

PACHTOVNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

Obec Březno

se sídlem Radniční 97, 431 45 Březno

IČO: 00261823

zastoupená Mgr. Marií Táborskou, starostkou

(dále jen „propachtovatel“)

a

.....

se sídlem

IČO:

(dále jen „pachtýř“)

Článek I.

Předmět pachtu

- 1.1. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 338/2, jehož součástí je budova č. p. 431 - stavba občanského vybavení (kulturní dům) v katastrálním území Březno u Chomutova.
- 1.2. Předmětem pachtu jsou následující místnosti, resp. části budovy, nacházející se v 1. NP budovy specifikované v odst. 1.1., vč. inventáře:

1.29	Kuchyň	40,90 m²
+ 1.28	chodba	8,60 m ²
+ 1.34	úklid	1,55 m ²
+ 1.35	umývárna personál	1,65 m ²
+ 1.36	WC personál	1,45 m ²
+ 1.33	šatna personálu	4,50 m ²
+ 1.32	chladný sklad	2,85 m ²
+ 1.30	suchý sklad	6,90 m ²
+ 1.31	sklad obalů	1,40 m ²

vč. vybavení v pořizovací hodnotě 1.243.300,- Kč

1.26	Restaurace	136,30 m²
+ 1.37	chodba	10,70 m ²
+ 1.38	umývárna ženy	4,50 m ²
+ 1.40	WC invalidé	3,90 m ²
+ 1.41	umývárna muži	4,00 m ²
+ 1.42	WC muži	4,00 m ²

+ 1.39	WC ženy	8,40 m ²
+	terasa I.	106,18 m ²
+	terasa II.	56,68 m ²
+	bar	součást restaurace

vč. vybavení v pořizovací hodnotě 844.831,70 Kč

1.27 Bowling 159,60 m²

vč. vybavení v pořizovací hodnotě 5.422.631,60 Kč

1.44 Kiosek 27,40 m²

+ 1.45	šatna	2,40 m ²
+ 1.47	umývárna personál	1,30 m ²
+ 1.48	WC personál + úklid	2,20 m ²

vč. vybavení v pořizovací hodnotě 221.020,60 Kč

(Vše dále jen „předmět pachtu“.)

Umístění jednotlivých místností v budově a jejich dispozice jsou znázorněny v příloze č. 1 této smlouvy.

Seznam inventáře je obsahem přílohy č. 2 této smlouvy.

**Článek II.
Předmět pachtu**

- 2.1. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli níže sjednané pachtovné.
- 2.2. V souvislosti s pachtem propachtovatel zajišťuje pachtýři služby vymezené v článku VI. této smlouvy.

**Článek III.
Účel pachtu**

- 3.1. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat předmět pachtu výhradně za účelem, který plyne z označení jednotlivých součástí předmětu pachtu.

**Článek IV.
Doba trvání pachtu,
předání a převzetí předmětu pachtu**

- 4.1. Pacht se sjednává na dobu určitou od 1. 6. 2024 do 31. 5. 2027. Ustanovení § 2230 NOZ se nepoužije.
- 4.2. Pachtýř se zavazuje převzít od propachtovatele a propachtovatel je povinen předat pachtýři předmět pachtu kde dni zahájení pachtu.
- 4.3. O předání předmětu pachtu a o jeho vrácení zpět propachtovateli sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou zachyceny zejména případné závady na předmětu pachtu a chybějící inventář, a dále stavy měřidel energií.

Článek V. Pachtovné

- 5.1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za užívání a požívání předmětu pachtu pachtovné takto:
- a) za pacht nebytových prostor (částí budovy) pachtovné ve výši Kč měsíčně,
 - b) za pacht inventáře pachtovné ve výši Kč bez DPH měsíčně, k této částce bude připočtena částka odpovídající DPH dle sazby platné a účinné ke dni zdanitelného plnění, (pachtovné za inventář vč. 21% DPH činí: Kč), bude-li pachtýř plátcem DPH,
- celkem tedy Kč + DPH za pacht inventáře měsíčně.
- V pachtovném není zahrnuta úplata za služby poskytované s pachtem.
- 5.2. Bude-li pacht trvat déle než jeden rok, může propachtovatel výši pachtovného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nebo snížení pachtovného bude účinné od nejbližší následující splátky pachtovného po doručení oznámení o změně pachtovného pachtýři.
- 5.3. Pachtovné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce, za který se pachtovné platí, na bankovní účet propachtovatele č. 1928441/0100 VS: 66682657, popř. na jiný účet, který propachtovatel pachtýři prokazatelně písemně sdělí.

Článek VI. Služby poskytované s pachtem

- 6.1. Propachtovatel se zavazuje zajistit pachtýři v souvislosti s pachtem pouze následující služby (dodávky): dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod, ventilace, vytápění, teplá voda. Pachtýř se zavazuje hradit propachtovateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Dodávky elektrické energie, plynu a případné další služby si zajišťuje pachtýř samostatně.
- 6.2. Propachtovatel je oprávněn pachtýři jednostranně stanovit zálohy na služby ve výši odpovídající kvalifikovanému odhadu skutečných nákladů a výši záloh jednostranně měnit, zejména s ohledem na skutečné náklady na služby v uplynulém období, při změně cenových předpisů či jiných rozhodných okolností.
- 6.3. Zálohy na služby jsou splatné měsíčně spolu s pachtovným, nebude-li dohodnuto nebo propachtovatelem určeno jinak.
- 6.4. Poskytované služby (dodávky) budou měřeny samostatnými měřícími zařízeními.
- 6.5. Propachtovatel se zavazuje předložit pachtýři vyúčtování služeb vždy po skončení zúčtovacího období do 1 měsíce poté, co obdrží vyúčtování od jednotlivých dodavatelů. Přeplatek či nedoplatek je splatný vždy do 1 měsíce od doručení vyúčtování pachtýři bankovním převodem na účet, který si smluvní strany sdělí.

Článek VII. Další práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1. Propachtovatel je povinen předat pachtýři předmět pachtu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a požívání ke sjednanému účelu a zajistit pachtýři plný a nerušený výkon práv spojených s pachtem.

- 7.2. Pachtýř je povinen užívat a požívat předmět pachtu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit sjednané pachtovné a hradit náklady na služby.
- 7.3. Pachtýř je oprávněn přenechat předmět pachtu či jeho část k dočasnému užívání či požívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.
- 7.4. Pachtýř se zavazuje o předmět pachtu náležitě pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Spojení „drobné opravy“ a „běžná údržba“ mají tentýž význam jako v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v účinném znění, přičemž však částka 1.000,- Kč v § 5 (náklady na jednu opravu) se nahrazuje částkou 50.000,- Kč a ust. § 6 (roční limit nákladů) se nepoužije.
- 7.5. Opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby je povinen na své náklady zajišťovat propachtovatel. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu oznámit propachtovateli jejich potřebu a umožnit mu jejich provedení. Pachtýř učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Pachtýř má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které pachtýř odpovídá. Pokud propachtovatel neprovedl opravu předmětu pachtu, ke které je povinen, bez zbytečného odkladu, je pachtýř oprávněn provést tuto opravu sám a požadovat po propachtovateli náhradu účelně vynaložených nákladů.
- 7.6. Pachtýř je povinen plně nahradit škody, které na předmětu pachtu způsobil on nebo osoby, kterým do propachtovaných prostor umožnil přístup.
- 7.7. Pachtýř je povinen zajistit na vlastní náklady předepsané revize zařízení, která jsou součástí předmětu pachtu.
- 7.8. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele předmět pachtu jakkoliv měnit.
- 7.9. Pachtýř může budovu, kde se nalézá předmět pachtu, opatřit se souhlasem propachtovatele v přiměřeném rozsahu a náležitě estetické kvalitě štíty, návěstími a podobnými označeními. Po skončení pachtu pachtýř odstraní označení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
- 7.10. Propachtovatel má právo požadovat přístup do propachtovaných prostor za účelem kontroly, zda je pachtýř užívá v souladu se smlouvou, za účelem provádění kontrol na úseku požární ochrany, je-li to nezbytné k provádění oprav a údržby budovy a v dalších důležitých případech.
- 7.11. Strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny.
- 7.12. Pachtýř se zavazuje provozovat veškeré aktivity v propachtovaných prostorech v maximální součinnosti s potřebami propachtovatele.

Článek VIII.

Kauce

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že pachtýř složí do 15 dnů od uzavření této smlouvy na bankovní účet propachtovatele uvedený v čl. V. této smlouvy jistotu (kauci) ve výši trojnásobku měsíčního pachtovného vč. DPH. Složenou částku je propachtovatel oprávněn použít na úhradu svých pohledávek vůči pachtýři plynoucích z pachtu, tedy zejména pohledávek na pachtovném, úhradách za služby a na nároku na náhradu škody, ocitne-li se pachtýř v prodlení s jejich úhradou.

- 8.2. Nesložil-li pachtýř kauci ve výše uvedené lhůtě, je propachtovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 8.3. Pachtýř se zavazuje doplnit kauci do plné výše do 15 dnů od doručení oznámení propachtovatele, že na úhradu pachtýřova dluhu použil finanční prostředky ze složené kauce.
- 8.4. Kauce bude pachtýři vrácena v plné výši, resp. v části, ve které na ni propachtovatel nezapočte své pohledávky za pachtýřem, do 15 dnů ode dne, kdy pachtýř vrátí předmět pachtu zpět propachtovateli, do 15 dnů ode dne, kdy propachtovatel obdrží vyúčtování za služby poskytnuté s pachtěm od posledního poskytovatele těchto služeb, nebo do 15 dnů ode dne, kdy propachtovatel obdrží vyúčtování za provedení oprav (odstranění škod) na předmětu pachtu, které byl povinen provést pachtýř, a to podle toho, který z těchto dnů nastane nejpozději.

Článek IX. Skončení pachtu

- 9.1. Pacht skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Pacht může dále skončit kdykoliv, jestliže se na tom strany dohodnou. Pacht lze také ukončit jednostrannou výpovědí. Výpovědními důvody jsou pouze důvody uvedené v této smlouvě.
- 9.2. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Propachtovatel i pachtýř uvedou důvod výpovědi a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby.
- 9.3. Výpovědní doba činí 3 měsíce a skončí posledním dnem třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby. Byla-li podána výpověď bez výpovědní doby, je pachtýř povinen vrátit předmět pachtu nejpozději do 1 měsíce od skončení pachtu.
- 9.4. Pachtýř má právo vypovědět pacht s výpovědní dobou v následujících případech:
- a) ztratil-li pachtýř způsobilost k provozování činnosti, pro kterou má předmět pachtu propachtovaný,
 - b) stane-li se předmět pachtu z důvodu, za který žádná ze smluvních stran neodpovídá, nezpůsobilý ke smluvenému účelu pachtu,
 - c) změní-li se okolnosti, z nichž strany při uzavření smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po pachtýři nelze rozumně požadovat, aby v pachtu pokračoval.
- 9.5. Pachtýř má právo vypovědět pacht i bez výpovědní doby v následujících případech:
- a) stane-li se předmět pachtu z důvodu, za který odpovídá propachtovatel, nezpůsobilý ke smluvenému účelu pachtu,
 - b) porušuje-li propachtovatel svou povinnost plynoucí z této smlouvy a nezjedná-li nápravu ani k písemné výzvě pachtýře.
- 9.6. Propachtovatel má právo vypovědět pacht s výpovědní dobou v následujících případech:
- a) má-li být budova, v níž se propachtované prostory nacházejí, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu pachtu, a propachtovatel to při uzavření pachtovní smlouvy nemohl předvídat,
 - b) přenechá-li pachtýř předmět pachtu nebo jeho část k užívání či požívání třetí osobě bez přechodného písemného souhlasu propachtovatele,

c) nedoplní-li pachtýř kauci dle čl. VIII. této smlouvy.

9.7. Propachtovatel má právo vypovědět pacht i bez výpovědní doby v následujících případech:

- a) je-li pachtýř o více než jeden měsíc v prodlení se zaplacením pachtovného a/nebo úhrady za služby,
- b) užívá-li pachtýř předmět pachtu k jinému účelu, než který je sjednán v této smlouvě,
- c) neoznámí-li pachtýř propachtovateli potřebu oprav nad rámec drobných oprav a neumožní-li mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož bezprostředně hrozí na majetku propachtovatele či třetích osob vznik škody,
- d) provede-li pachtýř stavební úpravy propachtovaných prostor bez přechozího písemného souhlasu propachtovatele a neodstraní-li je ani v přiměřené lhůtě stanovené propachtovatelem,
- e) užívá-li pachtýř předmět pachtu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, hrozí jeho závažné poškození nebo znehodnocení a nezjedná-li nápravu ani k písemné výzvě propachtovatele,
- f) porušuje-li pachtýř jinou svou povinnost plynoucí z této smlouvy a nezjedná-li nápravu ani k písemné výzvě propachtovatele.

Článek X.

Vrácení předmětu pachtu

- 10.1. Pachtýř je povinen nejpozději k poslednímu dni pachtu vrátit propachtovateli předmět pachtu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 10.2. Drobné opravy předmětu pachtu, běžnou údržbu, popř. odstranění škod, za něž odpovídá pachtýř, jejichž potřeba vznikla v době trvání pachtu, zajistí pachtýř nejpozději ke dni vrácení předmětu pachtu. Pokud tak neučiní, zajistí je propachtovatel na náklady pachtýře.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
- 11.2. V případě, že některé ujednání této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ujednání platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ujednání ujednáním novým, které svým obsahem a smyslem bude co nejlépe odpovídat ujednání původnímu.
- 11.3. Záměr Obce Březno propachtovat předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce od do
- 11.4. Smluvní strany, resp. jejich zástupci, shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumějí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:

1. *Půdorys 1. NP budovy*
2. *Seznam inventáře*

V Březně dne

.....
za propachtovatele
Obec Březno
Mgr. Marie Táborská
starostka

V dne

.....
pachtýř
.....