

Smlouva o pachtu

Tenisového areálu v České Lípě

uzavřená dle § 2349 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník)

A 06 – 11203/2014

1. Smluvní strany

1.1. Propachtovatel: **Město Česká Lípa**

zastoupené starostkou města Mgr. Hanou Moudrou

IČ: 00260428

DIČ: CZ00260428

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

sídlo: nám. T. G. Masaryka 1, 470 36 Česká Lípa

1.2. Pachtýř:

MATCHBALL - zájmové sdružení

zastoupené předsedou Ing. Lubošem Novákem, CSc.

IČ: 71191151

DIČ: CZ71191151

registrované Krajským úřadem Libereckého kraje pod reg.č. 08/03/CL

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

sídlo: Pod Vinicí 87, 471 27 Stráž pod Ralskem

2. Předmět pachtu

2.1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem níže uvedeného souboru nemovitostí společně s inventářem těchto nemovitostí tvořících tenisový areál v České Lípě:

- pozemkové parcely p.č. 982/4 o výměře 8.065 m² – ostatní plocha (sportoviště a rekreační plocha), p.č. 982/19 o výměře 2.416 m² – ostatní plocha (sportoviště a rekreační plocha), p.č. 982/20 o výměře 2.934 m² – ostatní plocha (sportoviště a rekreační plocha), 982/22 o výměře 1.224 m² – ostatní plocha (sportoviště a rekreační plocha), kód 621382, které jsou zapsány na listu vlastnictví č.1 pro obec a kat. území Česká Lípa u Katastrálního úřadu Česká Lípa,
- stavba čp. 3129 „Sportovně relaxační centrum“ na p.č. 982/20 včetně přípojek inženýrských sítí, přístupových komunikací na částech p.č. 982/1, 982/4, 982/19, 982/20, 982/22, 982/30, 976, 977, 978, 979/1 a 980, zpevněných ploch a sadových úprav v kat. území Česká Lípa, kód 621382, které jsou zapsány na listu vlastnictví č.1 pro obec a kat. území Česká Lípa u Katastrálního úřadu Česká Lípa,
- přístavba obslužného objektu sportovně relaxačního centra na částech pozemků p.č. 982/1, 982/4 a 982/19 včetně přípojek inženýrských sítí, přístupových komunikací v kat. území Česká Lípa, kód 621382, které jsou zapsány na listu vlastnictví č.1 pro obec a kat. území Česká Lípa u Katastrálního úřadu Česká Lípa, dále jen „tenisový areál“ nebo též, „předmět pachtu“

- 2.2. Předmětem této smlouvy je přenechání výše specifikovaného tenisového areálu včetně inventáře propachtovatele pachtýři k dočasnému užívání a požívání za účelem provozování tohoto areálu pro sportovně relaxační činnosti a pro provozování části areálu k tomu určené pro občerstvení a dále sjednání pachtovného, které je za to povinen pachtýř propachtovateli platit.

3. Doba trvání pachtu

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá ode dne 1. ledna 2014 na dobu neurčitou a může být vypovězena bez udání důvodu kteroukoliv ze stran s šestiměsíční výpovědní dobou tak, aby pacht skončil na konci kalendářního roku. Výpovědní doba začne běžet ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.2. Výpověď je kterákoli ze smluvních stran oprávněna podat také z důvodů stanovených zákonem, zejména ustanovením § 2337, odst. 2 NOZ.
- 3.3. V případě skončení pachtu je pachtýř povinen ke dni skončení pachtu odevzdat propachtovateli předmět pachtu ve stavu, v jakém jej převzal.
- 3.4. 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.

4. Pachtovné

- 4.1. Pachtovné je stanoveno ve výši 668.000,- Kč včetně DPH za rok (slovy: šestsetšedesátosm tisíc korun) a bude hrazeno pachtýřem v měsíčních splátkách ve výši 55.666,66 Kč převodem na účet propachtovatele, vždy do 20. dne předcházejícího měsíce, v němž bude pachtýř užívat předmět pachtu.
- 4.2. Splátky pachtovného za měsíce leden až červen 2014 budou uhrazeny převodem na účet propachtovatele nebo formou započtení pohledávky pachtýře vůči propachtovateli specifikované v bodu 4.6 této smlouvy nejpozději do 30. června 2014.
- 4.3. V případě, že se pachtýř ocitne v prodlení s placením pachtovného, je povinen zaplatit propachtovateli úrok z prodlení v souladu s § 1970 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku.
- 4.4. 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 (procentuální nárůst pachtovného za předcházející rok o roční míru inflace). Takovéto navýšení pachtovného oproti předchozímu kalendářnímu roku je účinné vůči pachtýři prvním dnem

kalendářního měsíce, který následuje po doručení oznámení o navýšení pachtovného pachtýři. Poprvé je propachtovatel oprávněn takto navýšit pachtovné v kalendářním roce 2015 a to o roční míru inflace vyhlášenou za rok 2014.

- 4.5. 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.
- 4.6. Smluvní strany se dohodly, že v termínu nejpozději do 30.6.2014 dohodnou uznatelnou výši a způsob vyrovnání pohledávky uplatňované pachtýřem vůči propachtovateli z předchozího nájemního vztahu na základě nájemní smlouvy ze dne 18.12.2003 ve znění pozdějších dodatků.
- 4.7. V případě, že ze strany propachtovatele bude uznána pohledávka pachtýře z předchozího smluvního vztahu, může být provedeno započtení této pohledávky vůči pachtovnému vzniklému z plnění této smlouvy o pachtu. V případě, že propachtovatelem nebude uznána žádná pohledávka pachtýře, platí, že smluvní strany se dohodly na ukončení této smlouvy ke dni 30.6.2014.

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 tenisového areálu 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 propachtovateli smluvní pokutu ve výši Kč 5.000,- a nápravu bez zbytečného odkladu zjednat. Uplatněním smluvní pokuty zaniká nárok propachtovatele na náhradu škody.
- 5.3. Propachtovatel uhradí pachtýři zhodnocení předmětu pachtu pouze tehdy, pokud je takové zhodnocení provedeno na základě písemného souhlasu propachtovatele a pokud se smluvní strany před provedením zhodnocení předmětu pachtu dohodly na způsobu a výši finančního vypořádání tohoto zhodnocení.
- 5.4. V případě nutnosti provedení stavebního či obdobného zásahu do předmětu pachtu, je pachtýř povinen na takovou potřebu písemně upozornit propachtovatele. Takový zásah potom provádí na svůj náklad propachtovatel. 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 a stavebních úprav předmětu pachtu či jeho části je pachtýř povinen strpět omezení v užívání předmětu pachtu a to po dobu nezbytně nutnou k provedení takových oprav a stavebních úprav.

- 5.6. Pachtýř se zavazuje užívat předmět pachtu včetně inventáře 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 prohlašuje, že mu byla propachtovatelem poskytnuta veškerá potřebná technická dokumentace k pronajatým nemovitostem a jejich inventáři.
- 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 oprávněn užívat energie ze stávajících rozvodů na základě přímých smluvních vztahů s dodavatelem energií.
- 5.10. 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.
- 5.11. Pachtýř je oprávněn v souladu s platnými právními předpisy umísťovat reklamy vně i na nemovitosti, které jsou předmětem pachtu. Rovněž je pachtýř oprávněn umísťovat stejným způsobem reklamu na oplocení areálu. Propachtovatel je oprávněn upozornit pachtýř 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.
- 5.12. Pachtýř není oprávněn bez písemného souhlasu propachtovatele předmět pachtu nebo jeho části propachtovat jiné osobě. Písemný souhlas se nevyžaduje v případě krátkodobého i dlouhodobého nájmu jednotlivých částí tenisového areálu klientům pro sportovně relaxační činnosti.
- 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 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.
- 5.15. 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.

- 5.16. Pachtýř je povinen po skončení pachtu předat propachtovateli předmět pachtu včetně přehlášení měřidel dodávaných energií a uhradit náklady na odebrané energie ke dni předání předmětu pachtu propachtovateli.
- 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 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.
- 5.19. Pokud pachtýř 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.
- 5.20. Propachtovatel uděluje pachtýři souhlas k provádění odpisů technického zhodnocení propachtovaného majetku hrazeného pachtýřem v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb.
- 5.21. Propachtovatel prohlašuje, že nemovitosti, které jsou součástí předmětu pachtu, jsou pojištěny.
- 5.22. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 5.23. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemně, formou číslovaných dodatků a vstupují v platnost až po podepsání oběma smluvními stranami.
- 5.24. 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.
- 5.25. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech majících platnost originálu, z nichž každá ze zúčastněných stran obdrží dvě vyhotovení.
- 5.26. Smluvní strany prohlašují, že dnem účinnosti této smlouvy o pachtu je ukončen smluvní nájemní vztah k tenisovému areálu uzavřený na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí – tenisového areálu v České Lípě ze dne 18.12.2003 a všech jejích dodatků.

5.27. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Česká Lípa č. 944/A/2014 dne 22. ledna 2014. Záměr pronajmout - propachtovat soubor nemovitostí dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

V České Lípě dne 31.1.2014

V České Lípě dne 30.1.2014

Propachtovatel:

Pachtýř:

Mgr. Hana Moudrá v.r.

Ing. Luboš Novák, CSc. v.r.

Město Česká Lípa
starostka Mgr. Hana Moudrá

Matchball, zájmové sdružení
předseda Ing. Luboš Novák, CSc.