



Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou,
se sídlem v Praze 1, Staré Město, Platněřská 191/4, PSČ 110 00, IČ: 00408026,
církevní právnická osoba zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeného
Ministerstvem kultury ČR, ev. č. 8/2-14/1994,
číslo účtu: 6719335052/2700, vedeného u UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
který zastupuje jako statutární orgán velmistr, Mgr. PharmDr. Josef Šedivý, O.Cr.
(dále jen „propachtovatel“)

a

Město Nový Knín
se sídlem v Novém Kníně, Jiřího z Poděbrad 1, PSČ 262 03, IČ: 00242888,
číslo účtu: 12217-741/0100, vedeného u Komerční banka, a.s.
kterou zastupuje jako statutární orgán starosta, Ing. Tomáš Havlíček
(dále jen „pachtýř“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
Občanský zákoník, (dále jen „Občanský zákoník“) tuto

PACHTOVNÍ SMLOUVU

takto:

Článek I. Předmět smlouvy

I.1. Propachtovatel výslovně prohlašuje, že je vlastníkem stavební parcely č. St. 134, o výměře 19 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., občanský vybavenost, a příslušenstvím technologie pro čerpání a úpravu podzemní vody GRUNFOS vč. filtračních zařízení a vodovodního potrubí uloženého v zemi ústící na pozemku parc. č. 40/8, vše v kat. území Starý Knín, obec Nový Knín, zapsaného na LV č. 1067 v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (dále jen „studna“).

I.2. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři k dočasnému užívání a požívání studnu uvedenou v bodě I.1. této smlouvy a pachtýř se zavazuje zaplatit za ni pachtovné. Pachtýř tímto prohlašuje, že se se stavem předmětu pachtu seznámil a je ve stavu způsobilém k užívání.

Článek II.

Pachtovné

II.1. Smluvní strany se dohodly s ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednat pachtovné za předmět pachtu uvedený v bodě I.1. této smlouvy, které má charakter pachtu tržního, a to ve výši ==10.000,00 Kč měsíčně, slovy: =Deset=tisíc=korun=českých.

II.2. Pachtovné je splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, ve kterém pacht trval, a to formou bezhotovostního převodu na bankovní účet propachtovatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Na pachtovné se propachtovatel zavazuje vystavit fakturu, která bude mít náležitosti daňového dokladu podle příslušných právních předpisů vztahujících se k dani z přidané hodnoty. Pokud faktura nebude mít všechny předepsané náležitosti podle předchozí věty, je pachtýř oprávněn vrátit ji propachtovateli k opravě nebo doplnění. Přitom po dobu odstranění těchto vad neběží lhůta pro splatnost faktury. Pokud z této smlouvy nevyplývá něco jiného, smluvní strany se dohodly na době splatnosti faktury 14 dní. Dnem zaplacení se rozumí den připsání příslušné částky na bankovním účtu pronajímatele jako přírůstek.

II.3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši pachtovného tak, že propachtovatel je za trvání pachtu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje pachtovním rokem 2016, oprávněn jednostranně zvýšit pachtovné o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení pachtovného je propachtovatel povinen oznámit nájemci písemně nejpozději do 31. března příslušného roku.

II.4. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátcí daně z přidané hodnoty, má se za to, že všechny uvedené ceny jsou bez této daně a ta bude vždy dopočítána ve výši, kterou stanoví příslušný právní předpis. Pokud by právní předpis umožňoval výběr mezi osvobozením plnění od této daně nebo jeho zdanění, má se za to, že toto plnění bude považováno za zdanitelné. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění podle zák. č. 235/2004 Sb. v pl. znění, o dani z přidané hodnoty (dále jen „zák. o DPH“), se pro účely tohoto smluvního vztahu považuje vždy první den příslušného kalendářního měsíce, ve kterém pacht trvá a za který se fakturuje pachtovné.

Článek III.

Doba trvání pachtu a podmínky jeho skončení

III.1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 01.07. 2015 na dobu neurčitou.

III.2. Pacht, založený touto smlouvou, může zaniknout výpovědí jedné smluvní strany, a to bez udání důvodu s výpovědní dobou 12 měsíců, kdy tato doba začne běžet od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. S ohledem na výši investic propachtovatele do technologie úpravy vody se smluvní strany dohodly, že pachtýř je oprávněn uplatnit právo výpovědi bez udání důvodu až po uplynutí doby 120 měsíců trvání smlouvy.

III.3. Pacht může také zaniknout na základě písemné dohody smluvních stran, případně odstoupením některé smluvní strany od této smlouvy.

III.4. Dále může pacht zaniknout výpovědí s výpovědní dobou 1 měsíc, a to z důvodů, kdy:

- je pachtýř v prodlení s úhradou pachtovného více než 1 kalendářní měsíc,
- pachtýř přestane studnu využívat pro sjednaný účel,
- studna, a to i z části, se stane bez zavinění pachtýře nezpůsobilá ke sjednanému účelu užívání a požívání,
- propachtovatel bude potřebovat studnu jako zdroj pitné vody pro objekt statku v rámci realizace projektu jeho následného využití,
- poruší-li pachtýř své povinnosti zvláště závažným způsobem.

Výpovědní doba začne běžet 1. dne kalendářního měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď pachtýři.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

IV.1. Propachtovatel je povinen předat studnu pachtýři a zavazuje se pachtýři umožnit mu její řádné užívání a požívání a pachtýř se zavazuje za něj platit pachtovné. Předání proběhne obvyklým způsobem a o tom bude sepsán protokol. Pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel je také oprávněn k užívání a požívání předmětu smlouvy pro svou potřebu, kdy jeho práva jsou považována ve vztahu k pachtýři za přednostní. Pokud by uplatnění těchto práv omezovalo pachtýře v právech vyplývajících z této smlouvy podstatným způsobem, je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou uvedenou v bodě III.4. této smlouvy.

IV.2. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat studnu pouze v souvislosti s charakterem studny, tj. čerpání a úprava vody pro obyvatelstvo, a to takovým způsobem a v rozsahu, v jakém je to třeba k jeho řádnému provozování. Pachtýř má povinnost o studnu pečovat s péčí řádného hospodáře, a to podle příslušných obecně závazných právních předpisů a zvyklostí. Dále není oprávněn se studnou hospodařit způsobem, kdy bude sice dosahovat vyššího výnosu, ale na úkor výnosů budoucích. Takové hospodaření se považuje za znehodnocení.

IV.3. Pachtýř je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu, ostatní údržbu i nezbytné opravy a opatření. O provedení těchto úkonů je povinen bez zbytečného odkladu informovat propachtovatele. Pachtýř je povinen strpět provedení kontroly plnění podmínek této smlouvy ze strany propachtovatele, a to v rozsahu nezbytně nutném. Propachtovatel se zavazuje, že takovou kontrolu bude provádět pouze v tomto rozsahu a o jejím provedení následně a bez zbytečného odkladu bude informovat pachtýře.

IV.4. Pachtýř není oprávněn měnit hospodářské určení studny ani její charakter nebo způsob využívání. Pachtýř není oprávněn provádět ani jinou změnu pozemku. Pokud dojde v souvislosti se změnou studny, a to i na základě případného souhlasu propachtovatele, ke zvýšení jeho hodnoty, má se dohodou smluvních stran za to, že se jedná o mimořádné zvýšení pachtovného od kalendářního měsíce, ve kterém ke zvýšení došlo nebo kdy bylo zjištěno, a toto zvýšení bude plněno v souladu s ust. § 2217, odst. 2 Občanského zákoníku přiměřeně. Pachtýř není oprávněn přenechat jinému k užívání a požívání předmět smlouvy, a to jakoukoliv formou.

IV.5. V případě, že bude na studně provádět propachtovatel opatření, k němuž je povinen podle této smlouvy nebo z jiného právního důvodu, je pachtýř oprávněn na něm požadovat v přiměřeném rozsahu náhradu nákladů a ztrátu výnosu, která činí maximálně 50% a pachtýř nemá právo na případnou slevu z pachtovného.

IV.6. Pokud dojde ke zlepšení studny do té míry, že pachtýř má možnost při řádném hospodaření dosahovat vyššího výnosu, je propachtovatel oprávněn přiměřeně zvýšit sjednané pachtovné.

IV.7. Pachtýř odpovídá propachtovateli za případnou škodu, která na studně vznikne jeho činností, zejména porušením některé povinnosti vyplývající z obecně závazných předpisů nebo této smlouvy. Také odpovídá za jednání třetích osob, pokud zanedbáním svých povinností umožní těmto osobám, aby se pozemek dostal do jejich dispozice.

IV.8. Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této smlouvy ukončují platnost nájemní smlouvy ze dne 30.08. 2004 dohodou a zároveň končí také platnost dalších smluvních závazků vztahujících se k této nájemní smlouvě.

IV.9. Pachtýř se zavazuje písemně oznamovat propachtovateli potřebu provedení opatření nad rámec vyplývajících z obecně závazných právních předpisů nebo ujednaných v této smlouvě, a to bez zbytečného odkladu. Také se zavazuje, že propachtovateli umožní provedení těchto opatření a dočasně strpí omezení svých práv souvisejících s užíváním pozemku. Pokud tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která může z takového jednání vzniknout. Škodou v tomto případě je i zhoršení stavu pozemku z důvodu prodlení s opatřeními.

IV.10. V případě skončení pachtu je pachtýř povinen studnu vrátit propachtovateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu a délce užívání, a to obvyklým způsobem, o čemž bude sepsán písemný protokol. V písemném protokolu bude mj. uveden aktuální stav předmětu smlouvy. V případě odstoupení od smlouvy je pachtýř povinen předat pozemek nejpozději do 14 dnů následujících po dni doručení odstoupení od smlouvy. V případě, že bude pachtýř v prodlení s předáním studny, a toto prodlení bude větší než 7 dní, uplatní propachtovatel vůči pachtýři smluvní pokutu podle dalších ustanovení této smlouvy.

IV.11. V případě skončení pachtu, pokud nebude studna předána, je propachtovatel oprávněn sám studnu převzít do své dispozice a učinit o tom interní zápis. Pokud se na předmětu smlouvy budou nacházet movité věci pachtýře, je propachtovatel oprávněn pozemek vyklidit a zavazuje se tyto věci obvyklým způsobem uskladnit. To vše na náklady a riziko pachtýře. Pokud si pachtýř nevyzvedne uskladněné věci podle výše uvedeného nejpozději do 30 dnů od jejich uskladnění, může propachtovatel tyto věci zpeněžit nebo zničit. Případný výtěžek ze zpeněžení věcí je propachtovatel oprávněn použít na úhradu všech splatných pohledávek, které vůči pachtýři z titulu pachtu dle této smlouvy má, a to včetně nákladů na vyklizení a uskladnění nebo zničení věcí, přičemž zůstatek je povinen pachtýři oznámit a s ním vyrovnat nejpozději do 14-ti dnů po jeho provedení.

IV.12. Pachtýř v případě skončení pachtu uplatní k movitým věcem pachtýře, které na pozemek umístil, k zajištění svých práv, v souladu s ust. § 2234 Občanského zákoníku, zadržovací právo. Po uplynutí 30 dnů od jeho uplatnění je propachtovatel oprávněn tyto věci zpeněžit, a to jakoukoliv formou. Pachtýř výslovně souhlasí s tím, že netrvá na formě zpeněžení formou veřejné dražby.

IV.13. Propachtovatel nenese odpovědnost za případně vzniklou škodu na movitých věcech, které pachtýř na předmět smlouvy umístil. Pro krytí rizika případné škody se pachtýř zavazuje uzavřít na své náklady pojistnou smlouvu. Pachtýř je také povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti rizika případné škody na majetku propachtovatele, který mu dává do pachtu vě. ostatního majetku propachtovatele, na kterém by mohla vzniknout škoda způsobená jeho činností. Kopie pojistek je povinen předat propachtovateli na jeho žádost bez zbytečného odkladu.

IV.14. Porušení výše uvedených povinností ze strany pachtýře se pro účely této smlouvy považuje za porušení smluvní povinnosti zvlášť závažným způsobem.

Článek V. Doručování

V.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou.

V.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

- 1) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
 - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
 - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V.3., pís. a) nebo b) této smlouvy.

- 2) při doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb:
 - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli
 - důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V.3., pís. a) nebo b) této smlouvy.

V.3. Ke dni podpisu této smlouvy je:

- a) adresou pro doručování propachtovateli:
Platněřská 191/4, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00

- b) adresou pro doručování pachtýři:
náměstí Jiřího z Poděbrad 1, Nový Knín, PSČ 262 03

V.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami.

Článek VI. Sankční ujednání

VI.1. V případě prodlení jedné smluvní strany s peněžním plněním, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení úroků z prodlení, a to ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.2. V případě prodlení jedné smluvní strany s nepeněžním plněním, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši =2.000,00 Kč, slovy: Dva tisíce korun českých, a to za každý započatý den trvání prodlení.

VI.3. Smluvní strany prohlašují, že tato sankční ujednání jsou z jejich strany považována za přiměřená a neodporující dobrým mravům ani ust. § 2239 Občanského zákoníku. Dále tyto sankční ujednání nevylučují případný nárok na náhradu škody nebo vydání bezdůvodného obohacení.

**Článek VII.
Závěrečná ustanovení**

VII.1. Všechna dřívější ujednání, ať už písemná nebo ústní, mezi smluvními stranami, která se týkají předmětu této smlouvy a nejsou v ní obsažena, se stávají jejím podpisem neplatnými.

VII.2. V ostatních věcech touto smlouvou neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, případně dalšími právními předpisy.

VII.3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, jinak jsou takové změny neplatné.

VII.4. Pokud by kterékoliv ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují tato neplatná ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu takovým ustanovením, které bude platné a nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

VII.5. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Propachtovatel obdrží dva podepsané výtisky a pachtýř dva podepsané výtisky. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma smluvními stranami, pokud tato smlouva nestanoví jinak.

VII.6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti ní námitky ani návrhy na její změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle. Také prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé smluvní straně zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepoměru. Na důkaz toho připojují své podpisy.

v Praze, dne 10.06. 2015

v Praze, dne 10.06. 2015



Mgr. Pflárm Dr. Josef Šedivý, O.Cr.
velmistr
(propachtovatel)



Ing. Tomáš Havlíček
starosta
(pachtýř)

