu užívání docházelo v období od 13.11.2024 do 31.3.2025.
2. Nájemce se zavazuje v souladu s § 2991 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zaplatit Pronajímateli náhradu za vydání bezdůvodného obohacení z titulu užívání předmětu pachtu a předmětu nájmu uvedených v čl. II. odst. 1 a 2 této smlouvy, bez právního důvodu a to ve výši odpovídající obvyklému pachtovnému a nájemnému v době tohoto užívání, tj. za období od 13.11.2024 do data ukončení užívání bez právního důvodu, tj. 31.3.2025. Výše bezdůvodného obohacení za uvedené období a předmět užívání/požívání dle čl. II odst. 1 a 2 smlouvy činí částku **36.402,32 Kč** (slovy: třicetšesttisícčtyřistadva korun českých třicet dva haléřů).
3. Pronajímatel prohlašuje, že náhrada za vydání bezdůvodného obohacení dle tohoto článku smlouvy byla Nájemcem uhrazena před podpisem této smlouvy na bankovní účet Pronajímatele č. xxxxxxxxxx zveřejněný v registru plátců DPH, pod var. symbolem xxxxxxxxxx.

VI.**Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Na předmětu pachtu a předmětu nájmu je zakázáno skladovat jakékoliv předměty a materiály nemající přímou souvislost se sjednaným účelem užívání. Rovněž je zakázáno realizovat na předmětu pachtu a předmětu nájmu jakékoliv stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje plně zajistit na své náklady řádnou údržbu předmětu pachtu a předmětu nájmu a péči o jejich vzhled a to s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět pachtu ani předmět nájmu nebo jejich část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pokud tak učiní, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas s poskytnutím předmětu pachtu a předmětu nájmu do užívání spolku: Dostihová a sportovní stáj Mariánov, z.s., se sídlem Čechy 55, 751 15 Čechy, IČO 22675744.
4. Za změny provedené na předmětu nájmu nepřísluší Nájemci náhrada, ledaže bude písemně dohodnuto jinak (formou dodatku k této smlouvě). Nájemci není oprávněn po skončení účinnosti této smlouvy nebo její části požadovat protihodnotu toho, o co se v důsledku jím provedených změn zvýšila hodnota předmětu nájmu nebo předmětu pachtu a tohoto práva se výslovně vzdává.
5. Kácení, ořezy dřevin či výsadbu vzrostlé zeleně (stromů, keřů) na předmětu pachtu nebo předmětu nájmu se zavazuje Nájemce předem konzultovat s Pronajímatelem (konkrétně s pracovníky Odboru životního prostředí Městského úřadu Nový Jičín).
6. Při ukončení závazku ze smlouvy nebo jeho části se Nájemce zavazuje vrátit Pronajímateli pozemek, kterého se ukončení týká, vyklizený, pokud nebude dohodnuto jinak.

VII.**Ukončení smlouvy**

1. Nájem a pacht pozemků dle této smlouvy končí z důvodů stanovených Občanským zákoníkem v platném znění, kdy nájem a pacht touto smlouvou sjednaný na dobu neurčitou končí výpovědí, přičemž výpovědní doba činí 12 kalendářních měsíců a výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude druhé smluvní straně doručena písemná výpověď z této smlouvy.
2. V případě hrubého porušení smlouvy je Pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Pro vztahy mezi smluvními stranami platí ustanovení občanského zákoníku v platném znění a ustanovení souvisejících právních předpisů.
3. Město Nový Jičín v souladu s ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajmout a propachtovat nemovitý majetek uvedený v čl. II této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Nový Jičín od 27.01.2025 do 12.02.2025 v rubrice „úřední deska“.
4. Majetkovou dispozici podle této smlouvy schválila Rada města Nový Jičín usnesením č. 2194/37R/2025 dne 19.02.2025.
5. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv Pronajímatel do 30 dnů od jejího uzavření, a to po anonymizaci osobních údajů osoby zastupující Nájemce a podpisů jednajících osob.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží Nájemce a dvě vyhotovení Pronajímatel.
8. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřely za nápadně nevýhodných podmínek a že s obsahem smlouvy po vzájemné dohodě a bez výhrad souhlasí tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporům, a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Novém Jičíně dne 20.03.2025

V Novém Jičíně dne 25.03.2025

.....
Ing. Roman Gola
Practical Management, s.r.o.
za Nájemce

.....
Mgr. Stanislav Kopecký
starosta města
za Pronajímatele