

Smlouva o pachtu areálu Přírodního kulturního střediska

Smluvní strany:

Obec Pohoří

Pohoří č.p. 117, 518 01 Dobruška

IČO: 00 275 263

zastoupená Helenou Suchánkovou, starostkou

bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s., číslo účtu: 124102594/0600

jako Propachtovatel na straně jedné

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

paní Lucie Přibyllová

rodné číslo: 915817/3651

bydliště: Za Universitou 871, 518 01 Dobruška

sídlo: Za Universitou 871, 518 01 Dobruška

IČO: 75577658

DIČ: CZ9158173651

Fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona, zapsaná v živnostenském rejstříku

jako Pachtýř na straně druhé

(dále jen „**Pachtýř**“)

(Propachtovatel a Pachtýř společně dále jako „**smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**smluvní strana**“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely v souladu s ust. § 2332 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto

smlouvu o pachtu (dále jen „**Smlouva**“)

I.

Předmět Smlouvy, účel pachtu

1.1 Propachtovatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví:

a) nemovité věci s jejich součástmi a příslušenstvím, a sice:

- **pozemek parc. č. 540/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, jakož i stavby na něm stojící** (stavby nepodléhají povinnosti zápisu do katastru nemovitostí), a to dřevěný altán, dřevěný stánek a zastřešení zpevněné části pozemku (kovové konstrukce k umístění plachty, t.č. nefunkční), část pozemku tvoří plocha zpevněná betonem (před jevištěm) a část je zatravněna, na části pozemku jsou umístěny dřevěné

stoly a lavice,

- **pozemek parc. č. 540/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, která na něm stojí, a to budova s č.p. 120 Pohoří, stavba občanského vybavení,**
- **pozemek parc. č. 540/4, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,**

všechny v obci Pohoří a katastrálním území Pohoří u Dobrušky zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou na LV 10001 vedeném pro katastrální území Pohoří u Dobrušky, obec Pohoří,

b) movité věci nacházející se na pozemcích či ve stavbách, uvedených v článku I. odst. 1.1 písm. a) této Smlouvy, které tvoří jejich vybavení, vše jak je uvedeno a popsáno v „Inventurním seznamu“, který tvoří přílohu č.1 a nedílnou součást této Smlouvy,

vše výše popsané, tj. nemovité i movité věci uvedené v článku I. odst. 1.1 písm. a) a b) této Smlouvy, společně tvoří Přírodní kulturní středisko“ (dále jen jako „**PKS**“) resp. předmět Pachtu dle této Smlouvy (dále jen jako „**Předmět pachtu**“).

1.2 Předmětem této Smlouvy je závazek Propachtovatele přenechat Pachtýři k dočasnému užívání a požívání (pachtu) Předmět pachtu, a to za účelem poskytování služeb, především k provozování hostinské činnosti a dále k provozování doplňkových služeb, a sice:

- k prodeji kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin,
- k provozování reklamní činnosti, marketingu, mediálního zastoupení,
- k provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí,

a Pachtýř se zavazuje platit za to Propachtovateli Pachtovné.

1.3 Pachtýř prohlašuje, že je mu stav Předmětu pachtu dobře znám a Předmět pachtu shledal způsobilým k zamýšlenému a odsouhlasenému způsobu užívání a požívání. Bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele nelze touto Smlouvou stanovený účel užívání měnit.

II.

Vybavení

2.1 Předmětem pachtu je vybavení movitými věcmi - inventářem, které jsou nezbytné k provozování podnikatelské činnosti Pachtýře (dále jen „**Vybavení**“).

2.1.1 Soupis Vybavení - movitých věcí, které jsou umístěny v Předmětu pachtu, tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (Inventurní seznam).

2.1.2 Vybavení přenechává Propachtovatel Pachtýři do užívání spolu s Předmětem pachtu.

2.2 Vybavení je Pachtýři přenecháno pouze k účelu užívání tak, jak je specifikován v článku I. této Smlouvy. Bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele nelze tento účel užívání měnit nebo Vybavení přemísťovat mimo areál PKS.

2.2.1 V případě, že se Vybavení byt i běžně opotřebí, znehodnotí, ztratí apod., je Pachtýř povinen je ve stejné kvalitě opět, na svůj náklad, doplnit a při ukončení pachtu bez nároku na úhradu nákladů předat Propachtovateli. Toto ustanovení se vztahuje na Vybavení běžné spotřeby (stoly, lavice, ostatní nábytek apod.). U takto doplněného Vybavení musí být zachována stejná kvalita, jaká byla v základním Vybavení při předání Předmětu pachtu.

2.3 Propachtovatel si vyhrazuje právo provádět přiměřené změny ve Vybavení a dále přiměřené změny týkající se designu a konstrukce PKS.

III.

Doba pachtu, odevzdání Předmětu pachtu

3.1 Pacht dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. 7. 2020 do 31. 10. 2020 s výjimkou termínů a akcí uvedených v příloze č. 2 této Smlouvy.**

3.2 Předmět pachtu bude Pachtýři odevzdán ke dni zahájení pachtu na základě „Protokolu o stavu Předmětu pachtu při jeho odevzdání do pachtu“, ve kterém smluvní strany sepíší případné vady Předmětu pachtu; součástí Protokolu může být i videozáznam popř. fotodokumentace dokumentující stav Předmětu pachtu při jeho odevzdání do pachtu.

3.3 Proti podpisu „Protokolu o stavu Předmětu pachtu při jeho odevzdání do pachtu“ budou Pachtýři předány klíče od Předmětu pachtu, a sice od vstupu do PKS a do budovy (svazek). Převzetí klíčů Pachtýř v uvedeném protokolu potvrdí.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

4.1 Pachtýř se zavazuje udržovat na své náklady Předmět pachtu za všech okolností ve stavu, v jakém se nacházel na počátku pachtu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Ustanovení o obvyklém opotřebení se nevztahuje na Vybavení běžné spotřeby - viz čl. II. odstavec 2.1 resp. 2.2 této Smlouvy, které je Pachtýř povinen i v případě běžného opotřebení na svůj náklad nahradit. Pachtýř se také zavazuje respektovat všechny oprávněné požadavky Propachtovatele na způsob užívání Předmětu pachtu. Pachtýř musí pečovat o Předmět pachtu s péčí řádného hospodáře.

4.1.1 Propachtovatel se zavazuje opravit jakékoliv poškození Předmětu pachtu, které bylo způsobeno chybným provedením nebo chybnou konstrukcí stavby, a Pachtýř se zavazuje oznámit Propachtovateli nezbytnost takových oprav.

4.2 Pachtýř není oprávněn provádět na Předmětu pachtu žádné změny (způsob využití, stavební úpravy apod.) bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele. Pachtýř není oprávněn měnit účel místností v Předmětu pachtu.

4.3 Při skončení pachtu se Pachtýř zavazuje vrátit po skončení pachtu Propachtovateli Předmět pachtu ve stavu způsobilém k užívání a umožňujícím jeho další bezprostřední pacht.

4.3.1 Při skončení pachtu je Pachtýř povinen odevzdat Předmět pachtu Propachtovateli ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, s přihlédnutím k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele a s přihlédnutím na vady, které je povinen odstranit Propachtovatel. Ustanovení o obvyklém opotřebení se nevztahuje na movité věci běžné spotřeby - viz čl. II. odstavec 2.1 resp. 2.2 této Smlouvy, které je Pachtýř povinen i v případě běžného opotřebení na svůj náklad nahradit.

4.3.2 Pachtýř se zavazuje uvést Předmět pachtu při skončení pachtu do původního stavu, nebude-li smluvními stranami písemně uvedeno jinak. O odevzdání Předmětu pachtu po skončení pachtu bude sepsán „Protokol o stavu Předmětu pachtu po skončení pachtu“, jehož součástí může být i videozáznam popř. fotodokumentace dokumentující stav Předmětu pachtu při skončení Pachtu resp. jeho odevzdání Propachtovateli Pachtýřem.

4.3.3 V případě, že Pachtýř Předmět pachtu neuvede do původního stavu, je oprávněn tak učinit Propachtovatel a žádat po Pachtýři úhradu nákladů mu s tímto vzniklých.

4.3.4 Obě smluvní strany se dohodly, že v jakémkoliv případě ukončení pachtu, pokud bude Pachtýř v prodlení odevzdáním Předmětu pachtu, má Propachtovatel právo na náhradu ve výši ujednaného Pachtovného až do dne, kdy Pachtýř Propachtovateli Předmět pachtu skutečně odevzdá. V případě prodlení Pachtýře s odevzdáním a/nebo vyklizením Předmětu pachtu delším než 15 dní, může Propachtovatel Předmět pachtu vyklidit a věci Pachtýře uložit do skladu na náklady Pachtýře.

4.4 Propachtovatel je oprávněn provádět jakékoliv změny na konstrukci Budovy nezbytné z hlediska údržby nebo řádného provozu Předmětu pachtu, a to vně i uvnitř Předmětu pachtu. Propachtovatel je povinen o tom Pachtýře vyrozumět nejdéle 8 dní předem. Pachtýř nebude mít nárok na snížení Pachtovného nebo náhradu škody za dobu trvání těchto prací, jestliže nepřekročí dobu 14 dnů a jestliže Propachtovatel vynaloží potřebné úsilí ke snížení nepříznivých dopadů těchto prací na činnost Pachtýře.

V. Pacht

5.1 Pachtýř se zavazuje užívat/požívat Předmět pachtu s péčí řádného hospodáře. Pachtýř je povinen dbát o dobrý stav Předmětu pachtu a udržovat jej vlastním nákladem ve stavu obvyklého opotřebení, provádět a hradit drobné opravy a běžnou údržbu. Drobnými opravami a se analogicky rozumí opravy vymezené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., a opravy jím svou povahou podobné.

5.2 Pachtýř je odpovědný za všechny škody na Předmětu pachtu způsobené Pachtýřem, jeho zaměstnanci, hosty (zákazníky), dodavateli a dalšími jím pověřenými osobami. Pachtýř zároveň nese odpovědnost za škodu, která vznikla na Vybavení i za škodu, která vznikla působením věcí v těchto prostorech se nacházejících.

5.3 Pachtýř je povinen dodržovat platné předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání Předmětu pachtu, zejména předpisy bezpečnosti, hygienické, protipožární, ekologické (počítaje v to i předpisy o likvidaci odpadů) včetně provádění předepsaných revizí (vlastního el. zařízení, vlastních spotřebičů, počítačů a přírodních kabelů), kontrol a školení zaměstnanců, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce.

5.4 Revize (event. kontroly) sítě elektrické energie a hromosvodu, revize (event. kontroly, odborné prohlídky) tepelných zdrojů a jejich rozvodů a instalace vody v budově zajišťuje na vlastní náklady Propachtovatel, 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.

5.5 Pachtýř je povinen umožnit na požádání Propachtovateli a jím pověřeným osobám přístup do prostoru Předmětu pachtu, za účelem provedení příslušných revizí a kontrol Předmětu pachtu. Proto budou klíče od Předmětu pachtu v zapečetěné obálce k dispozici Propachtovateli a uloženy v kanceláři Obecního úřadu v Pohoří v uzamykatelné skřínce.

5.6 Pachtýř není oprávněn vznášet vůči Propachtovateli jakékoliv nároky vyplývající z dočasného výpadku či přerušení dodávky vody, elektrické energie, tepla, nebo z dočasné poruchy kanalizace, rozvodů vody, telefonního spojení či jiného systému nebo služby.

5.7 Propachtovatel neodpovídá za ztrátu, poškození nebo zničení vybavení či jiného movitého majetku ve vlastnictví Pachtýře nebo vneseného do Předmětu pachtu třetími osobami.

5.8 Bez předchozího souhlasu Propachtovatele není Pachtýř oprávněn přenechat Předmět pachtu nebo jeho část do pachtu či jiného užívání třetí osobě, ani převést právo pachtu na jinou osobu nebo postoupit na jakoukoliv třetí osobu práva z této Smlouvy.

5.9 V případě akcí konaných v Předmětu pachtu, jak jsou specifikovány v Příloze č. 2 této Smlouvy třetí osobou, bude postupováno následovně:

- Pachtýř je povinen odevzdat Předmět pachtu za součinnosti Propachtovatele třetí osobě (pořadateli akce) nejpozději ke dni pořádání akce v čase dle dohody na základě „Protokolu o stavu Předmětu pachtu při jeho odevzdání ke konání akce“ na předepsaném formuláři, který tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy; v případě, že tak Pachtýř neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou;
- po skončení akce Pachtýř převezme Předmět pachtu za součinnosti Propachtovatele od třetí osoby (pořadatele akce) zpět do pachtu v čase dle dohody na základě „Protokolu o stavu Předmětu pachtu při jeho odevzdání po skončení akce“ na předepsaném formuláři, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy;
- v protokolu o odevzdání Předmětu pachtu ke konání akce i po skončení akce uvedou strany též počáteční a konečné stavy na měřidlech energií, tj. na elektroměru a vodoměru (úhrady za tyto služby po dobu vyjmutou z pachtu dle této Smlouvy nese třetí osoba, podle toho, kdo akci pořádá), a dále případné vady Předmětu pachtu; součástí protokolu může být i videozáznam popř. fotodokumentace dokumentující stav Předmětu pachtu při jeho odevzdání/vrácení;

- v případě, že třetí osoba neuvede po skončení akce Předmět pachtu do původního stavu, je oprávněn tak učinit Pachtýř a žádat po třetí osobě úhradu nákladů mu s tímto vzniklých, jakož i případnou vzniklou škodu.

5.10 Pachtýř je oprávněn vybavit Předmět pachtu svým vybavením (ručníky, utěrky, nádobí, ubrusy, květiny, dekorace, čisticí a úklidové prostředky, nástroje, apod.) a svou kancelářskou technikou a označit Předmět pachtu, a to i zvenčí na vstupní brance/oplocení PKS svou firmou a jinými nezbytnými právním předpisem předepsanými údaji (IČO, odpovědný zástupce, provozní doba atd.). Vnější označení na Předmětu pachtu musí být vhodné a vhodně umístěné.

5.11 Smluvní strany po vzájemné dohodě vylučují aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny, kdy výslovně sjednávají, že Pachtýř nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny za žádných okolností.

5.12 Pronajímatel uděluje Pachtýři výslovný souhlas k tomu, aby na adrese PKS, v níž se nachází Předmět pachtu, tj. Pohorí č.p. 120, PSČ 518 01, zřídil za účelem provozování podnikatelské činnosti v Předmětu pachtu, svoji provozovnu.

VI. Pachtovné

6.1 Pachtýř se zavazuje platit Propachtovateli Pachtovné, a to ve výši:

- za každý kalendářní měsíc ode dne účinnosti této Smlouvy ve výši:
100,00 Kč/měsíc, slovy = Jedno sto korun českých, (bez DPH),
(dále jen „**Pachtovné**“).

6.2 Pachtovné bude uhrazeno jednorázově, nejpozději do **15. 7. 2020**. Platba bude provedena převodem na účet Propachtovatele vedený u MONETA Money Bank, a.s., pobočka Dobruška, číslo účtu: 124102594/0600, variabilní symbol: **1201** (*120 = adresa/čp. PKS + 1 = Pachtovné*) nebo v hotovosti do pokladny Propachtovatele.

VII. Služby a plnění spojená s užíváním a úhrada jejich ceny

7.1 Pachtýř je povinen platit vedle Pachtovného také úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu pachtu, a to elektrickou energii a vodné a stočné; úhrady za ostatní služby a plnění spojená s užíváním je Pachtýř povinen platit přímo dodavatelům služeb.

7.2 Pachtýř se zavazuje uhradit náhrady spojené s užíváním Předmětu pachtu, jmenovitě elektrickou energii, vodné a stočné na základě vyúčtování Propachtovatele nejpozději do **30. 11. 2020**. Platba bude provedena převodem na účet Propachtovatele vedený u MONETA Money Bank, a.s., pobočka Dobruška, číslo účtu: 124102594/0600, variabilní symbol: **1202** (*120 = adresa/čp. PKS + 2 = Služby*) nebo v hotovosti do pokladny Propachtovatele.

VIII.

Sankce za prodlení

8.1 Úhrada Pachtovného a/nebo úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu pachtu je považována za uhrazenou připsáním příslušné částky na účet Propachtovatele/v hotovosti do pokladny Propachtovatele.

8.2 Pokud se dostane Pachtýř s placením Pachtovného a/nebo úhradou za služby spojené s užíváním Předmětu pachtu do prodlení, může na něm Propachtovatel požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.

IX.

Výpověď Pachtu

9.1 Propachtovatel je oprávněn vypovědět Pacht se zkrácenou jednoměsíční výpovědní lhůtou z následujících důvodů:

- Pachtýř je déle než jeden měsíc v prodlení s platbou Pachtovného,
- byl podán insolvenční návrh na majetek Pachtýře,
- Pachtýř neužívá Předmět pachtu v souladu s touto Smlouvou,
- rozhodnutí správního orgánu nebo obecně závazný předpis brání Pachtýři v dalším užívání Předmětu pachtu,
- Pachtýř nedodrжуje podstatná ustanovení Smlouvy (např. neprovozuje v Předmětu nájmu hostinskou činnost),
- Předmět pachtu se stane nevhodným pro užívání k účelu, pro které si jej Pachtýř pronajal, a to z důvodu nikoli na straně Pachtýře.

9.1.1 Ve výše vyjmenovaných případech činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu Pachtýře uvedenou v úvodu této Smlouvy.

9.2 Částečné nebo úplné zničení Předmětu pachtu, nebylo-li způsobeno Pachtýřem, bude mít tyto následky:

- dojde-li k úplnému zničení Předmětu pachtu během platnosti této Smlouvy, pacht automaticky a s okamžitou platností skončí, aniž by Pachtýři vzniklo právo na náhradu škody či jiné odškodnění,
- dojde-li k částečnému poškození Předmětu pachtu během platnosti této Smlouvy a toto poškození brání Pachtýři v činnosti, pro kterou si Předmět pachtu pronajal, přičemž oprava přesáhne dobu dvou měsíců, strany se dohodly, že kterákoli z nich má právo Smlouvu písemně vypovědět, a to výpovědí bez výpovědní lhůty s účinností ode dne doručení. V tomto případě nevzniká žádné ze stran právo na náhradu škody.

X. Reklamní tabule a označení

10.1 Pachtýř je oprávněn umístit na Předmětu pachtu v místech určených Propachtovatelem reklamní tabule a firemní označení. Opatření případných příslušných úředních povolení je věcí Pachtýře. Náklady na reklamní tabule a firemní označení hradí Pachtýř.

10.2 Reklamní tabule a firemní označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s Propachtovatelem s přihlédnutím k jeho stanovisku tak, aby bylo zajištěno jednotné estetické hledisko. Při skončení Pachtu je Pachtýř povinen reklamní tabule a firemní označení odstranit a uvést dotčenou část Předmětu pachtu na své náklady do původního stavu.

XI. Závěrečná ustanovení

11.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami, účinnosti dnem 1. 7. 2020.

11.2 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména občanským zákoníkem.

11.3 Veškeré změny a doplnění této Smlouvy vyžadují písemnou formu, za písemnou formu nebude považována výměna emailových či elektronických zpráv.

11.4 Smluvní strany se zavazují vyřešit veškeré spory či nesrovnalosti ze Smlouvy přednostně smírem a v duchu přátelské spolupráce.

11.5 Smluvní strany si dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy či její část nemůže být postoupena třetí osobě dle § 1895 občanského zákoníku.

11.6 Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám, které vznikly z této smlouvy, aplikaci § 1987 odst. 2 občanského zákoníku a výslovně prohlašují, že souhlasí s tím, že i nejistá a/nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.

11.7 Smluvní strany si sjednaly ve smyslu § 630 občanského zákoníku, že všechna práva z této smlouvy nebo z jejího porušení se promlčují ve lhůtě 5 let ode dne, kdy toto právo dospělo.

11.8 Případnou změnu adres pro doručování si musí smluvní strany písemně oznámit.

11.9 Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech stejné právní síly, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

11.10 Pacht Předmětu pachtu byl schválen Radou obce Pohoří dne 22. 6. 2020, usnesení číslo 49/3, záměr č. 52 na pacht jako zvláštní druh nájmu byl schválen Radou obce Pohoří

dne 4. 6. 2020, usnesení číslo 48/4, a zveřejněn dle platných předpisů na úřední desce Obecního úřadu v Pohoří od 5. 6. 2020 do 22. 6. 2020 a způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na internetových stránkách obce Pohoří.

11.11 Smluvní strany respektive jejich jménem jednající osoby, si Smlouvu důkladně přečetli a po prohlášení, že její obsah je projevem jejich pravé a svobodné vůle ji jako správnou podepsali.

11.12 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří její následující přílohy:

- Příloha č. 1 - Inventurní seznam vybavení (soupis Vybavení) - movitých věcí, které jsou umístěny v Předmětu pachtu a jsou součástí pachtu.
- Příloha č. 2 - Přehled termínů a akcí vyjmutých z pachtu dle této Smlouvy.
- Příloha č. 3 - Protokol o stavu Předmětu pachtu při jeho odevzdání ke konání akce.
- Příloha č. 4 - Protokol o stavu Předmětu pachtu při jeho odevzdání po skončení akce.

V Pohoří, dne 1. 7. 2020

V Pohoří, dne 1. 7. 2020