


Pachtovní smlouva o pachtu občerstvení se zázemím

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku, ve smyslu ustanovení § 2332 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, uzavřeli účastníci:

Správa majetku města Velešín, s.r.o., IČ 260 18 438, se sídlem Nám. J. V. Kamarýta č. 131, 382 32
Velešín, číslo účtu: 150607852/0600
zastoupený jednatelkou Zuzanou Marečkovou
jako **propachtovatel** na straně jedné

a


jako **pachtýř** na straně druhé

I.

Předmět pachtu

1. Propachtovatel je nájemcem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov pro obec a k.ú. Velešín na listu vlastnictví 10001 jako pozemek parc. č. 1672/2, jehož součástí je venkovní koupaliště „Na Skalkách“ v ulici Dolní. Předmětem pachtu jsou prostory v budově na pozemku p.č. st. 1574, k.ú. Velešín, jež je součástí areálu koupaliště, a to prostory „OBČERSTVENÍ SE ZÁZEMÍM“ o celkové výměře 31,66 m², umístěné v -1 podlaží. Tyto prostory jsou blíže specifikovány v zákresu, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy, a budou dále označovány pouze jako „**předmět pachtu**“. V souladu s nájemní smlouvou poskytlo Město Velešín jako vlastník předmětného pronajatého pozemku, jehož součástí je předmět pachtu, předchozí písemný souhlas s uzavřením této smlouvy. Propachtovatel je tak plně oprávněn disponovat předmětem pachtu a tento poskytnout pachtýři do pachtu.
2. Pachtýř prohlašuje, že si předmět pachtu s důkladně prohlédl a že jej vědomě přebírá jako způsobilý pro jím zamýšlené využití.

II.

Pacht

1. Propachtovatel přenechává pachtýři touto smlouvou předmět pachtu k dočasnému užívání a používání.
2. Pacht se sjednává na **dobu neurčitou**.

III.

Pachtovné

1. Pachtovné za předmět pachtu **činí 7,50 Kč bez DPH** za návštěvníka s výjimkou případů návštěvníků jednorázových kulturních a společenských akcí, kdy **pachtovné činí 50,- Kč bez DPH** za návštěvníka.

2. Pachtovné bude každoročně navyšováno **minimálně** o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za poslední kalendářní rok, když toto navýšení nabývá účinnosti vždy k 1. 4. následujícího roku.
3. Pachtýř je povinen vést průběžnou evidenci návštěvníků s rozlišením běžných návštěvníků a návštěvníků jednorázových kulturních a společenských akcí s tím, že je povinen tuto evidenci předložit propachtovateli ke kontrole.
4. Pachtovné bude splatné vždy k 10. dni následujícího měsíce po měsíci, za které je pachtovné placeno.
5. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli zálohu na dodávku energií (vodné, teplo, TUV a elektrická energie) a další služby (svoz komunálního a tříděného odpadu) ve výši 14 700,- Kč měsíčně spolu s pachtovným. Vyúčtování provede propachtovatel vždy nejpozději k 31. 3. každého roku. Pachtýřovi budou vyúčtovány náklady na svoz komunálního a tříděného odpadu ve výši 50 % z celkových nákladů na svoz odpadu.
6. Pro případ prodloužení pachtýře s úhradou jakékoliv peněžité částky sjednávají účastníci smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

V.

Účel pachtu

1. Pacht se sjednává výlučně za účelem provozu občerstvení v předmětu pachtu. Pachtýř je povinen zachovat účel pachtu po celou dobu pachtu.
2. Způsob provozu občerstvení musí být přiměřený podmínkám souběžného provozu veřejného koupaliště, když nesmí především ohrozit veřejný pořádek v areálu.
3. Pachtýř je povinen zajistit provoz občerstvení v předmětu pachtu vždy během otevírací doby veřejného koupaliště. O úpravě běžné otevírací doby v závislosti na počasí rozhoduje propachtovatel, který bude vždy obratem informovat pachtýře. Mimo otevírací dobu veřejného koupaliště je pachtýř oprávněn provozovat občerstvení výlučně prodejem z okénka, a to nejpozději do 22:00. V době pořádání kulturních a společenských akcí je prodej z okénka zakázán.
4. Pachtýř bude v předmětu pachtu provozovat činnost výlučně svým jménem a na svůj účet, když bude sám plně odpovídat za dodržení všech zvláštních právních předpisů a norem spojených s provozem předmětu pachtu.
5. Pachtýři se poskytuje exkluzivita, kdy nebude žádnému jinému subjektu umožněno v areálu veřejného koupaliště poskytovat obdobné služby bez souhlasu pachtýře.

VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř pečuje o předmět pachtu jako odborný hospodář.
2. Pachtýř se zavazuje provádět na svůj náklad veškerou běžnou údržbu a běžné opravy předmětu pachtu. Za běžné opravy se považuje každá oprava, jejíž obvyklá hodnota nepřesáhne 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu.
3. Pachtýř se zavazuje, že bude na vlastní náklady provádět veškerý pravidelný úklid předmětu pachtu, včetně všech součástí tak, aby byla dodržena vysoká čistota a pořádek.
4. Pachtýř se zavazuje, že bude na vlastní náklady provádět předepsané revize instalací a zařízení tak, jak to vyplývá z právních předpisů a norem, a že nebude používat zařízení, která nemají předepsané revize nebo technické prohlídky. Propachtovatel je oprávněn kdykoli požadovat, aby mu pachtýř tyto skutečnosti doložil včetně předložení veškerých potřebných dokladů a dokumentací.
5. Pachtýř se zavazuje, že v předmětu pachtu bude dodržovat všechny platné právní, bezpečnostní a požární předpisy, předpisy hygienické a o ochraně životního prostředí a že ponese plnou odpovědnost

- za jejich případné porušení. Propachtovatel je oprávněn kdykoli požadovat, aby mu pachtýř tyto skutečnosti doložil včetně předložení veškerých potřebných dokladů a dokumentací.
6. Stavební či jiné úpravy či změny předmětu pachtu, veškeré opravy předmětu pachtu nad rámec běžných oprav je pachtýř oprávněn provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu propachtovatele, když je-li to právními předpisy vyžadováno, je povinen si vyžádat souhlas či rozhodnutí příslušného orgánu státní správy.
 7. Pachtýř odpovídá plně za provoz a technický stav předmětu pachtu a je povinen platit všechny náklady v souvislosti s tím vzniklé, včetně případných škod, které by mohly vzniknout nebo nastat v souvislosti s provozováním předmětu pachtu. Pachtýř nese rovněž veškerou odpovědnost vůči příslušným kontrolním orgánům státní správy a samosprávy.
 8. Pachtýř nemá nárok na slevu z pachtovného, ani nárok na náhradu újmy (včetně ušlého zisku) či jakékoli jiné nároky vzniklé důsledkem událostí způsobených vyšší mocí.
 9. Pachtýř je povinen mít uzavřeno po celou dobu trvání pachtu pojištění odpovědnosti za škodu na majetku třetích osob, které dostatečně kryje i škody na předmětu pachtu a dále pojištění svého zboží a jiného svého majetku. Nejpozději k datu podpisu této smlouvy je pachtýř povinen předložit pojistku prokazující splnění povinností podle tohoto ustanovení.
 10. Pachtýř odpovídá za škodu způsobenou na předmětu pachtu či jiném majetku či na životě či zdraví osob v souvislosti s užíváním a používáním předmětu pachtu, a to i je-li škoda způsobena jeho zaměstnanci, zákazníky, smluvními partnery či jinými osobami, jimž umožní užívání a požívání předmětu pachtu.
 11. Propachtovatel je oprávněn kontrolovat stav předmětu pachtu a způsob jeho užívání a používání, má tedy právo vstupu do předmětu pachtu za tímto účelem. Propachtovatel je povinen pachtýře o svém úmyslu informovat 24 hodin předem.
 12. Pachtýř je povinen umožnit přístup propachtovateli do předmětu pachtu při provádění nezbytných oprav předmětu pachtu, které je povinen provést propachtovatel, a při provádění oprav či rekonstrukce budovy, při technických a požárních prohlídkách a v případech, kdy to vyžaduje obecný zájem (havárie, požár, živelná pohroma, ohrožení majetku a zdraví apod.). O nutnosti vstupu propachtovatele do předmětu pachtu bude pachtýř v dostatečném časovém předstihu vyrozuměn, je-li takové vyrozumění možné.
 13. Škody, které na předmětu pachtu způsobil pachtýř, jeho zaměstnanci, zákazníci či osoby, kterým umožnil užívání předmětu pachtu, je pachtýř povinen neprodleně oznámit propachtovateli, vyjma běžného opotřebení.

VII.

Skončení pachtu

1. Kterákoliv ze stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez výpovědních důvodů s výpovědní dobou 3 měsíců.
2. Propachtovatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby z následujících důvodů:
 - a) pachtýř bez souhlasu pronajímatele užívá předmět pachtu k jinému než dohodnutému účelu,
 - b) pachtýř bez předchozího souhlasu propachtovatele dále propachtuje předmět pachtu na třetí osobu, nebo třetí osobě jiným způsobem umožní bez předchozího písemného souhlasu užívání a požívání předmětu pachtu,
 - c) pachtýř bez předchozího souhlasu propachtovatele postoupí na třetí osobu tuto smlouvu (svá práva a povinnosti z této smlouvy ve smyslu § 1895 a násl. občanského zákoníku),
 - d) pachtýř provede jakékoliv stavební či jiné úpravy či změny předmětu pachtu v rozporu se smlouvou.

3. Propachtovatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jednoho měsíce z následujících důvodů:
 - a) pachtýř užívá předmět pachtu i přes písemnou výzvu propachtovatele v rozporu s povinnostmi podle této smlouvy,
 - b) pachtýř je v prodlení s platbou pachtovného či jiného finančního závazku vůči propachtovateli dalším než 30 dnů.
4. Pachtýř je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby z následujících důvodů:
 - a) předmět pachtu se stane bez zavinění pachtýře nezpůsobilým ke smluvenému užívání po dobu delší než 1 měsíce,
 - b) propachtovatel porušuje svoji povinnost umožnit pachtýři užívat předmět pachtu, a to po dobu delší než 1 měsíce.
5. V případě výpovědi pachtu podle odstavců 2 až 4 musí být výpověď odůvodněna tak, aby bylo z této patrné, z jakých skutkových důvodů je podávána a jaký výpovědní důvod je tímto naplněn. Pacht skončí okamžikem doručení výpovědi bez výpovědní doby nebo v případě výpovědi s výpovědní lhůtou uplynutím výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. Úprava skončení pachtu výpovědí s výpovědní dobou a bez výpovědní doby podle předchozích odstavců tohoto článku plně nahrazuje zákonnou úpravu skončení pachtu.
7. Neskončí-li pacht k poslednímu dni kalendářního měsíce, stanoví se pachtovné za poslední měsíc trvání pachtu poměrně dle počtu dní trvání pachtu v takovém kalendářním měsíci.
8. Při skončení pachtu je pachtýř povinen odstranit úpravy či změny předmětu pachtu, neoznámí-li mu propachtovatel písemně, že trvá na jejich ponechání. V případě ponechání úprav nemá pachtýř žádný nárok z titulu zhodnocení předmětu pachtu, pokud se účastníci nedohodnou jinak.
9. Pachtýř je povinen při skončení pachtu na své náklady předmět pachtu kompletně vyčistit, provést veškeré opravy včetně obkladů a dlažeb, nově vymalovat a provést úplné sanitární čištění předmětu pachtu. V případě, že pachtýř tuto svou povinnost nesplní, je propachtovatel oprávněn tyto činnosti provést sám na náklady pachtýře.
10. Pachtýř je povinen předmět pachtu vyklidit a vyklizený předat propachtovateli ke dni skončení pachtu, s výjimkou případů, kdy pacht skončí výpovědí bez výpovědní doby, kdy je tak pachtýř povinen předmět pachtu vyklidit a vyklizený předat ve lhůtě do sedmi dnů od skončení pachtu. Nevyklidí-li pachtýř předmět pachtu ve sjednané lhůtě, je propachtovatel oprávněn vyklidit předmět pachtu na náklady pachtýře s tím, že vyklizené movité věci je oprávněn uskladnit na náklady pachtýře. Pro tyto účely pachtýř pověřuje a zmocňuje propachtovatele ke vstupu do předmětu pachtu, k vyklizení všech věcí pachtýře, nebo jiných věcí v předmětu pachtu umístěných se souhlasem pachtýře a k jejich následnému uskladnění v rozsahu potřebném pro naplnění účelu této smlouvy.
11. Pachtýř se zavazuje ke dni skončení pachtu ukončit veškeré smlouvy, které měl sjednané ve vztahu k předmětu pachtu. O všech těchto právních jednání písemně vyrozumí propachtovatele.

VIII.

Sankce

1. Pachtýř uhradí propachtovateli smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každý jednotlivý případ, kdy pachtýř poruší:
 - a) čl. IX odst. 4 této smlouvy a bez předchozího souhlasu propachtovatele dále propachtuje předmět pachtu na třetí osobu, nebo třetí osobě jiným způsobem umožní bez předchozího písemného souhlasu užívání a požívání předmětu pachtu,

- b) čl. V. odst. 1 této smlouvy a bude provozovat předmět pachtu za jiným než sjednaným účelem,
 - c) čl. VI. odst. 6 této smlouvy provede jakékoliv stavební či jiné úpravy či změny předmětu pachtu v rozporu se smlouvou,
2. Pachtýř uhradí propachtovateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ, kdy pachtýř poruší:
- a) čl. V. odst. 3 této smlouvy a nedodrží podmínky provozu občerstvení (otvírací doby a podmínek provozu),
 - b) čl. VII. odst. 8 této smlouvy a neodstraní úpravy či změny předmětu pachtu,
 - c) čl. VII. odst. 9 této smlouvy a neprovede při skončení pachtu veškeré činnosti, k nimž se touto smlouvou zavázal.
3. V případě, že pachtýř nevyklidí a vyklizený nepředá předmět pachtu při skončení pachtu ve sjednané lhůtě podle čl. VII. odst. 9 této smlouvy, zaplatí pachtýř propachtovateli za každý byt' započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
4. Smluvní pokuta je splatná na výzvu propachtovatele. Smluvní pokutou není dotčeno právo propachtovatele domáhat se náhrady újmy (škody) v plné výši. Účastníci vylučují možnost moderovat výši smluvní pokuty rozhodnutím soudu.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena v českém jazyce, ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží její účastníci.
2. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, případné spory budou řešeny výhradně v české soudní jurisdikci a soudem s místní příslušností v Českých Budějovicích.
3. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání smluvních stran a může být měněna pouze písemně formou číslovaných dodatků.
4. Pachtýř není oprávněn předmět pachtu dále propachtovat na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele. Obdobně nesmí pachtýř umožnit bez předchozího písemného souhlasu užívání a požívání předmětu pachtu třetí osobě jiným způsobem.
5. Bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele není pachtýř oprávněn postoupit na třetí osobu tuto smlouvu (svá práva a povinnosti z této smlouvy ve smyslu § 1895 a násl. občanského zákoníku), ani své pohledávky za propachtovatelem. Pachtýř není oprávněn jednostranně započíst svou pohledávku na pohledávku propachtovatele.
6. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že jsou svéprávní a oprávněni uzavřít tuto smlouvu, že tato smlouva je výsledkem jejich vzájemného jednání o uzavření smlouvy, že si její obsah před podpisem pozorně přečetli, že mu porozuměli a po přečtení této smlouvy výslovně prohlašují, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně. Na důkaz tohoto připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1: Zákres pronajímaných prostor

V dne

Propachtovatel:

Pachtýř:

Správa majetku města Velešín, s.r.o.