

# Pachtovní smlouva č. 1/2021

uzavřená

dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
(dále také „smlouva“)

Čl.1

## Smluvní strany

**Obec Albrechtice**, Obecní 186, 735 43 Albrechtice,  
zastoupena starostou Ing. Jindřichem Febrem  
IČO: 00297429  
DIČ : CZ00297429  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Karviná  
č. účtu: 1721599329/0800  
(dále také jako „**Propachtovatel**“)  
na straně jedné

a

Ondřej Zabawski

IČO: 10934375

DIČ: CZ9107135532

(dále také jako „**Pachtýř**“)

na straně druhé

## Článek 1

### Předmět pachtu

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem budovy Dělnický dům č.p. 166, parc.č. 457/1 označovaný jako „**Dělnický dům**“ a Areál dělnický dům, který tvoří pozemek parc.č. 457/2, 458/4, 458/2, vše v k.ú. Albrechtice u Českého Těšína, zapsaného na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, označovaný jako „**Areál dělnický dům**“. Snímek katastrální mapy je uveden v Příloze č. 1, která je součástí této smlouvy.
2. Součástí předmětu pachtu je **Dělnický dům**, budova č.p. 166 – společenský dům, kulturní památka, stojící na pozemku parc.č. 457/1 o výměře 715 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří a rovněž nebytové prostory nacházející se v této budově, jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy, dále **Areál dělnický dům**, který tvoří pozemek parc.č. 457/2 o výměře 272 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, pozemek parc.č. 458/4 o výměře 43 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, pozemek parc.č. 458/2 o výměře 1443 m<sup>2</sup>, ostatní plocha. Specifikace budovy je uvedena v Příloze č. 2, která je součástí této smlouvy.
3. Součástí předmětu pachtu je i soupis inventáře je uveden v Příloze č. 3, která je součástí této smlouvy.
4. Propachtovatel přenechává **Dělnický dům a Areál dělnický dům** za podmínek stanovených touto smlouvou k dočasnému užívání a požívání („**pacht**“). Pachtýř **Dělnický dům a Areál dělnický dům** do pachtu přijímá a zavazuje se za to platit Propachtovateli dále stanovené pachtovné, když svým podpisem bere na vědomí, že kromě činností spočívajících v provozu samotného **Dělnického domu a Areálu dělnický dům** je povinen zajistit i činnosti uvedené v čl. 4 smlouvy, tj. činnosti důležité pro základní provoz **Dělnického domu a Areálu dělnický dům**.
5. Pachtýř podpisem této smlouvy stvrzuje, že se s faktickým i právním stavem předmětu pachtu před podpisem této Smlouvy důkladně seznámil a považuje jej za plně odpovídající účelu, pro který jej přebírá do pachtu.
6. O faktickém předání a převzetí předmětu pachtu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

## Článek 2 Účel pachtu

1. Předmět pachtu bude provozovatelem užíván a požíván k následujícím činnostem:  
**provozování restaurace, baru a stravování.**  
Předmětem podnikání Pachtýře je Hostinská činnost.
2. Pachtýř prohlašuje, že má živnostenská oprávnění i jiná potřebná povolení, které ho opravňují k provozování činností uvedených v článku 1 smlouvy.

## Článek 3 Práva a povinnosti Propachtovatele

1. Propachtovatel nebo jiná jím písemně pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu pachtu, jednat jménem (v zastoupení) Propachtovatele s provozovatelem nebo jím písemně pověřenou osobou a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení v budově (viz. čl. 1 odst. 1 a 2 smlouvy). V této souvislosti bere Pachtýř (provozovatel) na vědomí, že Propachtovatel bude mít v držení náhradní klíče k předmětu pachtu a Pachtýř (provozovatel) není oprávněn provést bez souhlasu Propachtovatele výměnu zámků.
2. Propachtovatel je povinen předat Pachtýři předmět pachtu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
3. Propachtovatel neuděluje souhlas se zápisem pachtovního práva do veřejného seznamu.
4. Propachtovatel provádí revize (event.. kontroly) sítě el. energie a hromosvodu, revize (event.. kontroly, odborné prohlídky) tepelných zdrojů a jejich rozvodů, vzduchotechniky a instalace vody v budově na vlastní náklady, a to včetně vnitřního vybavení v propachtovaných prostorách v majetku Propachtovatele. Revize (event.. kontroly) technického vybavení v propachtovaných prostorách v majetku Pachtýře si zajišťuje Pachtýř na vlastní náklady.

## Článek 4 Práva a povinnosti Pachtýře

1. Pachtýř je povinen pečovat o propachtovaný předmět pachtu s péčí řádného hospodáře a pouze v rozsahu a účelu podle této smlouvy. Pachtýř se zavazuje v souvislosti s pachtem a činností Pachtýře dodržet veškerá ustanovení právních předpisů a norem.
2. Pachtýř je oprávněn užívat předmět pachtu pouze a jedině k realizaci a zajištění činností uvedených v článku 2 a 4 smlouvy.
3. Pachtýř je oprávněn užívat inventář uvedený v čl. 1 odst. 4 smlouvy a v Příloze č. 3, pouze a jedině k zajištění činností uvedených v článku 2 a 4 smlouvy a to s péčí řádného hospodáře.
4. Pachtýř je povinen hradit pachtovné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
5. Pachtýř je povinen mít po celou dobu trvání pachtu sjednané pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám s pojistným plněním nejméně ve výši 5 mil. Kč a doklad o trvání pojištění kdykoliv na výzvu Propachtovatele prokázat nejpozději do 7 (sedmi) dnů od uzavření této smlouvy s tím, že Propachtovateli předloží kopie uzavřené smlouvy. Skutečnost uzavření a platnosti požadované pojistné smlouvy 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.
6. Smluvní strany se dohodly, že pachtovní právo dle této smlouvy nebude zapisováno do katastru nemovitostí.
7. Pachtýř zajistí údržbu **Areálu Dělnický dům**, včetně sekání trávy, úklidu předmětu pachtu na vlastní náklady.
8. Pachtýř není oprávněn předmět pachtu včetně jeho součástí a příslušenství dále propachtovat, pronajímat nebo nechat k užívání jiné osobě, nebo změnit hospodářský účel předmětu pachtu bez předchozího souhlasu Propachtovatele. 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.

9. Pachtýř je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Propachtovateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu pachtu, a to jak zapříčiněním Pachtýře tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Propachtovateli potřebu oprav, které má Propachtovatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak Pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti Propachtovateli vznikla.
10. Pachtýř nese odpovědnost za případné škody na předmětu pachtu, vzniklé z nedbalosti nebo úmyslně, bez ohledu na to, zda byly způsobeny zaměstnanci Pachtýře při provozování činnosti nebo návštěvníky předmětu pachtu a jejího příslušenství, či jinými osobami.
11. Pachtýř se zavazuje poskytovat součinnost dotčeným orgánům (zejm. policii, pojišťovně, apod.) při vzniku škody na předmětu pachtu tak, aby byl předmět pachtu uveden do stavu, v jakém byl Pachtýři Propachtovatelem předán.
12. Pachtýř se zavazuje plnit povinnosti vyplývající z autorského zákona č. 121/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to zejména v oblasti veřejného užívání hudebních a obrazových děl, provozování televizních a rozhlasových přijímačů a dodržovat předepsané limity hluku.
13. Pachtýř se zavazuje, že v případě písemné žádosti Propachtovatele poskytne Propachtovateli předmětu pachtu a pohostinské služby k uspořádání kulturních, či společenských akcí, a to na základě samostatné písemné dohody uzavřené mezi smluvními stranami, kde bude dohodnuta úplata za poskytnutí předmětu pachtu.
14. Pachtýř se zavazuje dodržovat všechny platné předpisy a normy, zejména požární, hygienické, odpadové.
15. Pachtýř je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživacích a poživacích práv subjektů v okolí předmětu pachtu. Zejména je pak povinen zabezpečit a dbát na zdržení se jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností zejména v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude jednat a postupovat tak, aby výkon uživacích práv v předmětu pachtu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a to v nezbytné míře.
16. Pachtýř se zavazuje zajišťovat čistotu a úklid uvnitř i vně předmětu pachtu a přilehlého veřejného prostranství v okruhu 10 m, dbát o schůdnost chodníků a veřejných prostranství obklopující předmět pachtu, včetně hlavního vstupu do předmětu pachtu, odstraňování sněhu, náledí, očista fasády.
17. Pachtýř bude zajišťovat likvidaci odpadu vzniklého jeho činností či činností návštěvníků předmětu pachtu (zejména sběr nedopalků a odvoz odpadků).
18. Pachtýř nese odpovědnost za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení inventáře a dalších věcí, nacházejících se v předmětu pachtu.
19. Pachtýř je oprávněn provádět v předmětu pachtu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele a stavebního úřadu (vyžaduje-li to zákonný předpis). Rovněž úprava interiérů prostor vyžaduje vždy předchozí písemný souhlas Propachtovatele. Souhlas Propachtovatele musí obsahovat i specifikaci těchto úprav, jakož i určení, zda tyto úpravy bude financovat Propachtovatel nebo zda si financování zajistí Pachtýř sám. Udělení souhlasu je možno realizovat formou písemné smlouvy (dohody) mezi Propachtovatelem a Pachtýřem.
20. V případě vzniklého sporu se má za to, že souhlas Propachtovatele se vyžaduje při veškerých změnách, které zasahují do stavební a architektonické podstaty předmětu pachtu, dále ty, které podstatně mění předmět pachtu či pevnou instalaci všech zařízení, jako i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního aj. vedení.
21. Umístění reklamy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele a dotčených místních a státních orgánů.
22. Pachtýř se zavazuje přebrat a dodržovat podmínky Rámcové smlouvy uzavřené mezi Plzeňským Prazdrojem a Obcí Albrechtice. Kopie Rámcové smlouvy je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 4.

## **Článek 5**

### **Vstup na předmět pachtu**

Propachtovatel a jeho zástupci a dodavatelé mohou vstoupit na předmět pachtu na základě písemného oznámení předaného nejméně 7 dnů předem Pachtýři (kromě případů nouze, kdy nebude žádné oznámení požadováno a přístup bude umožněn i mimo běžnou pracovní dobu) a za následujícím účelem: prohlídka předmětu pachtu; provedení nutných oprav a úprav předmětu pachtu. Při uplatňování svých práv vyvine

Propachtovatel přiměřeně úsilí, aby co možná nejméně narušil právo na nerušené užívání předmětu pachtu Pachtýřem.

## Článek 6

### Cena pachtu a cena služeb souvisejících s užíváním předmětu pachtu, platby vybírané provozovatelem

1. V souladu s ustanovením čl. 1 odst. 5 této smlouvy je Pachtýř povinen platit Propachtovateli pachtovné. Měsíční pachtovné je stanoveno **ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých) včetně DPH, dle zákonné sazby platné ke dni uzavření smlouvy.**
2. Pachtovné bude hrazeno měsíčně, a to vždy do 20. dne každého měsíce na účet Obce Albrechtice u České spořitelny, a.s. v Karviné, číslo účtu: 1721599329/0800, v.s. 3325, nebo přímo do poklady OÚ.
3. V pachtu nejsou zahrnuty úplaty za energie a služby. Pachtýř se zavazuje hradit spotřebu el. energie, vody, plynu a internetového připojení Propachtovateli, a to na základě vystavené faktury. V případě skončení pachtu budou faktury za spotřebu zaslány nejpozději do 6 měsíců od ukončení pachtu a Pachtýř je povinen uhradit do 15 dnů od doručení.
4. Pachtýř si uzavře smlouvu s Obcí Albrechtice (odbor stavebního úřadu - úsek životního prostředí) o zajištění svozu odpadu.
5. V případě prodlení Pachtýře (provozovatele) s úhradou některého svého finančního závazku vznikuvšího na základě této smlouvy je tento povinen uhradit obci úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení.
6. Propachtovatel je oprávněn každoročně s účinností od prvního dne měsíce následujícího po vyhlášení míry inflace Českým statistickým úřadem upravit výši pachtovného, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Takto upravenou výši pachtovného Propachtovatel uplatňuje písemným oznámením Pachtýři. Pachtovné navýšené dle tohoto odstavce hradí Pachtýř způsobem dohodnutým výše v této smlouvě.
7. K první valorizaci dojde dne 1.1.2022. Výše pachtovného bude upravována Propachtovatelem o výši ročního nárůstu indexu vyhlášeného v kalendářním roce, ve kterém dochází k indexaci. Při první indexaci bude jako výchozí použito základní pachtovné ke dni podpisu této Smlouvy (bez indexace). Pro každou následující indexaci bude použita výše pachtovného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Jakákoli jednostranná úprava pachtovného v souvislosti s indexací podle této Smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování pachtovného je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly.

## Článek 7

### Doba pachtu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou, od 3.9.2021.**
2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto pachtovní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní lhůtě tří měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Propachtovatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, bude-li Pachtýř užívat předmět pachtu v rozporu s účelem uvedeným v článku 2 této smlouvy nebo bude užívat předmět pachtu i přes písemnou výstrahu Propachtovatele takovým způsobem, že Propachtovateli vznikla škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Odstoupení od smlouvy bude učiněno jednostranným právním jednáním. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného vyhotovení tohoto jednostranného právního jednání Propachtovatele Pachtýři.  
Propachtovatel je dále oprávněn odstoupit od smlouvy v těchto případech:
  - a) Pachtýř neuhradí dvě splátky (popř. jejich části) pachtovného nebo neuhradí faktury dle čl. 6.3.smlouvy po termínu splatnosti delšího než 1 měsíc;
  - b) bylo li příslušným soudem rozhodnuto o tom, že Pachtýř je v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (a to bez ohledu na právní moc tohoto rozhodnutí);
  - c) podá-li Pachtýř sám na sebe insolvenční návrh.

4. Pachtýř se zavazuje, že v případě ukončení této pachtovní smlouvy předmět pachtu vyklidí a předá Propachtovateli. V případě, že Pachtýř nepředá po skončení pachtu předmět pachtu v termínu dle této smlouvy, je Pachtýř povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta nemá vliv na úhradu pachtovného. Současně je Pachtýř povinen uhradit Propachtovateli vzniklou škodu. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že vyklizením se rozumí předání předmětu pachtu, které bude deklarováno v protokolu o předání a převzetí, který bude podepsán oprávněnými zástupci stran této smlouvy.
5. Pachtovní smlouvu lze ukončit i písemnou dohodou smluvních stran.
6. Na základě dohody smluvních stran se pro smluvní vztah založený touto smlouvou nepoužije ust. § 2230 občanského zákoníku.
7. Při skončení pachtu vrátí Pachtýř inventář Propachtovateli spolu s předmětem pachtu, Propachtovatel může odmítnout převzít jednotlivý kus inventáře obstaraný Pachtýřem, pokud má vzhledem k předmětu pachtu a k řádnému hospodaření s ním nepřiměřenou cenu nebo pokud je pro předmět pachtu nadbytečný; tímto odmítnutím nabývá vlastnické právo k odmítnutému kusu inventáře Pachtýř.
8. Pachtýř není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany Propachtovatele přiměřené odstupné. Pachtýř s tímto svého práva na přiměřené odstupné ve smyslu ustanovení § 2223 ve spojení s ustanovením § 2341 Občanského zákoníku výslovně vzdává.

## **Článek 8**

### **Stavební a jiné úpravy**

1. Pachtýř je oprávněn provádět v předmětu pachtu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení odstavci 2 tohoto článku smlouvy a násl.
2. Veškeré úpravy prováděné Pachtýřem v předmětu pachtu vyžadují předchozí písemný souhlas Propachtovatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti Pachtýře.
3. Ve sporném případě platí, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu pachtu, podstatně měnící předmět pachtu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
4. Pachtýř je oprávněn umístit na budově, v němž se nachází předmět pachtu, resp. na vstupních dveřích nebo na samostatném zařízení postaveném na pozemku Propachtovatele mimo budovu, v němž se nachází předmět pachtu, informační tabuli o své firmě či provozu (provozní době). K umístění jiných reklam či informací Pachtýře je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu Propachtovatele.
5. Nedohodnou-li se smluvní strany této smlouvy jinak, je Pachtýř povinen po skončení smluvního vztahu odevzdat předmět pachtu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem Propachtovatele. Odchylna od tohoto ustanovení je možná písemnou dohodou stran.

## **Článek 9**

### **Pojištění**

Propachtovatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy, v níž se předmět pachtu nachází (zejména elementární vlivy – živly). Propachtovatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Pachtýř prohlašuje, že v propachtovaných prostorách nebude provozovat žádnou činnost, která by vedla k živelným či ekologickým haváriím nebo jinak nepříznivě ovlivnila životní prostředí. Pachtýř odpovídá za škody vzniklé na předmětu pachtu jeho zaviněním a při činnosti související s předmětem jeho podnikání. Vzniklé škody je povinen odstranit nebo uhradit.

## Článek 10 Ostatní ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá ve čtyřech stejnopisech, po dvou pro každou ze smluvních stran.
2. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze výhradně písemnými, oboustranně odsouhlasenými a podepsanými postupně očíslovanými dodatky.
3. Záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
4. Smluvní strany této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že se seznámili s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu s ním a pravé a svobodné vůle, připojují své podpisy.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
6. Záměr propachtovat předmět pachtu byl schválen usnesením Rady obce Albrechtice číslo 61, bod 6-2/61 ze dne 22.4.2021.
7. Pachtovní smlouva byla uzavřena na základě usnesení Rady obce Albrechtice č. 68, bod 5/68 ze dne 2.9.2021
8. Přílohy smlouvy:

Příloha č. 1	Snímek katastrální mapy
Příloha č. 2	Specifikace budovy
Příloha č. 3	Inventář
Příloha č. 4	Kopie Rámcové smlouvy

V Albrechticích dne 3.9.2021

V Albrechticích dne 3.9.2021

.....  
za Propachtovatele  
Ing. Jindřich Feber

.....  
za Pachtýře