

# Smlouva o pachtu - veřejného bazénu a sauny

Smluvní strany:

## **Obec Všešary**

se sídlem Všešary 35, 503 12 Všešary

IČO: 00269760

DIČ: CZ00269760

zastoupena Ing. Michalem Dernerem, starostou obce Všešary

číslo účtu: 1080773349/0800 vedený u České spořitelny, a.s.

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

**název** [bude doplněno]

se sídlem [bude doplněno]

IČO: [bude doplněno]

zapsaná/ý v obchodním rejstříku vedeném [bude doplněno], oddíl [bude doplněno], vložka [bude doplněno] zastoupen [bude doplněno]

(dále jen „**Pachtýř**“)

(Propachtovatel a Pachtýř dále společně jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v patném znění, tuto

## **Smlouvu o pachtu**

(dále jen „**Smlouva**“)

### **Článek 1**

#### **Předmět a účel nájmu**

1.1 Propachtovatel prohlašuje, že je vlastníkem těchto nemovitostí:

- stavební parcely číslo 65, a to včetně stavby č. p. 57, jež je jeho součástí,
- pozemkové parcely číslo 340/3,
- pozemkové parcely číslo 340/5,
- pozemkové parcely číslo 342,
- pozemkové parcely číslo 340/2,
- pozemkové parcely číslo 340/4,
- stavební parcely číslo 60, a to včetně stavby č. p. 53, jež je jeho součástí,
- pozemkové parcely číslo 343/1,
- pozemkové parcely číslo 457,
- pozemkové parcely číslo 458,

vše v obci a katastrálním území Věstary. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové na listu vlastnictví č. LV 10001 pro obec a katastrální území Věstary.

1.2 Propachtovatel prohlašuje, že je v souladu s kolaudačním rozhodnutím ze dne 8. 4. 1998 (právní moc 28. 4. 1998) vydaným Úřadem města Hradec Králové, odbor výstavby, č. j. OVO/250/98/Zm, oprávněn užívat stavbu "Dostavba areálu základní školy a integračního rehabilitačního centra ve Věstarech" situovanou na pozemcích uvedených v Čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy (dále jen „Stavba“).

1.3 Předmětem pachtu dle této Smlouvy je soubor místností nacházejících se v objektu Stavby situované na pozemcích uvedených v Čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy, a to konkrétně těchto:

#### MÍSTNOSTI V PŘÍZEMÍ

Místnost číslo	Název/označení místnosti	Plocha v m <sup>2</sup>
1	zádveří	4,5
2	foyer + čekárna	30,1
3	WC invalidi	4,9
4 a 5	WC ženy	3,9
6 a 7	WC muži	4,6
8	umývárna zaměstnanci	4,4
9	WC zam.	1,2
10	denní místnost	7,4
11	pokladna	4,6
12	chodba	32,0
13	šatna M	15,8
14	osušovna M	9,3
15	sprchy M	9,5
16, 17 a 18	WC M	8,7
19	WC M invalidi	3,1
21	WC Ž invalidi	3,1
22	osušovna Ž	9,3
23	sprchy Ž	9,5
24	WC Ž	7,3
25	šatna Ž	15,8
26	plavčík	12,8
47	chodba	12,3
53	plavecký bazén	133,8
54	ochozy bazénu	141,0
55	schodiště - podesty	3,8

## SUTERÉN

Místnost číslo	Název/označení místnosti	Plocha v m <sup>2</sup>
4	plynoměr	1,5
5	plynová kotelna	49,2
6	strojovna VZDT	27,4
7	zádveří	18,9
8	M+R elektro	4,9
9	sklad čistících prostředků	5,8
10	sklad bazénové chemie	5,8
11	WC zam.	1,8
12	chodba	12,1
13	údržba	12,0
14	technologie bazénu	13,5
15	chodba	14,5
16	vstup (sauna)	5,8
17	Šatna	10,0
18	WC invalidi	3,6
19	sklad sauny	5,2
20	relaxace	21,5
21	obsluha	6,6
22	sklad čistého prádla	4,5
23	sklad špinavého prádla	3,9
24	Úklid	1,9
25	sprchy	21,5
26	potírna	10,7
27	ochlazovna	20,1
28	ochlazovací bazén	6,0
29	elektrozvodna	17,8
30	schodiště	13,5

příčemž jednotlivé shora uvedené místnosti jsou vyznačeny na půdorysném schématu, které tvoří Přílohu č. 1 (Přízemí) a Přílohu č. 2 (Suterén) této Smlouvy (dále také jen „**Propachtované prostory**“). Předmětem pachtu je i vybavení umístěné v Propachtovaných prostorech, jak je podrobně specifikováno v soupisu vybavení, který je Přílohou č. 3 této Smlouvy, a který bude tvořit i součást předávacího protokolu (dále také jen „**Vybavení**“). Předmětem pachtu dle této Smlouvy jsou i související venkovní plochy - přístupová cesta z ulice osazená zámkovou dlažbou a travnatá plocha, vše na části pozemku parc. č. 340/3 v k. ú. Všestary, jak je zakresleno (vyznačeno) na výkresu "SITUACE", který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy (dále také jen „**Venkovní plochy**“). Veškeré shora uvedené Propachtované prostory, jejich Vybavení a Venkovní plochy jsou v této Smlouvě dále společně označovány také jen jako „**Předmět pachtu**“.

- 1.4 Propachtovatel prohlašuje, že Předmět pachtu je v jeho vlastnictví a neexistují žádná smluvní či jiná ujednání nebo rozhodnutí, která by mu bránila uzavřít tuto Smlouvu.
- 1.5 Pachtýř prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým (tj. zejména stavebně-technickým) stavem Předmětu pachtu a tento stav mu je dobře znám. Pachtýř prohlašuje, že Předmět pachtu shledal ke dni uzavření této Smlouvy jako plně vyhovující a vhodný pro užívání k níže uvedenému účelu pachtu.
- 1.6 **Smluvní strany se dohodly, že Propachtovatel přenechává Předmět pachtu Pachtýři k dočasnému užívání a požívání a Pachtýř se zavazuje platit za to Propachtovateli pachtovné a užívat a požívat Předmět pachtu v souladu se zákonem a touto Smlouvou.**
- 1.7 Pachtýř je oprávněn Předmět pachtu užívat a požívat pouze a výhradně pro účely provozování své podnikatelské činnosti, a to konkrétně pro poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti plavání, spočívajících v bezpečném provozování bazénu a sauny nacházejících se v Propachtovaných prostorech vč. související činnosti v podobě poskytování občerstvení. Předmět pachtu je Pachtýři přenecháván do užívání výhradně na jeho odpovědnost a náklady. Pachtýř prohlašuje a ujistňuje Propachtovatele, že má (popřípadě před zahájením provozu obstará) veškerá potřebná veřejnoprávní a soukromoprávní povolení a smlouvy potřebné k užívání a provozu Předmětu pachtu v souladu s veškerými právními předpisy pro účel sjednaný v této Smlouvě.

## Článek 2

### Výše pachtovného a úhrada za další služby

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že Pachtýř je povinen po celou dobu trvání pachtovního vztahu hradit za užívání a požívání Předmětu pachtu pachtovné v níže uvedené výši a dále úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním a požíváním Předmětu pachtu, a to přímo jednotlivým dodavatelům těchto služeb.
- 2.2 Pachtovné za Předmět pachtu se stanovuje dohodou stran ve výši [bude doplněno dle nabídky zájemce] Kč /měsíc bez DPH a bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet Propachtovatele uvedený v této Smlouvě. Měsíční pachtovné je Pachtýř povinen hradit vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházející měsíci, za který se pachtovné hradí.
- 2.3 Veškeré platby pachtovného budou Pachtýřem hrazeny bezhotovostním převodem na bankovní účet Propachtovatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 2.4 Smluvní strany se dohodly, že veškeré úhrady plnění a služeb spojených s užíváním Předmětu pachtu bude Pachtýř provádět přímo jednotlivým dodavatelům těchto služeb na základě smluv uzavřených mezi Pachtýřem a těmito dodavateli. Jde zejména o úhradu elektrické energie, plynu, vody, odvádění odpadních vod, odvozu odpadu, úklidu, ostrahy apod. Pachtýř se zavazuje do jednoho (1) týdne ode dne uzavření této Smlouvy uzavřít smlouvy o dodávkách a jejich platbách



s jednotlivými dodavateli služeb, kdy stavy měřidel médií ke dni předání Předmětu pachtu budou zaznamenány v předávacím protokolu k Předmětu pachtu.

### Článek 3

#### Práva a povinnosti propachtovatele

##### 3.1 Propachtovatel je povinen:

- (a) přenechat Předmět pachtu Pachtýři k užívání nejpozději dne **1. 8. 2023**; o předání Předmětu pachtu bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav Předmětu pachtu k okamžiku předání; protokol musí být podepsán oprávněnými zástupci obou Smluvních stran,
- (b) přenechat Předmět pachtu Pachtýři ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- (c) zajistit řádný a nerušený výkon práv Pachtýře po celou dobu trvání pachtovního vztahu,
- (d) zajistit pravidelné revize elektronické požární signalizace,
- (e) provádět nikoli běžnou údržbu Předmětu pachtu a její nezbytné opravy s výjimkou drobných oprav, které bude provádět za podmínek dále sjednaných v této Smlouvě Pachtýř.

3.2 Propachtovatel, nebo jím prokazatelně pověřená osoba, je oprávněn po předchozím oznámení Pachtýři vstupovat do Propachtovaných prostor, a to za účelem jejich prohlídky. Propachtovatel je oprávněn takto vstoupit do Propachtovaných prostor rovněž za účelem provedení inventury a Pachtýř se zavazuje mu k jejímu sestavení poskytnout nezbytnou součinnost. Inventura bude provedena každoročně nejpozději do 31. 1. za předchozí kalendářní rok. V případě, že by na Předmětu pachtu hrozil bezprostředně vznik škody, je Propachtovatel oprávněn vstoupit na do Předmětu pachtu i bez předchozího oznámení Pachtýři. Bez předchozího oznámení Pachtýři mohou do místnosti, kde je umístěn plynoměr (místnost č. 4 dle Přílohy č. 2 této Smlouvy), a do místnosti, kde je umístěna kotelna (místnost č. 5 dle Přílohy č. 2 této Smlouvy) vstupovat Propachtovatelem pověřené osoby; totožnost těchto osob bude předem oznámena Propachtovatelem Pachtýři.

3.3 Propachtovatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené Pachtýřem a dalšími osobami (zejména návštěvníky) do Propachtovaných prostor a neodpovídá za škody, ztráty či zničení majetku Pachtýře a/nebo třetích osob způsobené činnostmi Pachtýře, třetích osob nebo vyšší mocí.

### Článek 4

#### Práva a povinnosti pachtýře

##### 4.1 Pachtýř je povinen a zavazuje se:

- (a) splnit nejpozději ke dni zahájení provozu bazénu a sauny nacházejících se v Předmětu pachtu na vlastní náklady veškeré právní, technické, hygienické, ekologické, pracovněprávní a bezpečnostní předpisy pro řádný provoz a užívání Předmětu pachtu pro sjednaný účel užívání, a po celou dobu trvání pachtovního vztahu dle této Smlouvy provozovat a užívat Předmět pachtu plně v souladu s právními, technickými, hygienickými, ekologickými,

- pracovněprávními a bezpečnostními předpisy a s vydanými veřejnoprávními rozhodnutími, tj. zejména zajistit na vlastní náklady a odpovědnost dodržení veškerých parametrů a norem upravujících řádné provozní a hygienické požadavky na koupaliště a sauny, zejména provozní a hygienické požadavky dle zákona č. 258/2000 Sb., a vyhlášky č. 238/2011 Sb. (viz především zajištění kontrolních odběrů vzorků vody a jejich rozbor, dodržení teplotních standardů atp.),
- (b) užívat a provozovat Předmět pachtu v souladu s účelem pachtu, jak je sjednán v této Smlouvě a v souladu s provozním řádem bazénu a sauny, který obdržel Pachtýř před uzavřením této Smlouvy od Propachtovatele,
  - (c) užívat a provozovat Předmět pachtu s péčí řádného hospodáře, a to vč. technických zařízení, a udržovat jej v dobrém stavu a provádět úklid a běžnou údržbu Předmětu pachtu; Pachtýř je povinen provádět i drobné opravy Předmětu pachtu; drobnými opravami dle předchozí věty se rozumí opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě 5.000 Kč; přesáhne-li však součet takto vynaložených nákladů v jednom kalendářním roce trvání této Smlouvy částku rovnající se celkem 50.000 Kč, další drobné opravy v daném kalendářním roce se již nepovažují za drobné, a tedy nad tuto částku je Propachtovatel povinen na své náklady zajistit a provést i tyto drobné opravy Předmětu pachtu; specifikace drobných oprav je nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 6; Smluvní strany však pro vyloučení všech pochybností deklarují, že omezení částkou 50.000 Kč /1 kalendářní rok se nevztahuje (a do této částky se tedy nezapočítávají) na náklady na úklid Propachtovaných prostor a na zajištění potřebných revizí technických zařízení, jak je uvedeno v písm. (g) tohoto odst. 4.1,
  - (d) nepoškožovat Předmět pachtu,
  - (e) zajišťovat na svůj náklad řádnou údržbu Venkovních ploch, tj. zejména řádné odklizení sněhu a zajištění bezpečné schůdnosti přístupových cest do Propachtovaných prostor,
  - (f) řádně a včas hradit pachtovné a od účinnosti této Smlouvy řádně a včas hradit veškeré platby za služby spojené s nájmem jednotlivým dodavatelům těchto služeb,
  - (g) zabezpečit řádný provoz a obsluhu veškerých technických zařízení a přístrojů v nebo na Předmětu pachtu, tj. zejména provoz a obsluhu zařízení sloužících k provozu bazénu a sauny (jedná se především o provoz a obsluhu plynové kotelny, vytápění, osvětlení, vzduchotechniky s měřením a regulací, bazénového hospodářství atd.) a zajistit pravidelný servis, kontroly a revize veškerých zařízení, tj. zejména vzduchotechniky, plynové kotle, elektroinstalace, měření a regulace (automatické ovládání topení), bazénové technologie, apod. s výjimkou elektronické požární signalizace (EPS); Pachtýř je povinen předkládat kopie veškerých revizních a kontrolních zpráv dle předchozí věty bez zbytečného odkladu Propachtovateli a při skončení nájmu dle této Smlouvy je povinen předat Propachtovateli originály těchto zpráv; Pachtýř je dále povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace; Pachtýř je povinen bezpodmínečně dodržovat veškeré předpisy a pokyny výrobců pro obsluhu zařízení tvořících součásti či příslušenství Předmětu pachtu,
  - (h) zabezpečit řádný provoz a obsluhu Předmětu pachtu po personální stránce, tj. zejména zajistit správcovství Propachtovaných prostor, úklid Propachtovaných prostor, údržbu a úklid Venkovních ploch, prodej vstupenek, obsluhu v sauně a bazénu, dozor záchranáře/plavčíka, provoz a prodej občerstvení); Pachtýř je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci a jiné osoby pracující v občerstvení měli platný zdravotní průkaz,

- (i) uzavřít nejpozději do jednoho (1) týdne ode dne uzavření této Smlouvy jednotlivé smlouvy o dodávkách služeb spojených s užíváním Předmětu pachtu a jejich platbách s jednotlivými dodavateli služeb (tj. zejména smlouvy na dodávky elektrické energie, plynu, dodávky vody a odvádění odpadních vod a svoz komunálního odpadu),
- (j) zachovat po celou dobu trvání pachtovního vztahu dle této Smlouvy v Propachtovaných prostorech provoz plaveckého bazénu a sauny, a to minimálně v rozsahu 6 dní v týdnu po dobu 11 kalendářních měsíců v každém roce trvání této Smlouvy; případnou odstávku bazénu a sauny je Pachtýř povinen provést v době letních prázdnin,
- (k) provozovat v Propachtovaných prostorech plavecký bazén a saunu pro veřejnost v minimálním rozsahu 4 dny v týdnu po dobu 11 kalendářních měsíců v každém roce trvání této Smlouvy, a to minimálně 16 hodin týdně vždy v rozmezí mezi 14.00 hod. až 20.00 hod.,
- (l) umožnit v Propachtovaných prostorech v každém roce trvání této Smlouvy výuku plavání organizovanou Základní a mateřskou školou ve Všeštarech, a to minimálně v rozsahu šesti (6) hodin v každém kalendářním týdnu trvání příslušného školního roku,
- (m) umožnit využití Propachtovaných prostor spolkem Tělovýchovná jednota Sokol Všešтары, a to v rozsahu minimálně tři (3) hodin v každém kalendářním týdnu provozu bazénu dle této Smlouvy,
- (n) umožnit zachovat provoz dosavadních služeb pro občany obce Všešтары, tj. zejména umožnit zachovat provoz kadeřnictví a kosmetiky v místnosti č. 33 (která není Předmětem pachtu), jak je označena v Příloze č. 1 k této Smlouvě; Pachtýř je v této souvislosti zejména povinen umožnit vstup třetích osob do místnosti č. 33, a to přes místnosti č. 1 a č. 2 dle Přílohy č. 1 této Smlouvy, a v době, která bude sjednána mezi Propachtovatelem a pachtýřem/pachtýři místnosti č. 33, a umožnit pachtýři/pachtýřům těchto prostor (tj. místnosti č. 33) odběr potřebných energií, tj. zejména elektrické energie a plynu,
- (o) zajistit minimálně v době, kdy budou Propachtované prostory přístupné veřejnosti provoz občerstvení, tj. možnost zakoupení občerstvení s obsluhou,
- (p) neobsazeno,
- (q) umožnit i bez předchozího oznámení vstup Propachtovatelem pověřených osob do místností, kde je umístěn plynoměr (místnost č. 4 dle Přílohy č. 2 této Smlouvy), a do místnosti, kde je umístěna kotelna (místnost č. 5 dle Přílohy č. 2 této Smlouvy),
- (r) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele Předmět pachtu nebo jeho část k podnájmu třetím osobám,
- (s) neumístit, neprovozovat nebo nenechat umístit či provozovat v Propachtovaných prostorech výherní/herní hrací automaty či jiná obdobná zařízení a/nebo neposkytovat či nenechat poskytovat v Propachtovaných prostorech obdobné zábavní či loterijní služby,
- (t) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele jakékoli změny či stavební úpravy na Předmětu pachtu, či jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod plynu, vody, elektrické energie, odpadů a větracích šachet, vzduchotechniky apod., , vrtání děr do obkladů a dlažby, přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou; tím není dotčena povinnost Pachtýře stanovená v písm. (v) tohoto odst. 4.1 tohoto Čl. 4 této Smlouvy; Pachtýř je povinen v souvislosti s těmito případnými změnami či úpravami uzavřít s Propachtovatelem písemnou dohodu o poměru finančního zatížení obou Smluvních stran; nebude-li mezi Smluvními stranami taková dohoda uzavřena nebo nebude-li v předmětné dohodě ujednáno jinak, Smluvní strany výslovně sjednávají, že v



- takovém případě nemá Pachtýř právo na úhradu vynaložených nákladů na změnu či úpravu Předmětu pachtu, ani nárok na zhodnocení Předmětu pachtu při skončení pachtu,
- (u) neobsazeno,
  - (v) bezodkladně po zjištění, nebo bezodkladně od chvíle, kdy je Pachtýř při pečlivém užívání Předmětu pachtu mohl zjistit, oznámit Propachtovateli veškeré závady, vzniklé či hrozící škody a/nebo potřebu oprav Předmětu pachtu, které má provést dle této Smlouvy Propachtovatel, jinak Pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
  - (w) nejpozději do pěti (5) dnů ode dne ukončení pachtovního vztahu dle této Smlouvy předat Propachtovateli zcela vyklizený Předmět pachtu, tj. odstranit z Předmětu pachtu veškerá vnesená zařízení a věci, a uvést Předmět pachtu do stavu, ve kterém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení; o tomto předání bude Smluvními stranami sepsán protokol, který musí být podepsán oprávněnými zástupci obou Smluvních stran,
  - (x) vést odděleně účetnictví týkající se provozování Předmětu pachtu a předložit Propachtovateli bez zbytečného odkladu na jeho požádání účetnictví týkající se provozu Předmětu pachtu. V tomto účetnictví budou jako příjem vedeny veškeré příjmy z provozu Předmětu pachtu, včetně všech souvisejících činností Propachtovatele a jako výdaje veškeré výdaje související s vlastní činností a provozem Předmětu pachtu, včetně souvisejících činností,
  - (y) hradit případné sankce udělené/vyměřené správními orgány za neplnění povinností Pachtýře dle právních předpisů a/nebo dle této Smlouvy.
- 4.2 Pachtýř, ani osoba jím pověřená, či jeho zaměstnanec nejsou oprávněni vstupovat do jiných částí Stavby, než které jsou Předmětem nájmu bez předchozí domluvy s Propachtovatelem.
- 4.3 Pachtýř odpovídá Propachtovateli za veškeré případné škody způsobené na Předmětu pachtu, a to bez ohledu na jeho zavinění, včetně nedbalostního jednání, vyjma škod způsobených vyšší mocí a/nebo jedná-li se o znehodnocení majetku způsobené běžným opotřebením a/nebo užíváním tohoto majetku. Pachtýř je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody, které způsobil Propachtovateli sám svojí činností, nebo kterou způsobil Propachtovateli osoby vstupující s jeho souhlasem či vědomím do Předmětu pachtu; v případě, že Pachtýř neodstraní tyto škody, do patnácti (15) dnů ode dne písemného upozornění Propachtovatele, může tyto škody odstranit Propachtovatel na náklady Pachtýře; Pachtýř je povinen Propachtovateli náhradu škody uhradit do patnácti (15) dnů po předložení dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.
- 4.4 Pachtýř prohlašuje a ujišťuje Propachtovatele, že ke dni uzavření této Smlouvy má uzavřeny pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti za škodu případně způsobenou provozovanou činností a za škodu případně způsobenou na majetku Propachtovatele (tj. zejména na Vybavení a na veškerých technologiích nacházejících se v Předmětu pachtu) nebo na majetku třetích osob (zejména návštěvníků), a to s minimálním pojistným plněním ve výši 1.000.000 Kč/1 pojistná událost. Pojištění Předmět pachtu pro případ živelných rizik zajistil Propachtovatel. Pachtýř se zavazuje udržovat toto pojištění v platnosti po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 4.5 Pachtýř je oprávněn opatřit s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele Předmět pachtu, reklamními výlepy, štíty či návěstími, a to do maximálního rozměru 60 x 40 cm. Veškeré takto umístěné štíty, výlepy apod. nesmí být urážlivé, hanlivé či jinak v rozporu s dobrými mravy a



Pachtýř se zavazuje odstranit veškeré tyto reklamní výlepy, štíty či návěští na vlastní náklady nejpozději při ukončení pachtovního vztahu.

## Článek 5

### Doba pachtu a skončení pachtu

5.1 Pachtovní vztah počíná dnem 1. 8. 2023.

5.2 Pacht se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 6 kalendářních let.

5.3 Pachtovní vztah dle této Smlouvy lze dle ujednání Smluvních stran ukončit některým z těchto způsobů:

- i. dohodou obou Smluvních stran kdykoliv za trvání pachtovního vztahu;
- ii. výpovědí ze strany Pachtýře, a to
  - (a) s šestiměsíční (6) výpovědní lhůtou bez uvedení důvodu, když výpovědní lhůta začíná běžet 1. den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Propachtovateli, nebo
  - (b) s tříměsíční (3) výpovědní lhůtou v případech uvedených v ustanovení § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, když výpovědní lhůta začíná běžet 1. den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Propachtovateli
- iii. výpovědí ze strany Propachtovatele, a to
  - (a) vždy nejpozději do 1. 9. příslušného kalendářního roku trvání této Smlouvy s desetiměsíční (10) výpovědní lhůtou bez uvedení důvodu, když výpovědní lhůta začíná běžet dne 1. 9. kalendářního roku, v němž byla výpověď doručena Pachtýři, a uplyne dne 1. 7. následujícího kalendářního roku, nebo
  - (b) s tříměsíční (3) výpovědní lhůtou v případě, že:
    - 1) Pachtýř je v prodlení s úhradou pachtovného delší než jeden (1) měsíc a ani přes výzvu Propachtovatele pachtovné bezodkladně neuhradí, a/nebo
    - 2) je naplněn výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 2309 písm. a) občanského zákoníku, a/nebo
    - 3) i přes předchozí výzvu Propachtovatele porušuje Pachtýř některou svoji povinnost či závazek, jak jsou uvedeny v ustanovení v Čl. 4, odst. 4.1 písm. (a), (c), (e), (f), (g), (h), (l), (m), (n), (o), (p), (r), (s), (t), (u), (v), (x), (y), v odst. 4.2, 4.3, 4.5 této Smlouvy, nebo
  - (c) s okamžitou platností ke dni doručení písemné výpovědi Pachtýři, poruší-li Pachtýř podstatným způsobem své povinnosti vůči Propachtovateli. Jako podstatné porušení povinností definují Smluvní strany zejména porušení povinností a závazků Pachtýře, jak jsou sjednány v Čl. 4, odst. 4.1, písm. (b), (d), (i), (j), (k) a v odst. 4.4 této Smlouvy.

5.4 Smluvní strany výslovně sjednávají, že Propachtovatel je rovněž oprávněn v případě podstatného porušení povinností Pachtýře odstoupit od této Smlouvy. Propachtovateli tedy náleží volba, zda od této Smlouvy odstoupí nebo tuto Smlouvou vypoví postupem dle odst. 5.3, bod iii., písm. (c) tohoto Čl. 5 této Smlouvy.

5.5 Smluvní strany rovněž výslovně sjednávají, že výpověď musí být písemná, musí být doručena druhé Smluvní straně a s výjimkou výpovědi bez uvedení důvodu dle odst. 5.3 bod. ii. písm. (a) a bod iii. písm. (a) tohoto článku této Smlouvy musí být ve výpovědi uveden její důvod.

## **Článek 6**

### **Smluvní sankce**

6.1 Smluvní strany sjednaly níže uvedené smluvní sankce pro případ porušení povinností či závazků Pachtýře stanovených v této Smlouvě:

- (i). v případě porušení povinností či závazků Pachtýře sjednaných v odst. 4.1 písm. (a), (c), (e), (f), (g), (h), (l), (m), (n), (o), (p), (r), (s), (t), (u), (v), (x), (y), v odst. 4.2, 4.3, 4.5 této Smlouvy je Pachtýř povinen uhradit Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti či závazku,
- (ii). v případě porušení povinností či závazků Pachtýř sjednaných v odst. v Čl. 4, odst. 4.1, písm. (b), (d), (i), (j), (k) a v odst. 4.4 této Smlouvy je Pachtýř povinen uhradit Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti či závazku,
- (iii). v případě prodlení se splněním povinnosti dle Čl. 4 odst. 4.1 písm. (w) této Smlouvy je Pachtýř povinen uhradit Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení s řádným vrácením/předáním Předmětu nájmu Propachtovateli.

6.2 Smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení písemné výzvy na adresu Pachtýře. Smluvní strany výslovně sjednávají, že shora uvedenými ujednáními o smluvní pokutě není dotčen nárok Propachtovatele domáhat se náhrady způsobené škody, tj. ujednání o smluvní pokutě a její případné uhrazení nevylučuje nárok Propachtovatele na náhradu škody.

## **Článek 7**

### **Závěrečná ustanovení**

7.1 Smluvní strany výslovně sjednávají, že skončí-li pacht výpovědí ze strany Propachtovatele nebo Pachtýře nebo odstoupením Propachtovatele od této Smlouvy, nemá Pachtýř právo na náhradu za výhodu Propachtovatele, nebo nového pachtýře, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Pachtýřem.

7.2 Korespondenční adresa propachtovatele i pachtýře pro komunikaci dle této Smlouvy je adresa uvedená v záhlaví této Smlouvy.

7.3 Jakékoliv změny v kontaktních údajích, včetně korespondenční adresy, jsou Smluvní strany povinny oznámit si neprodleně poté, co takováto změna nastane.

7.4 Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto Smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalšími právními předpisy.

7.5 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.

7.6 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a nahrazuje veškerá písemná i ústní ujednání stran i veškeré předchozí pachtovní či nájemní smlouvy uzavřené mezi Smluvními stranami přede dnem nabytí účinnosti této Smlouvy.

7.7 O záměru propachtovat Předmět pachtu podle této Smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo obce Všeštery dne [bude doplněno] usnesením č. [bude doplněno]. Záměr obce Všeštery propachtovat Předmět pachtu podle této Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce obce od [bude doplněno]do[bude doplněno]. O pachtu a uzavření této Smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo obce Všeštery dne [bude doplněno] usnesením č. [bude doplněno].

7.8 Tato smlouva je uzavřena za situace, kdy Propachtovatel je plátcem DPH a Pachtýř je [bude doplněno]neplátcem DPH. (V případě změny, kdy se Pachtýř stane plátcem DPH, je Pachtýř povinen bezodkladně o této změně Propachtovatele informovat.)

7.9 Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma Smluvními stranami.

7.10 Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato Smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 – půdorysné schéma Předmětem pachtu – přízemí;
- Příloha č. 2 – půdorysné schéma Předmětem pachtu – suterén;
- Příloha č. 3 - soupis Vybavení;
- Příloha č. 4 – výkres SITUACE;
- Příloha č. 5 - drobné opravy.

Ve Všeštarech dne .....

Propachtovatel:

Pachtýř:

\_\_\_\_\_  
za **Obec Všeštery**  
Ing. Michal Derner  
starosta

\_\_\_\_\_  
za [bude doplněno]  
[bude doplněno]  
[bude doplněno]

## **Příloha č. 5 - DROBNÉ OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU PACTU K PACHTOVNÍ SMLOUVĚ NA PACT BAZÉNU A SAUNY**

1. Za drobné opravy se považují opravy v Předmětu pachtu a jeho vnitřního Vybavení, pokud je toto Vybavení součástí Předmětu pachtu, a to dle věcného vymezení nebo výše vynaložených nákladů na každou jednotlivou opravu.

### 1.1 Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují zejména:

- a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- b. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru;
- c. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech vč. výměny osvětlovacích těles, opravy audiovizuálních zařízení, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu apod.;
- d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro budovu,
- e. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro budovu, výměny sifonů a lapačů tuku, výměny baterií a těsnění;
- f. opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;
- g. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů, nábytku;
- h. opravy kotle, kouřovodů, uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů; servis kotlů, plynových topných zařízení, vzduchotechnika;
- i. výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

### 1.2 Drobné opravy podle výše nákladů:

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy Předmětu pachtu a jeho Vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v předchozím odstavci, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 50.000 Kč bez DPH, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je pachtýř.