

# NÁVRH

## Smlouva o pachtu

Smluvní strany:

### Obec Bílov

se sídlem Bílov č. 5, 743 01

IČO: 48430749 DIČ: CZ48430749

zastoupena starostou Zdeňkem Fusíkem

bankovní spojení: 107-565430227/0100, plátce DPH

*dále jen „propachtovatel“*

a

.....

se sídlem .....

IČO: ..... DIČ: .....

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném .....

*dále jen „pachtýř“*

se dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na této

## smlouvě o pachtu.

### I.

#### Předmět a účel pachtu

Propachtovatel je výlučným vlastníkem nemovitostí - pozemku p. č. 4533/1, ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, o výměře 19 816 m<sup>2</sup>, pozemku parc.č. 4533/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 437 m<sup>2</sup> a pozemku parc.č. st. 325, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 787 m<sup>2</sup>; to vše v obci Bílov, v k. ú. Bílov, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín. Součástí pozemku parc.č. st. 325 je objekt - budova č.p. 67. Budova je přízemní, nepodsklepená, s užitným podkrovím, 2. NP je provedeno z části zděné a z části dřevostavba (viz příloha č. 2 smlouvy). Dispozice je řešena takto: v přízemí restaurace s dvoudráhovým bowlingem, zimní terasou, šatny pro fotbalisty a rozhodčí, kuchyň. Ve 2. NP je vstupní hala, sportovně společenská místnost a sociální zázemí.

Touto smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři k dočasnému užívání a požívání za účelem výnosu – užitku, uvedenou budovu, stojící na pozemku parc.č. st. 325, zastavěnou část pozemku pod touto budovou, dále pozemek parc.č. 4533/2, sloužící jako parkoviště, a rovněž části pozemku parc.č. 4533/1, vyznačené v situačním snímku dle přílohy č. 1 této smlouvy, dále inventář dle přílohy č. 3 a přílohy č. 5 této smlouvy. Pachtýř se

zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné ve sjednané výši a za podmínek dle čl. II. této smlouvy.

**Účel pachtu:** provozování víceúčelové sportovní haly pro veřejnost za vstupné, provozování bowlingu pro veřejnost za vstupné, provozování šaten a zázemí pro sportovce a rozhodčí za vzájemně sjednanou úplatu mezi pachtýřem a třetí osobou, provozování nekuřácké restaurace s kuchyní, vč. venkovní části, zimní zahrady, vše v budově, která je součástí pozemku (viz výše).

Pozemky parc.č. 4533/2, st. 325 a části pozemku p. č. 4533/1 dle přílohy č. 1 slouží k níže uvedeným účelům a celkově pak za účelem funkce pachtu :

- \* pozemek p.č. 4533/2 o výměře 437 m<sup>2</sup> = parkoviště , chodník u parkoviště
- \* část pozemku p.č. 4533/1 o výměře 81 m<sup>2</sup> = bezbarierový přístup od parkoviště
- \* část pozemku p.č. st.325 o výměře 126 m<sup>2</sup> = chodník - přístup k šatnám
- \* část pozemku p.č. 4533/1 o výměře 225 m<sup>2</sup> = dětské hřiště včetně přístupového chodníku
- \* část pozemku p.č. 4533/1 o výměře 147 m<sup>2</sup> = provozování venkovní restaurace (tzv. „zahrádky“), jako části restaurace v budově.

Propachtovatel pachtýři odevzdá předmět pachtu za podmínek dle čl. III., bodu 2. Pachtýř se seznámil se stavem pachtovaného majetku a potvrzuje podpisem této smlouvy, že je mu znám stav nemovitostí – pozemků a budovy, a také inventáře, a že je přebírá způsobilé k řádnému užívání a požívání. Propachtovaný majetek je propachtovatelem pojištěn. Pachtýř je povinen si sjednat pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu.

## II.

### Pachtovné, výnos a služby spojené s pachtem

1. Roční pachtovné se skládá ze dvou složek a bylo stanoveno dohodou smluvních stran takto:
  - a) **pachtovné ve výši ..... Kč bez DPH ročně, tj. .... Kč bez DPH měsíčně**, za užití části budovy k provozování restaurace, vč. venkovního posezení, za užití části části budovy k provozování bowlingu a sportovní haly, za užití šaten a zázemí pro sportovce a za veškerý inventář dle přílohy č. 3 Smlouvy o pachtu.
  - b) **pachtovné ve výši 21 859,20 bez DPH ročně, tj. 1 821,60 Kč bez DPH měsíčně**, za inventář zařízení kuchyně dle přílohy č. 5 Smlouvy o pachtu. Toto pachtovné vychází z fakturované ceny pořízeného inventáře, rozpočítané do 180 měsíčních splátek, přičemž poslední splátka proběhne za měsíc 02/2030.
2. **Celkové pachtovné ve výši ..... Kč bez DPH ročně, tj. .... Kč bez DPH měsíčně**, je součtem odstavců 1a) a 1b). Pachtýř bude propachtovateli hradit pachtovné v měsíční výši, a to nejpozději do 5. dne následujícího měsíce za uplynulý měsíc, a to na účet propachtovatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že pachtovné je zdanitelným plněním dle § 56 a) odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, a k jeho hodnotě dle odstavce 2. bude připočtena DPH v zákonné výši.

4. Pro případ prodlení se zaplacením pachtovného dle odst. 2. je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli zákonný roční úrok z prodlení z dlužné částky, a to ve výši stanovené nařízením vlády.
5. Propachtovatel zajišťuje pachtýři po dobu pachtu nezbytná plnění spojená s pachtem – dodávku vody, elektrické energie a plynu a odvod odpadních vod. Dodavatele elektrické energie a plynu si po dohodě s propachtovatelem může pachtýř změnit, zajistit a hradit sám. Pachtýř si sám dále zajišťuje a hradí odvoz komunálního odpadu, příjem rozhlasu, internetu a TV a poplatky s tím spojené a také úklid budovy vč. sportovní haly, přilehlých pozemků, chodníků a dětského hřiště.
6. Propachtovatel a pachtýř se dohodli, že pachtýř si bude měsíčně skládat na účet propachtovatele finanční zálohu na spotřebu energií, uvedených v odst. 5.), a to ve výši 1/12 vyfakturovaných energií předchozího roku.
7. Jednou ročně, v prosinci běžného roku, bude pachtýři zúčtována spotřeba energií dle fakturace dodavatelů jednotlivých komodit a s ohledem na pachtýřem zaplacené zálohy na účet propachtovatele. Propachtovatel vystaví pachtýři nejpozději do 23.12. běžného roku daňový doklad se splatností 15 dnů ode dne vystavení.

Odvod odpadních vod bude vyúčtován propachtovatelem v souladu se Smlouvou o odvádění odpadních vod nejpozději do 31.10. běžného roku ve výši schválené zastupitelstvem obce pro daný rok, taktéž na základě vystavené faktury.

### III.

#### Trvání a ukončení pachtu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, s účinností ode dne .....
2. Propachtovatel se zavazuje nejpozději ke dni vzniku pachtovního vztahu předmětné části pozemku, budovu a inventář pachtýři předat, a to na základě písemného protokolu. Předčasné předání pachtovaného majetku nemá vliv na pachtovné. Ukončení pachtu je možné písemnou výpovědí jednou ze smluvních stran v šestiměsíční výpovědní lhůtě, a to k 30.6. nebo k 31.12. běžného roku. Výpověď nemusí být odůvodněna.
3. Užívá-li nebo požívá-li pachtýř nemovitost, budovu či inventář takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem, vyzve ho propachtovatel, aby je užíval a požíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být pachtýři doručena. Neuposlechne-li pachtýř této výzvy, má propachtovatel právo pacht vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném ve větě 1 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má propachtovatel právo pacht vypovědět bez výpovědní doby, aniž pachtýře vyzval k nápravě. Propachtovatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno výše (viz věta 1-3), nezaplatí-li pachtýř pachtovné ani do splatnosti příštího pachtovného. V těchto případech musí být písemná výpověď odůvodněna.
4. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti z této smlouvy, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo písemně vypovědět pacht bez výpovědní doby. V tomto případě musí být písemná výpověď odůvodněna.

5. Propachtuje-li pachtýř propachtovaný majetek jinému, přenechá-li jej jinému k užívání či požívání nebo změní-li jeho hospodářské určení, anebo způsob jeho užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby. V tomto případě musí být písemná výpověď odůvodněna.
6. Propachtovatel má právo odstoupit od této smlouvy s účinností ke dni doručení nebo předání právního jednání o odstoupení v případě, že pachtýř neuhradí propachtovateli pachtovné dle čl. II, odst. 1a) a 1b), resp. odst. 2) této Smlouvy, za období tří měsíců.
7. Smluvní vztah lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.
8. Skončí-li pacht, je pachtýř povinen odevzdat předmět pachtu ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a požívání. Při skončení pachtu odevzdá pachtýř propachtovateli majetek v místě, kde je převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a požívání. Nevrátí-li pachtýř propachtovaný majetek při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jako by pacht trval.

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je oprávněn užívat propachtovaný majetek pouze v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu pachtu.
2. Pachtýř je povinen užívat propachtovaný majetek s péčí řádného hospodáře. Změny na majetku (např. stavební úpravy, montáž technologie) je pachtýř oprávněn provádět jen s písemným souhlasem propachtovatele a v souladu s platnou právní úpravou. Pachtýř je povinen propachtovaný majetek řádně udržovat, provádí běžnou údržbu a hradí drobné opravy (definice drobných oprav viz příloha č. 4). Pachtýř je povinen oznámit propachtovateli vady majetku a škody na něm ihned poté, kdy je zjistil nebo je při pečlivosti zjistit mohl.
3. Pachtýř je povinen provádět na pozemcích, uvedených v příloze č. 1) této smlouvy, celoročně běžný úklid. V zimním období je pachtýř povinen provádět úklid sněhu na pozemcích uvedených v příloze č. 1) této smlouvy, vyjma parkoviště, na kterém bude úklid sněhu zajišťovat propachtovatel.
4. Pachtýř je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a požární předpisy a normy. Pachtýř zajišťuje na svůj náklad potřebnou dokumentaci a vybavení v souladu s požadavky těchto předpisů a norem a je odpovědný za jejich dodržování.
5. Pachtýř je povinen dodržovat propachtovatelem předané návody k provozování bowlingu a víceúčelové haly, zajišťovat na svůj náklad pravidelnou a řádnou údržbu povrchu ve víceúčelové sportovní hale a údržbu bowlingových drah a souvisejícího technologického zařízení, rovněž pravidelnou kontrolu jejich provozu, jejich drobné opravy (viz příloha č. 4) a odborné revize.
6. Pachtýř zajišťuje provoz, údržbu a úklid sociálního zařízení.

7. Pachtýř zachová jednotlivé kusy inventáře. Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat, obnoví propachtovatel inventář, ledaže se škoda přičítá pachtýři; to platí i v případě vady propachtované věci.
8. Pachtýř není oprávněn propachtovat majetek jinému, přenechat jej jinému k užívání nebo změnit jeho hospodářské určení, anebo způsob jeho užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu.
9. Propachtovatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit na předmětný pozemek a do budovy, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Oznámí-li to propachtovatel předem v přiměřené době, umožní mu pachtýř v nezbytném rozsahu prohlídku majetku, jakož i přístup k němu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
10. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli provedení inventarizace majetku, který je ve vlastnictví propachtovatele, a to vždy k 31.12. daného roku. Předmětem inventarizace je majetek, uvedený v příloze č. 3 a příloze č. 5 této smlouvy.
11. Propachtovatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon pachtu po celou dobu trvání smlouvy.
12. V případě, že propachtovatel bude chtít převést předmětný propachtovaný majetek do vlastnictví jiné osoby, je povinen o této skutečnosti informovat pachtýře nejméně 30 dnů předem.

## V.

### Závěrečná ujednání

1. Výpověď této smlouvy či odstoupení od ní jsou doručeny, resp. právní jednání výpovědi nebo odstoupení se považují za doručené dnem, kdy pachtýř odmítne poštovní zásilku, resp. písemnou výpověď převzít, nebo posledním dnem úložní lhůty pošty, pokud zásilka nebude převzata v sídle pachtýře, zapsaném ve veřejném rejstříku.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž pachtýř a propachtovatel obdrží po jednom originálu.
3. Tuto smlouvu je možné měnit či doplnit pouze formou písemných vzestupně číslovaných dohod o změně závazků.
4. Práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou v této smlouvě uvedeny, se řídí z. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a je projevem svobodné vůle, že byla uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
6. Záměr obce propachtovat majetek, řešený touto smlouvou, byl vyvěšen na úřední desce Obecního úřadu v době od ..... do ..... Uzavření Smlouvy o pachtu schválilo Zastupitelstvo obce Bílov na zasedání ..... usnesením č. ....

**VI.**

**Přílohy jako součást smlouvy:**

- č. 1 - Situační snímek částí pozemku
- č. 2 - Nákres budovy
- č. 3 - Přehled inventáře
- č. 4 – Drobné opravy
- č. 5 – Inventář zařízení kuchyně

V Bílově dne .....

V Bílově dne .....

.....

.....

Obec Bílov  
Zdeněk Fusík  
starosta  
za propachtovatele

.....  
.....  
.....  
.....