

P a c h t o v n í s m l o u v a č. 1/2020

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

Český kynologický svaz
ZKO Albrechtice u Českého Těšína - 1015

IČO: 03721639

DIČ:

Zastoupen předsedou výboru p. Petrem Šmejkalem.

(dále také jako „**Pachtýř**“)

na straně druhé

Článek 1

Předmět smlouvy

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 156, pozemku p.č. 570/5, pozemku p.č. 570/6 a pozemku p.č. 570/1 nacházejícího se v k.ú. Albrechtice u Českého Těšína, zapsaného na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
2. Součástí předmětného pozemku p.č. 570/5 je stavba – budova č.p. 156, částečně podsklepená jednopodlažní stavba s valbovou střechou, v 1. podlaží se nachází kotelna (2,6 m²), WC personál (1,7m²), WC ženy (1,5 m²), umývárna ženy (1,5 m²), WC ženy (1,5 m²), WC muži (1,5 m²), pisoáry (2,4 m²), umývárna muži (1,5 m²), chodba (13,2 m²), šatna (2,5 m²), kuchyň (32,6 m²), restaurace – výčep (33,7 m²), restaurace – sál (47,3 m²), sklep (9,75 m²), který se nachází pod částí kuchyně, přístřešek, který je součástí pozemku p.č. 570/6 (182 m²), altánek, který je z ocelové konstrukce s plechovou střechou a je součástí pozemku p.č. 570/1. Zabudované lavičky a stoly, částečné oplocení se vstupní branou, přístupová komunikace a chodníky, betonová zpevněná plocha a travnatá plocha, vše na pozemku p.č. 570/1 ,ČOV, workout hřiště (dále také jako „**Areál Zámostí**“)
3. Předmětem pachtu, upraveného touto smlouvou, jsou prostory nacházející se v budově č.p. 156. uvedené v odst. 2 tohoto článku a to konkrétně prostory nazývané jako „**Areál Zámostí**“. **Areál Zámostí** je osvětlen, v areálu jsou zřízena 2 odběrná místa el. energie, jedno pro budovu, druhé pro venkovní osvětlení a 3 rozvaděčové skříně. V areálu je zavedeno plynové připojení.
4. Součástí pachtu je inventář (Areálu Zámostí), který je v soupisu, který představuje coby Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

5. Propachtovatel přenechává **Areál Zámostí** za podmínek stanovených touto smlouvou k dočasnému užívání a požívání („**pacht**“). Pachtýř Areál Zámostí 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 Areálu Zámostí je povinen zajistit i činnosti uvedené v čl. 4 smlouvy, tj. činnosti důležité pro základní provoz Areálu Zámostí jako takový.
6. 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.
7. Převzetí předmětu pachtu včetně inventáře bude provedeno samostatným předávacím protokolem, který se stane Přílohou č. 2 smlouvy. V předávacím protokolu bude zaznamenán i stav elektroměru, plynoměru a vodoměru (viz. rovněž článek 6 odst. 3 smlouvy).

Článek 2

Účel pachtu

1. Předmět pachtu bude provozovatelem užíván a požíván k následujícím činnostem:
Zabezpečování a provádění kynologické činnosti, poskytování zázemí pro sportovní, klubové, společenské a kulturní akce pořádané obcí Albrechtice případně jiným pořadatelem, jinými kluby, spolky, občany, školami, případně pro další návštěvníky Areálu Zámostí. Předmět pachtu může být využitý při soukromé oslavě.

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), jestliže je toho zapotřebí. V této souvislosti bere provozovatel na vědomí, že obec bude mít v držení náhradní klíče k předmětu pachtu, a provozovatel není oprávněn provést bez souhlasu obce 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.

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. 1, 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 1 mil. Kč a doklad o trvání pojištění kdykoliv na výzvu Propachtovatele předložit.
6. Smluvní strany se dohodly, že pachtovní právo dle této smlouvy nebude zapisováno do katastru nemovitostí.
7. Pachtýř zajistí údržbu Areálu Zámostí, včetně sekání trávy, úklidu předmětu pachtu na vlastní náklady.

8. 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.
9. Pachtýř je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a požívacích 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 užívacích a požívacích práv v Areálu Zámostí nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a to v nezbytné míře.
10. Pachtýř odpovídá a zajišťuje dodržování pořádku v okolí předmětu pachtu.
11. Pachtýř nese odpovědnost za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení inventáře a dalších věcí, nacházejících se v budově pachtu, mimo venkovní prostor.
12. Pachtýř je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Propachtovateli veškeré zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení inventáře ve venkovním prostoru.
13. 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.

Článek 5

Podpacht, změna způsobu užívání předmětu pachtu

1. Propachtovatel souhlasí s přenecháním předmětu pachtu k dočasnému užívání třetí osobě za účelem pořádání společenských akcí (např. večírků, schůzí či jiných aktivit) fyzických, právnických osob a spolků.
2. 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: (i) prohlídka předmětu pachtu; (ii) provedení nutných oprav a úprav předmětu pachtu. Při uplatňování svých práv vyvine Propachtovatel přiměřené úsilí, aby co možná nejméně narušil právo na nerušené užívání předmětu pachtu Pachtýřem.
3. Propachtovatel a jeho zástupci, jednající v rozumné míře, mají právo vstoupit na předmětu pachtu na základě písemného upozornění předaného v přiměřeně dlouhé době předem Pachtýři, aby ukázali předmět pachtu možným kupcům, potenciálním Pachtýřům, financujícím institucím, věřitelům anebo potenciálním věřitelům.

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. Pachtovné je stanoveno **ve výši 3000,- Kč (slovy tři tisíce korun českých) včetně DPH měsíčně.**
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. 3324, nebo přímo do poklady OÚ a to na základě splátkového kalendáře.
3. V pachtu nejsou zahrnuty úplaty za energie a služby. Pachtýř je oprávněn k uzavírání smluv s dodavateli na odběr paliva, el. energie, a ostatních služeb souvisejících s předmětem pachtu.
4. Pachtýř si uzavře smlouvu s Obecním úřadem Albrechtice na úseku životního prostředí o zajištění svozu odpadu.
5. Pachtýř se zavazuje hradit spotřebu vody Propachtovateli, a to na základě vystavené faktury.

6. V případě prodlení 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.
7. Pachtovné bude automaticky každým rokem od 1. ledna valorizováno (zvyšováno) o sto procent (100 %) míry inflace v České republice bez nutnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Propachtovatel bez zbytečného odkladu oznámí písemně Pachtýři výši pachtovného pro daný rok po této automatické valorizaci pachtovného. Vzhledem ke skutečnosti, že růst míry inflace nebude pravděpodobně znám ihned k 1. lednu příslušného roku, platí, že ke zvýšení dochází zpětně od 1. ledna příslušného roku. Pachtýř je povinen platit valorizované pachtovné až od doručení oznámení Propachtovatele, přičemž do této doby není v prodlení s hrazením navýšeného pachtovného. Část pachtovného odpovídající valorizaci za dobu od 1. ledna do dne doručení oznámení Propachtovatele je Pachtýř povinen zaplatit v termínu splatnosti nejbližší splátky pachtovného po doručení oznámení Propachtovatele.
8. 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 1.1.2021**
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. Pachtovní smlouva může být zrušena i okamžitou výpovědí ze strany Propachtovatele a to i při nedodržení, resp. hrubém porušení některého ustanovení této smlouvy Pachtýřem, pokud Pachtýř nezjedná nápravu ve lhůtě stanovené v písemně výzvě Propachtovatele k nápravě závadného stavu. V tomto případě se Pachtýř zavazuje předat zpět předmět pachtu nejpozději do jednoho měsíce od doručení takové výpovědi.
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. Pachtýř není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany Propachtovatele přiměřené odstupné. Pachtýř se 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 Areálu Zámostí 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. Odchyłka 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.

Doklad o trvání pojištění kdykoliv na výzvu Propachtovatele předložit.

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 48, bod 3/48 ze dne 1.10.2020.
7. Pachtovní smlouva byla uzavřena na základě usnesení Rady obce Albrechtice č.52 bod 7/52 ze dne 3.12.2020
8. Přílohy smlouvy:
Příloha č. 1 Seznam inventáře
Příloha č. 2 Předávací protokol

V Albrechticích dne 16.12.2020

za Propachtovatele
Ing. Jindřich Feber

za Pachtýře