

PACHTOVNÍ SMLOUVA

dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění

Propachtovatel: Město Vítkov, náměstí Jana Zajíce 7, 749 01 Vítkov
Zastoupeno: Technické služby města Vítkova, příspěvková organizace (dále jen TS)
Sídlo: Dělnická 705, 749 01 Vítkov
Pověřená osoba: Mgr. Tomáš Odstrčil, ředitel TS Vítkov
IČO: 00037494
DIČ: CZ00037494
Bankovní spojení: KB Vítkov
Číslo účtu: [redacted]
Telefon: 556 300 454
Zapsáno: KS v Ostravě, oddíl PR, vložka 4
na straně jedné (dále jen „**propachtovatel**“)

a

Pachtýř: Eva Řehulková
osoba podnikající na základě živnostenského oprávnění, aniž by byla zapsána v obchodním rejstříku,¹

Sídlo: [redacted]
IČO: 869 73 967
Bankovní spojení: Česká spořitelna
Číslo účtu: [redacted]
Telefon: [redacted]

na straně druhé (dále jen „**pachtýř**“)
uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

¹ Navrhovatel o požadované údaje doplní a ve smlouvě ponechá pouze u odpovídající variantu.

Pachtovní smlouvu

Úvodní ustanovení

1. Město Vítkov je vlastníkem objektu Autocamp Vítkov Podhradí (dále jen „ATC Podhradí“).
2. Správu předmětu pachtu vykonávají na základě příkazní smlouvy Technické služby města Vítkova, příspěvková organizace. Příkazní smlouva byla schválena usnesením rady města číslo 961/26 ze dne 10.1.2012.

I. Účel smlouvy

1. Účelem této pachtovní smlouvy je ujednání smluvních podmínek, na jejichž základě se propachtovatel zavazuje propachtovat pachtýři předmět pachtu a smluvních podmínek, za kterých pachtýř bude předmět pachtu aktivně provozovat a užívat.

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této pachtovní smlouvy (dále jen „**pachtovní smlouva**“ nebo též „**smlouva**“) je závazek propachtovatele přenechat pachtýři k dočasnému užívání a požívání předmět pachtu, jak je definován níže, a závazek pachtýře aktivně provozovat a hradit za užívání a požívání předmětu pachtu pachtovné a další platby spojené s pachtem či užíváním předmětu pachtu, vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

III. Předmět pachtu

1. Předmětem pachtu je soubor movitých a nemovitých věcí:
 - a) pozemky: p. č. 353/1, 353/5, 353/9, 353/10, 108, 109, 110, 111/2, 112/1, 113, 131, 132, 133, 134, 135, 356 v k.ú. Lhotka,
 - b) veškeré součásti pozemků uvedených pod písmenem a) - zejména: 20 chatek (č. 822-841), 3 unimo buňky (č. 1332-1334), samostatné sociální zařízení (č. 845), recepce (č. 842), chata koliba (č. 843), chata správce (č. 844), plot drátěný (č. 807), jímka (č. 799) + dále případně dle předávacího protokolu,
 - c) veškeré příslušenství výše uvedeného pod písm. a) a b), a to v podobě inventáře ATC Podhradí, jehož soupis je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí, (dále společně jen „**předmět pachtu**“).
2. Propachtovatel má na základě smlouvy o nájmu schválenou usnesením rady města Vítkova ze dne 1.9.2009, č.j. 1842/58 v užívání část pozemků p.č 353/5, 131, 132, 133. Propachtovatel je oprávněn vymezené pozemky užívat sám nebo je dále pronajmout provozovateli ATC Podhradí.

3. Propachtovatel prohlašuje, že je oprávněn pachtýři propachtovat celý předmět pachtu touto pachtovní smlouvou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“).
4. Propachtovatel tímto pachtýři propachtuje propachtovanou věc, včetně inventáře, a pachtýř možnost propachtovanou věc užívat a požívat přijímá.
5. Předmět pachtu bude pachtýř spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář. Pachtýř nese nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou.
6. Za účelem zachování předmětu pachtu, jeho vlastností a možností dalšího užívání, ale i pokojného žití v okolí propachtované věci a požívání se pachtýř zavazuje předmět pachtu užívat v souladu s platnými právními předpisy, s péčí řádného hospodáře a vyvarovat se jednání, které by poškodilo propachtovatele.
7. Zničí-li se během pachtu něco z inventáře nebo opotřebí-li se to do té míry, že to nelze dále užívat, pachtýř inventář na vlastní náklad obnoví. Bez zbytečného odkladu o tom písemně vyrozumí propachtovatele. Pachtýř udržuje inventář a nahradí jej s péčí řádného hospodáře; je-li věc zapsána do inventáře, nabývá k ní propachtovatel vlastnické právo.
8. Při skončení pachtu pachtýř vrátí propachtovateli propachtovanou věc ve stavu jakém ji od propachtovatele do pachtu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném a rozumném užívání a požívání. Inventář bude pachtýřem vrácen v téže hodnotě (ceně), kvalitě a rozsahu v jakém jej od propachtovatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném a rozumném užívání a požívání.
9. Propachtovatel může odmítnout převzít kus inventáře obstaraný pachtýřem, pokud má vzhledem k propachtované věci a k řádnému hospodaření s ní nepřiměřenou cenu nebo pokud je pro propachtovanou věc nadbytečný; odmítnutím nabývá vlastnické právo k odmítnutému kusu inventáře pachtýř.
10. Odmítne-li propachtovatel ve smyslu předchozího odstavce pachtýřem obstaranou věc, již má být doplněn inventář, přijmout, obstará pachtýř na svůj náklad jinou k doplnění inventáře vhodnou věc; odstavec 6 tohoto článku platí i zde.
11. Je-li mezi cenou převzatého a vráceného inventáře rozdíl, vyrovná se v penězích.
12. Dodávky služeb a plnění souvisejících s pachtem si pachtýř sjedná s jejich poskytovateli napřímo sám. Pro odstranění pochybností se výslovně sjednává, že propachtovatel není v souvislosti s užíváním a požíváním předmětu pachtu pachtýřem povinen poskytovat pachtýři jakékoli služby.

IV. Účel pachtu

1. Předmět pachtu je pachtýři propachtován k užívání a braní požitků v podobě výnosu podnikání označeného jako *hostinská činnost, ubytovací činnost a nákup zboží za účelem dalšího prodeje*, jakékoli využití předmětu pachtu pachtýřem pro jiné účely je podmíněno předchozím písemným souhlasem propachtovatele. Účelem pachtu je zajištění gastronomického a ubytovacího provozu pro veřejnost, spočívajícím v poskytování těchto služeb návštěvníkům ATC Podhradí.

V. Doba pachtu

1. Tato pachtovní smlouva se sjednává na dobu určitou 10let s účinností od 1.1.2016
2. O předání předmětu pachtu smluvní strany sepíše předávací protokol, zachycující stav předmětu pachtu ke dni jeho předání pachtýři.
3. Pachtýř je povinen mít předmět pachtu připraven k zahájení provozu a zahájit provoz pro veřejnost nejpozději do 1. 5. 2016.
4. V případě, že pachtýř poruší závazek zahájit řádný provoz ve stanoveném termínu, je pachtýř povinen uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku pachtovného podle této smlouvy připadající na jeden den, a to za každý den prodlení.
5. Při skončení pachtu předá pachtýř předmět pachtu propachtovateli nejpozději k poslednímu dni trvání pachtu, přičemž předáním se míní zejména úplné vyklizení propachtované věci, odevzdání předmětu pachtu, odevzdání klíčů, jakož i veškerých dalších věcí, které pachtýř od propachtovatele v souvislosti s touto smlouvou převzal. Bude-li pacht ukončen bez výpovědní doby, bude předmět pachtu předán do 5 dní od jeho skončení. O předání předmětu pachtu (vrácení) se pořídí předávací protokol.
6. Jiným způsobem než dohodou účastníků se pacht neprodlužuje. Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.
7. Pokud pachtýř do 7 kalendářních dnů ode dne skončení pachtu, resp. v případě skončení pachtu bez výpovědní doby do 7 kalendářních dní od konce doby dle čl. III. odst. 3 této smlouvy předmět pachtu nevyklidí a nepředá ve smyslu této smlouvy protokolárně propachtovateli, bude propachtovatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí pachtýře předmět pachtu vyklidit - pachtýř se zavazuje uhradit propachtovateli v plné výši vzniklé náklady, včetně kompenzace propachtovatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět pachtu, do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Vyklizené věci propachtovatel vhodným způsobem na náklady pachtýře uschová do doby, nežli si je pachtýř převezme. Po využití uvedeného postupu zašle propachtovatel pachtýři na adresu pro doručování ve smyslu této smlouvy písemné vyrozumění o jeho provedení, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně výzvy k jejich vyzvednutí. Nepřevezme-li si pachtýř věci do 15 dní od konce doby uvedené ve výzvě, je propachtovatel oprávněn věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za pachtýřem, včetně nákladů na vyklizení předmětu pachtu a uschování věcí. Zbytek utržených peněžních prostředků složí propachtovatel k rukám pachtýře na bankovní účet pachtýře uvedený v záhlaví této smlouvy. Propachtovatel může vůči vyklizeným věcem taktéž uplatnit zástavní nebo zadržovací právo ke krytí případných pohledávek za pachtýřem v souladu s § 1309 a násl., § 1395 a násl. občanského zákoníku.

VI. Pachtovné, úhrada za služby

1. Za užívání a požívání předmětu pachtu je pachtýř povinen hradit propachtovateli pachtovné počínaje dnem předání dle článku V. odstavce 2 této smlouvy, a to i po dobu, kdy předmět pachtu nebude otevřen pro veřejnost.

2. Propachtovateli náleží za propachtování pachtované věci (včetně inventáře) následně ujednané pachtovné.
3. Pachtovné činí 330 000,-Kč/rok. Takto ujednaná výše pachtovného se v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, navyšuje o sazbu DPH dle platných právních předpisů.
4. Pachtovné je splatné ve třech splátkách, tj. vždy k 30.6. ve výši 110 000,- Kč; dále k 31.7. ve výši 110 000,- Kč a k 31.8 ve výši 110 000,- Kč za kalendářní rok, včetně příslušné sazby DPH dle platných právních předpisů, splatných vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce na účet propachtovatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Pro splatnost pachtovného resp. jeho alikvotní částky za první období trvání smlouvy (tj. za dobu od data účinnosti smlouvy do konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém nastane účinnost této smlouvy) se sjednává lhůta 15 dnů ode dne uzavření smlouvy.
5. Pachtovné nezahrnuje úhradu nákladů za spotřebu elektrické energie, vodné a stočné, komunální poplatky za odvoz odpadu, poplatky za předepsané revize a úhradu jiných nákladů a poplatků souvisejících s užíváním a požíváním předmětu pachtu. Na dodávky právě uvedených služeb je pachtýř povinen uzavřít smlouvy s příslušnými dodavateli nejdéle do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
6. Propachtovatel je oprávněn provést každoročně jednostranným písemným oznámením změnu výše pachtovného. Propachtovatel je oprávněn pachtovné placené pro předcházející pachtovní rok zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen podle sdělení Českého statistického úřadu. Pachtovné se zvyšuje s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku, a to i zpětně. dojde-li k oznámení zvýšení v průběhu daného roku.
7. Zlepší-li propachtovatel předmět pachtu tak, že pachtýř může dosáhnout při řádném hospodaření vyššího výnosu, je oprávněn k přiměřenému zvýšení pachtovného.
8. Nepředá-li ve smyslu čl. III. odst. 1 této smlouvy pachtýř při skončení pachtu předmět pachtu, náleží propachtovateli ode dne prodlení pachtýře po dobu blokace předmětu pachtu pachtovné (náhrada) ve výši dvojnásobku pachtovného, jak jej pachtýř platil ke dni skončení pachtu; odst. 5, 6 a 7 tohoto článku zde platí obdobně.
9. S přihlédnutím k ustanovení této smlouvy nemá pachtýř právo na slevu z pachtovného, poklesne-li výnos z předmětu pachtu pod polovinu běžného výnosu v důsledku vady předmětu pachtu, k níž se vztahuje povinnost pachtýře dle jmenovaného ustanovení. Stejně tak nemá pachtýř právo na náhradu vynaložených nákladů. Ujednané v tomto odstavci platí přiměřeně i pro případy, kdy povaha vady umožňuje dosáhnout pouze nepatrný výnos, či je požívání předmětu pachtu zcela vyloučeno. V jiných platnými právními předpisy stanovených případech vzniká pachtýři právo na slevu z pachtovného po uplynutí 30 dní od počátku trvání překážky znemožňující řádné požívání a užívání předmětu pachtu. Lhůta zavedená ustanovením § 2208 odst. 3 občanského zákoníku se zkracuje na polovinu.

VII. Provozní a investiční náklady

1. Pachtýř se zavazuje pořídit na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu v předmětu pachtu a nebylo předáno pachtýři propachtovatelem jako inventář.
2. Stavební či jiné úpravy na předmětu pachtu je pachtýř oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
3. Pachtýř je povinen provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu pachtu, s cílem udržovat předmět pachtu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala a aby po celou dobu trvání této smlouvy zůstal předmět smlouvy alespoň ve stavu, v jakém byl pachtýři předán.

VIII. Pojištění

1. Pachtýř je povinen mít po celou dobu trvání této smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou smlouvu/y, jejímž/jejichž předmětem je pojištění:
 - (i) veškerého majetku pachtýře umístěného v předmětu pachtu,
 - (ii) odpovědnosti za škodu způsobenou provozem pachtýře třetím osobám. Pojištění odpovědnosti sjednané pachtýřem bude pokrývat zejména odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti pachtýře v předmětu pachtu. Pojištění musí být sjednáno bez omezení odpovědnosti za škody na věcech a škody na zdraví na částku, která bude odpovídat podnikatelské činnosti pachtýře, nejméně však ve výši pojistného plnění 2.000.000 Kč (dva miliónů korun českých).
2. Skutečnost uzavření a platnosti požadovaných pojistných smluv je pachtýř povinen propachtovateli prokázat nejpozději do 14 (čtrnácti) od převzetí předmětu pachtu s tím, že propachtovateli předloží kopie uzavřených pojistných smluv. Skutečnost uzavření a platnosti požadovaných pojistných smluv je pachtýř povinen prokázat propachtovateli také na jeho žádost kdykoli během doby trvání pachtovní smlouvy. Pachtýř není oprávněn zahájit provoz v předmětu pachtu před datem účinnosti pojistných smluv.
3. Pokud pachtýř poruší svoji povinnost mít po celou dobu účinnosti této smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou/é smlouvu/y dle podmínek této smlouvy, je povinen uhradit propachtovateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši pachtovného připadajícího podle této smlouvy na jeden den, a to za každý den trvání takového porušení až do jejich úplného splnění. V případě, že pachtýř toto porušení neodstraní do 20 (dvaceti) dnů, je povinen uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) (právo propachtovatele na smluvní pokutu uvedenou v předchozí větě není tímto dotčeno).
4. Pokud by pachtýř kdykoli během trvání smlouvy přestal splňovat podmínku uzavření a platnosti a účinnosti pojistných smluv, je povinen tuto skutečnost oznámit propachtovateli bezodkladně poté, co se o ní dozví. Pokud pachtýř poruší tuto svoji oznamovací povinnost, je povinen uhradit propachtovateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ takového porušení.

IX. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř není oprávněn předmět pachtu včetně jeho součástí a příslušenství dále propachtovat nebo pronajímat nebo jinak přenechat k užívání (to ovšem neplatí pro ubytování hostů ATC) jiné osobě nebo změnit hospodářský účel předmětu pachtu bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele. V případě porušení této povinnosti je (i) pachtýř povinen propachtovateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ takového porušení a dále pak smluvní pokutu ve výši dvojnásobku pachtovného připadajícího podle této smlouvy na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy porušení trvá a (ii) propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
2. Po dobu poskytnutého podnájmu, podpachtu nebo bezplatného užívání nebo během trvání podobné smlouvy bude pachtýř i nadále odpovídat za plnění dle této smlouvy, i když propachtovatel udělil pachtýři souhlas k poskytnutí podnájmu, podpachtu, bezplatnému užívání nebo k uzavření podobné smlouvy.
3. Platnost převodu práv a závazků pachtýře na pacht předmětu pachtu jako celku nebo jeho části na třetí stranu je podmíněna předchozím písemným souhlasem propachtovatele.
4. Propachtovatel je povinen pachtýři poskytnout součinnost v těch záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu pachtu, a které je oprávněn z titulu svého práva k předmětu pachtu vykonávat pouze on.
5. Pachtýř se zavazuje, že propachtovateli uhradí případnou vzniklou škodu a že ponese plnou odpovědnost za všechny újmy, které propachtovateli vzniknou jeho zaviněním.
6. Pachtýř bere na vědomí, že má povinnost na vlastní náklady zajistit si případná úřední povolení, jichž je pro jeho plánovanou činnost zapotřebí, a že odpovídá za to, že budou splněny vznesené požadavky úřadů. Pokud pachtýř pozbyde některá z povolení, která jsou příslušnými předpisy požadována pro provozování činnosti dle této smlouvy, je povinen o takové skutečnosti neprodleně písemně informovat propachtovatele a propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
7. Pachtýř bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu pachtu a věcí umístěných v předmětu pachtu.
8. Pachtýř propachtovateli nebo jeho zástupcům/zaměstnancům na jeho předchozí žádost umožní přístup do předmětu pachtu za účelem kontroly předmětu pachtu.
9. Propachtovatel však může kdykoliv, aniž by musel o této skutečnosti vyznat pachtýře předem, provést naléhavé/havarijní opravy předmětu pachtu či okolí předmětu pachtu. Pachtýř poskytne propachtovateli k tomuto účelu veškerou nutnou součinnost.
10. Pachtýř nemá právo započítat své nároky oproti nárokům propachtovatele či uplatnit jakékoliv zadržovací právo. Pachtýř může převést nebo postoupit své pohledávky vůči propachtovateli dle této smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

X. Smluvní pokuty

1. Uhrazením smluvních pokut podle této smlouvy není dotčen nárok na náhradu újmy převyšující sjednanou smluvní pokutu.
2. Pachtýř je povinen propachtovateli uhradit smluvní pokutu do 14 (čtrnácti) dnů od doručení písemného požadavku propachtovatele.

XI. Ostatní ujednání

1. Veškeré dodatky, přílohy anebo případná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva a veškeré otázky se smlouvou související, včetně otázek její platnosti, se řídí českým právem.
4. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud smírná jednání nepovedou ke zdárnému vyřešení sporu, je pro jeho řešení místně příslušný soud podle sídla propachtovatele.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům, oprávněni v dané věci jednat, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své svobodné, vážné, pravé a určité vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Rozhodnutí RM ze dne: 22.9.2015, č.j. 657/18
Záměr byl vyvěšen dne: 19.6.2015
Záměr byl sejmuto dne: 11.8.2015.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Soupis inventáře předmětu pachtu

Ve Vítkově dne: 25.9.2015

Za propachtovatele:

TS města Vítkova

TECHNICKÉ SLUŽBY MĚSTA VÍTKOVA,
PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE

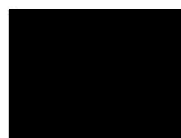


Mgr. Tomáš Odstrčil, ředitel

Ve Vítkově dne: 25.9.2015

Za pachtýře:

Eva Řehulková



Eva Řehulková