**Pachtovní smlouva**

*uzavřená ve smyslu § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku*

*níže uvedeného dne, měsíce a roku*

*(dále také jako „****Smlouva****“)*

*mezi*

*smluvními stranami*

**Obec Vysoká nad Labem**

sídlo Vysoká nad Labem 22, 503 31 Vysoká nad Labem

IČ 00269786

zastoupená Ing. Jiřím Horákem, starostou

(„***Propachtovatel 1***“)

**Myslivecký spolek Podlesí Vysoká nad Labem**

IČ 61222267

sídlo Vysoká nad Labem č.p. 22, 503 31 Vysoká nad Labem

spolek zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl L, vložka 1547

zastoupený MVDr. Tomášem Salavcem, členem výboru

(„***Propachtovatel 2***“)

Propachtovatel 1 a Propachtovatel 2 dále spolu také jako „***Propachtovatel“***

***a***

**………………………**

IČ …………….

sídlo ……………………….

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném …………soudem v ……………, oddíl ….,

vložka ………../ osoba samostatně výdělečně činná nezapsaná v obchodním rejstříku

bankovní spojení: ………………………….

číslo účtu: …………………..

zastoupená …………………………………

dále také jako „***Pachtýř***“

1. **Předmět Smlouvy, účel pachtu, způsob užívání Předmětu pachtu**
2. Propachtovatel 1 (ve výši id. 9/10) a Propachtovatel 2 (ve výši id. 1/10) jsou spoluvlastníky budovy č.p. 202 (stavby občanského vybavení), postavené na st. pozemku č. parc. 340 v k.ú. Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem. Budova č.p. 202, která je zapsána na LV č. 441 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, slouží k provozu restaurace a ubytovacího zařízení - penzionu – „Penzion Hubert” (dále také jako „***Budova***“ nebo „***Penzion Hubert***“). Budova je vybavena movitými věcmi, příslušenstvím a součástmi, které jsou nezbytné k provozování restaurace (v přízemí Budovy) a penzionu – ubytovací části (v I. nadzemním podlaží Budovy) a s tím souvisejících, doprovodných služeb. Budova a její vybavení je společně dále označováno jako „**Předmět pachtu**”.

Budova je ke dni podpisu této Smlouvy samostatnou věcí (není součástí pozemku), když pozemek č. parc. st. 340 náleží do výlučného vlastnictví Obce Vysoká nad Labem.

1. Předmětem této Smlouvy je závazek Propachtovatele přenechat Pachtýři do užívání a požívání (pachtu) Předmět pachtu, a to za účelem provozování penzionu – ubytovacího zařízení, poskytování stravovacích služeb (nejen) ubytovaným osobám, provozování restaurace a poskytování s provozem penzionu souvisejících doprovodných služeb. Pachtýř je pak povinen za to hradit Propachtovateli pachtovné.
2. Plnění této Smlouvy a provoz - pacht Budovy ze strany Pachtýře bude probíhat v souladu se závaznou nabídkou Pachtýře v  soutěži o pacht Budovy, vyhlášené Propachtovatelem dne 23.10.2024.
3. Pachtýř prohlašuje, že je mu stav Předmětu pachtu dobře znám a Předmět pachtu shledal způsobilým ke shora uváděnému způsobu užívání a požívání. Pachtýř dále svým podpisem této Smlouvy potvrzuje, že mu Propachtovatel před podpisem poskytnul k detailnímu seznámení písemnou dokumentaci týkající se Budovy, dokládající její určení pro účely provozu penzionu a restaurace.
4. Bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele nelze touto Smlouvou stanovený účel užívání a požívání Předmětu pachtu měnit.
5. Provozní doba Budovy nesmí být v rozporu s povoleními příslušných orgánů státní správy. Pachtýř je povinen vyřizovat povolení pro provozní dobu restaurace a penzionu s příslušnými orgány státní správy vlastním jménem a na vlastní náklad, Propachtovatel mu poskytne pouze nezbytnou součinnost v případě potřeby.
6. Pachtýř svým podpisem potvrzuje, že si je vědom toho a souhlasí s tím, že v Předmětu pachtu nesmí umístit ani provozovat výherní automaty, videoloterijní terminály či podobná zařízení, ani provozovat striptýzový bar a podobné podniky.
7. **Vybavení (inventář)**
8. Budova je vybavena movitými věcmi, příslušenstvím a součástmi, které jsou nezbytné k provozování restaurace, penzionu a doprovodných služeb (dále také jako „***Vybavení***”).
9. Soupis movitých věcí, které jsou umístěny v Předmětu pachtu, tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (Seznam Vybavení). Součásti a příslušenství Budovy jsou pak v tomto seznamu vyjmenovány pouze orientačně. Vybavení přenechává Propachtovatel Pachtýři do užívání a požívání spolu s Budovou.
10. Vybavení je Pachtýři přenecháno pouze k účelu užívání tak, jak je specifikován v článku I. Smlouvy, tj. za účelem provozování penzionu, poskytování stravovacích služeb ubytovaným osobám, provozování restaurace a k poskytování s provozem penzionu souvisejících služeb. Bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele nelze tento účel užívání Vybavení měnit nebo Vybavení přemísťovat mimo areál Budovy.
11. V případě, že se Vybavení byť 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 (ručníky, nádobí, ubrusy, květiny, dekorace, nástroje, povlečení apod.). U takto doplněného Vybavení musí být zachována stejná kvalita, jaká byla v základním Vybavení při předání Předmětu pachtu.
12. Pachtýř je povinen zachovat název Budovy a to „Penzion Hubert“.
13. **Pachtovné, služby spojené s užíváním Předmětu pachtu, jistota**
14. Za užívání a požívání Předmětu pachtu je Pachtýř povinen hradit Propachtovateli pachtovné počínaje dnem **1.3.2025.**
15. Pachtovné je stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši …………………,- Kč měsíčně** bez DPH.

Propachtovatel není ke dni uzavření Smlouvy plátcem DPH. V případě, že by se jím v průběhu trvání pachtu stal, Pachtýř bere na vědomí a souhlasí s tím, že v takovém případě bude měsíční pachtovné příslušným způsobem navýšeno o zákonnou výši DPH.

1. Pachtovné za každý kalendářní měsíc trvání pachtu je Pachtýř povinen uhradit Propachtovateli na účet Propachtovatele č. 1, č. ú. **1080784339/0800**, vedený u České spořitelny, a.s. Úhrada pachtovného bude provedena na základě daňového dokladu vystaveného Propachtovatelem 1, kterou Propachtovatel 1 vystaví Pachtýři vždy **nejpozději do 15 dne měsíce**, za něž je pachtovné hrazeno.
2. Splatnost faktur činí 14 dní od jejich vystavení Propachtovatelem 1.
3. V případě prodlení Pachtýře s placením pachtovného se Pachtýř zavazuje uhradit Propachtovateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na shora uvedený účet Propachtovatele 1, tímto dnem je Pachtýřova povinnost úhrady pachtovného splněna. Propachtovatel 1 a Propachtovatel 2 coby spoluvlastníci Předmětu pachtu se ohledně pachtovného vypořádají sami mezi sebou.
5. **Služby spojené s užíváním předmětu pachtu**. Dodávky veškerých služeb spojených s užíváním a požíváním Předmětu pachtu si zajišťuje Pachtýř sám, s příslušnými dodavateli služeb je povinen uzavřít smlouvy o dodávkách médií vlastním jménem, Propachtovatel mu k tomu pouze poskytne nezbytnou součinnost.
6. **Jistota.** Pachtýř složil před podpisem této Smlouvy na účet Propachtovatele 1, č. ú. **1080784339/0800**, vedený u České spořitelny, a.s. jistotu **ve výši trojnásobku měsíčního pachtovného**, která bude sloužit k zajištění plnění veškerých závazků Pachtýře vůči Propachtovateli vyplývajících z této Smlouvy, včetně případné smluvní pokuty a náhrady škody. Tato jistota je vratná při ukončení pachtovního vztahu, a to do 30 (třiceti) dnů od ukončení pachtu.
7. Jistota zajišťuje řádné plnění povinností Pachtýře vzniklých mu z této Smlouvy. Propachtovatel je oprávněn použít tuto jistotu zejména na úhradu případných nedoplatků pachtovného, na úhradu případné smluvní pokuty či náhrady škody nebo na úhradu jiného peněžního závazku Pachtýře vůči Propachtovateli v souvislosti s touto Smlouvou. Dle výslovné domluvy smluvních stran je Propachtovatel oprávněn použít jistotu i v těch případech, kdy Pachtýř neučinil určitou činnost, k níž byl dle Smlouvy či dle zákona povinen, a tuto činnost na žádost Propachtovatele provedla jiná osoba, a to k uhrazení nákladů činnosti této třetí osoby. Výběr takovéto třetí osoby je výlučně na uvážení Propachtovatele.
8. Jistota se musí po celou dobu platnosti této Smlouvy rovnat alespoň trojnásobku měsíčního pachtovného. V případě, že Propachtovatel použije jistotu jako celek nebo její část během platnosti této Smlouvy, bude Pachtýř povinen doplnit jistotu do požadované výše, a to nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne doručení písemné žádosti Propachtovatele 1.
9. **Pojištění**
10. Pachtýř je povinen mít po celou dobu trvání této Smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem Pachtýře třetím osobám. Pojištění odpovědnosti sjednané Pachtýřem bude pokrývat zejména odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti pachtýře v Předmětu pachtu (na zdraví, životu, jakož i majetku třetích osob). Pojištění musí být sjednáno nejméně ve výši pojistného plnění 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých) ročně.
11. Skutečnost uzavření a platnosti požadované pojistné smlouvy je Pachtýř povinen Propachtovateli prokázat nejpozději do počátku účinnosti Smlouvy (viz. čl. VIII. odst. 2 Smlouvy). Skutečnost uzavření a platnosti požadované pojistné smlouvy je Pachtýř povinen prokázat Propachtovateli také na jeho žádost kdykoli během doby platnosti pachtovní smlouvy.
12. Pokud Pachtýř poruší svoji povinnost mít po celou dobu účinnosti této Smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou smlouvu dle podmínek této Smlouvy, je povinen uhradit Propachtovateli na jeho písemnou výzvu smluvní pokutu ve výši pachtovného připadajícího podle této Smlouvy na jeden den, a to za každý den trvání takového porušení až do jejího splnění.
13. **Podpacht**
    * + 1. Pachtýř není oprávněn přenechat Předmět pachtu (a to ani část) k užívání a požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele. V případě porušení této povinnosti je Propachtovatel oprávněn Smlouvu vypovědět a to i bez výpovědní doby.
        2. I v případě, že by byl Předmět pachtu či jeho část podpachtován třetí osobě, Pachtýř nese, coby smluvní partner Propachtovatele vůči Propachtovateli odpovědnost za plnění veškerých povinností ze Smlouvy či zákona vyplývající. Tzn., že umožní-li Pachtýř užívat či požívat Předmět pachtu třetí osobě, odpovídá Propachtovateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
14. **Další práva a povinnosti smluvních stran**
15. Propachtovatel zajistí nerušený výkon práv spojených s užíváním a požíváním Předmětu pachtu a bude odstraňovat závady bránící jeho řádnému užívání a požívání spočívající na straně Propachtovatele. Pokud se bude jednat o závady, které způsobí Pachtýř sám nebo s třetí osobou, tyto je povinen odstranit na vlastní náklady a odpovědnost Pachtýř.
16. Pachtýř se zavazuje užívat a 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 běžnou údržbu včetně malování a úklidu.
17. Pachtýř je povinen hradit standardní opravy související s užíváním Předmětu pachtu a náklady spojené s běžnou údržbou, čímž se mimo jiné rozumí: opravy topení, sanitárního systému, ventilace, vzduchotechniky či elektrických rozvodů. Běžnou opravou a údržbou Předmětu pachtu a jeho Vybavení se rozumí případy, kdy náklady na jednotlivou opravu a/nebo údržbu nepřesáhnou částku 5.000,- Kč bez DPH. Náklady na dopravu spojené s opravou/údržbou se do nákladů na jednotlivou opravu a/nebo údržbu nezapočítávají. Tento limit neplatí v případě, kdy je nezbytnost provedení opravy/údržby na Předmětu pachtu způsobena Pachtýřem, v takovém případě jdou náklady na opravy a/nebo údržbu bez ohledu na jejich výši plně k tíži Pachtýře. Pachtýř je povinen realizovat opravy a údržbu v Předmětu pachtu za ceny v místě a čase obvyklé.

O potřebách nadstandardních oprav či údržby, ke kterým je povinen Propachtovatel, je Pachtýř povinen Propachtovatele včas informovat a písemně se s ním dohodnout o způsobu jejich řešení. Pokud potřebu takových oprav či údržby Pachtýř včas neoznámí a/nebo neumožní jejich bezproblémovou a včasnou realizaci, odpovídá za škodu, která porušením takové povinnosti Propachtovateli vznikne.

1. Pachtýř je povinen do 5 dnů od protokolárního převzetí Předmětu pachtu učinit veškeré kroky k přehlášení veškerých služeb a plnění souvisejících s užíváním Předmětu pachtu na své jméno (viz. čl. III. odst. 7 Smlouvy), k čemuž mu Propachtovatel poskytne potřebnou součinnost. V předávacím protokolu (viz. čl. VII. odst. 1 Smlouvy) budou za tímto účelem zaznamenány stavy všech měřičů médií k okamžiku předání/převzetí Předmětu pachtu.
2. Pachtýř je povinen dodržovat platné předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání a požívání Předmětu pachtu, zejména předpisy bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické (počítaje v to i předpisy o likvidaci odpadů) včetně provádění předepsaných revizí na jeho náklady (elektrozařízení, spotřebičů, počítačů a přívodních kabelů), kontrol a školení zaměstnanců, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce.
3. Pachtýř je povinen udržovat pořádek ve dvoře u Budovy a to včetně okolí popelnic, nesmí odkládat bioodpad do popelnic na dvoře určených jenom pro komunální a/nebo tříděný odpad. V případě výskytu hlodavců, švábů a jiných škodlivých živočichů v oblasti dvora či Budovy je Pachtýř povinen na vlastní náklady zajistit jejich odstranění (deratizaci).
4. Pachtýř je odpovědný za všechny škody na Předmětu pachtu způsobené Pachtýřem, jeho zaměstnanci, hosty (zákazníky), dodavateli a dalšími jím pověřenými osobami.
5. Pachtýř je oprávněn na Budově umístit vývěsní štíty a firemní označení pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele a příslušných úřadů, to platí i v případě jejich změn.
6. Pachtýř nesmí provádět žádné stavební úpravy Předmětu pachtu, tzn. mimo jiné realizovat změny, úpravy či přepažování místností v Budově a/nebo ani instalovat jakékoliv zařízení, které by vyžadovalo změny nebo doplnění, způsobilo přetížení nebo vyžadovalo mimořádné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů sloužících Budově, bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele.

Pokud se na tom smluvní strany písemně v jednotlivém případě výslovně dohodnou, bude Pachtýř oprávněn započítat náklady prokazatelně vynaložené na Propachtovatelem povolené zhodnocení Budovy na úhradu pachtovného nebo bude Pachtýři poskytnuta sleva na pachtovném.

1. Pachtýř umožní kdykoli Propachtovateli po předchozí žádosti kontrolu Předmětu pachtu.
2. Propachtovatel neodpovídá za ztrátu, poškození nebo zničení vybavení či jiného movitého majetku ve vlastnictví Pachtýře, který se nachází nebo bude nacházet v Předmětu pachtu.
3. **Předání Předmětu pachtu**

1. K předání Předmětu pachtu ze strany Propachtovatele Pachtýři dojde nejpozději ke dni účinnosti Smlouvy (viz. čl. VIII. odst. 2 smlouvy). Předmět pachtu včetně jeho Vybavení bude Pachtýři předán na základě předávacího protokolu o stavu Předmětu pachtu, ve kterém smluvní strany sepíší případné vady Předmětu pachtu a rovněž do něj zaznamenají stav všech měřičů médií.

2. Proti podpisu předávacího protokolu budou Pachtýři předány klíče od každého hostinského pokoje a od dalších místností v Předmětu pachtu.

3. Při skončení pachtu sepíší Propachtovatel s Pachtýřem předávací protokol. Propachtovatel bude oprávněn požadovat po Pachtýři uvedení Předmětu pachtu do původního stavu, a to pouze s ohledem na běžné opotřebení. 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.

1. **Doba pachtu, ukončení smluvního vztahu**
2. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou 5 let, tj. od 1.3.2025 do 28.2.2030.** V případě oboustranného zájmu může být Smlouva prodloužena až o 5 let a to formou písemného dodatku.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními účastníky, účinnosti pak dne 1.3.2025.
4. Každá ze stran této Smlouvy je oprávněna tuto pachtovní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní lhůtě šesti měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Bez ohledu na odstavec 3 tohoto článku Smlouvy může být pachtovní smlouva zrušena i okamžitou výpovědí ze strany Propachtovatele a to při opakovaném nedodržení či porušení (tj. minimálně 2x) některého ustanovení této Smlouvy Pachtýřem, pokud Pachtýř nezjedná nápravu ve lhůtě stanovené v písemně výzvě Propachtovatele k nápravě závadného stavu; lhůta k nápravě nebude kratší než 10 dní. V tomto případě se Pachtýř zavazuje předat zpět Předmět pachtu nejpozději do jednoho měsíce od doručení takové výpovědi.
6. Pachtýř se zavazuje, že v případě ukončení této pachtovní smlouvy Předmět pachtu vyklidí a předá Propachtovateli v souladu se Smlouvou a zákonem. Pro případ, že tak Pachtýř neučiní včas a/nebo v rozporu se Smlouvou či zákonem, se smluvní strany dohodly, že zaplatí Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy pět set korun českých) za každý den takového prodlení se splněním povinností.
7. Pachtovní smlouvu lze ukončit i písemnou dohodou smluvních stran.
8. Na základě dohody smluvních stran se pro smluvní vztah založený touto smlouvou nepoužije ust. § 2230 občanského zákoníku.
9. Skončí-li pacht výpovědí ze strany Propachtovatele, nemá Pachtýř právo na náhradu za výhodu Propachtovatele, nebo nového pachtýře, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Pachtýřem. S tímto ujednáním Pachtýř svým podpisem vyslovuje bezvýhradní souhlas.
10. **Ostatní ustanovení** 
    * + 1. Propachtovatel 1 jakožto obec deklaruje, že všechny pozemky, které jsou nezbytné pro bezproblémový přístup k Předmětu pachtu směrem z centrální části Obce Vysoká nad Labem, jsou v jeho vlastnictví.
        2. Propachtovatel 1 pak konstatuje a prohlašuje, že obecní pozemek sousedící s Předmětem pachtu (jmenovitě pozemek č. parc. 1210/5 – ostatní plocha, způsob využití jiná plocha) sloužící jako bezplatné obecní parkoviště, může být užíváno i Pachtýřem a hosty Penzionu Hubert.
        3. Propachtovatel 1 pak ohledně výše uvedeného v odstavcích 2 a 3 tohoto článku Smlouvy prohlašuje, že se na těchto skutečnostech se po celou dobu trvání pachtu založeného touto Smlouvou ničeho nezmění.
11. **Závěrečná ustanovení**
12. Tato Smlouva se uzavírá ve třech stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.
13. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze výhradně písemnými, oboustranně odsouhlasenými a podepsanými postupně očíslovanými dodatky.
14. Záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
15. Smluvní strany této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že se seznámili s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu s ním a pravé a svobodné vůle, připojují své podpisy.
16. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
17. Starosta obce jménem Propachtovatele 1 osvědčuje, že byly splněny podmínky pro pacht Budovy stanovené v ustanovení § 39 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích, tj. záměr obce propachtovat Budovu byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu ve Vysoké nad Labem v době od 3.10.2024 do 21.10.2024
18. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem Obce Vysoká nad Labem dne ………………..
19. Přílohy smlouvy: Příloha č. 1 Seznam Vybavení

Příloha č. 2 Předávací protokol o stavu Předmětu pachtu

Ve Vysoké nad Labem dne ……........................

. .………..…………………….. ………………………………..

za Pachtýře za Propachtovatele 1

Ing. Jiří Horák, starosta

Obec Vysoká nad Labem

………………………………..

za Propachtovatele 2

MVDr. Tomáš Salavec, člen výboru

Myslivecký spolek Podlesí Vysoká nad Labem