



MĚSTYS NEUSTUPOV

Neustupov 94
257 86 Miličín
IČO: 00232378
DIČ: CZ00232378

✉ mestys@neustupov.cz

4qgayyb

☎ +420 731 682 420

🌐 www.neustupov.cz

Propachtovatel:

Městys Neustupov

Sídlo: Neustupov 94, 257 86 Neustupov
Zastoupený: Tomášem Vrtíškou, DiS., starostou
IČ: 00232378
DIČ: CZ00232378
(dále jen „propachtovatel“) na straně jedné

a

Pachtýř:

xxx

Trvale bytem: xxx

Datum nar.: xxx

IČO: xxx

(dále jen „pachtýř“) na straně druhé

(dále jen „smluvní strany“)

uzavírají dle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku

SMLOUVU

O PACHTU POHOSTINSTVÍ

(dále jako „smlouva“).

I.

Úvodní ustanovení a předmět pachtu

1. Touto smlouvou o pachtu restaurace (dále jen „smlouva o pachtu“) propachtovatel přenechává do užívání a požívání pachtýři předmět pachtu, dále ve smlouvě specifikovaný za vzájemně dohodnuté pachtovné a za dalších oboustranně ujednaných smluvních podmínek. Pokud je v dalším textu smlouvy o pachtu použito označení „tato smlouva“ v různých pádech, rozumí se tím tato smlouva o pachtu.
2. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem mimo jiné pozemku st. 69, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Neustupov, obec Neustupov, jehož součástí je budova č. p. 113, objekt občanské vybavenosti, v Neustupově užívaná jako restaurace (dále jen „Nemovitost“). Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Neustupov u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.
3. Nemovitost je dále vybavena movitými věcmi, příslušenstvím a součástmi, které jsou nezbytné k provozování restaurace (dále jen „Vybavení“). Soupis tohoto Vybavení je uveden v **Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy. Vybavení či jeho část není pachtýř oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele přemísťovat mimo budovu č. p. 113. Nemovitost a její Vybavení je společně dále označeno jako „Předmět pachtu“.

4. Součástí pachtu je před budovou č. p. 113 zastřešené prostranství s posezením (předzahrádka) na p. č. 1830 ve vlastnictví propachtovatele, které je pachtýř oprávněn také užívat.
5. Pachtýř prohlašuje, že je mu stav Předmětu pachtu dobře znám a Předmět pachtu shledal způsobilým k zamýšlenému a sjednanému způsobu užívání a požívání, a v tomto stavu ho přebírá do pachtu, ke dni účinnosti této smlouvy.

II.

Způsob užívání

1. Předmět pachtu odevzdává propachtovatel pachtýři k provozování jeho podnikatelské činnosti dle bodu 3. tohoto článku ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Přitom byl pachtýř seznámen s obsluhou Vybavení, což podpisem této smlouvy o pachtu výslovně potvrzuje a současně bere na vědomí, že odpovídá za zničení, ztrát či poškození Vybavení. V případě, že se Vybavení znehodnotí či ztratí, je pachtýř povinen je ve stejné kvalitě opět na svůj náklad doplnit a při ukončení pachtu bez nároku na úhradu nákladů předat propachtovateli.
2. Propachtovatel je oprávněn po dohodě s pachtýřem do Nemovitosti v průběhu trvání pachtovního vztahu zakoupit další Vybavení. O takto zakoupeném dalším Vybavení bude vyhotoven soupis, který bude tvořit přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Další Vybavení se po podpisu soupisu oběma smluvními stranami stane součástí Vybavení Předmětu pachtu.
3. Pachtýř prohlašuje, že má patřičné živnostenské oprávnění, a je tudíž oprávněn užívat a požívat Předmět pachtu k provozování podnikatelské činnosti, a to živnosti „**hostinská činnost**“.
4. Změna účelu užívání Předmětu pachtu je možná jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele. Provozování ubytovny, herny, kasina, obchodu s potravinami nebo smíšeným zbožím se nepřipouští.

III.

Pachtovné

1. Pachtovné za každý započatý kalendářní měsíc je stanoveno dohodou obou stran. Skládá se ze čtyř částí a to následovně:
 - a) Část pachtovného za užívání nemovitosti a vybavení činí xxx Kč.
 - b) Část pachtovného za instalovanou fotovoltaickou elektrárnu o výkonu 14,85 kWp a bateriového úložiště činí 3000 Kč. V případě, že bude fotovoltaická elektrárna mimo provoz po dobu delší než 7 po sobě jdoucích kalendářních dní, bude poměrnou částí upravena výše této části pachtovného. Tato část pachtovného bude uplatňována od měsíce května 2026.
 - c) Část pachtovného za zakoupené Vybavení po datu účinnosti tohoto dodatku dle čl. II odst. 2. se řídí se dle čl. III odst. 3.
2. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn, bude-li rozšířena fotovoltaická elektrárna nebo bateriové úložiště, jednostranně zvýšit část pachtovného dle čl. III odst.1 písm. b), a to maximálně o 200 Kč/měsíčně za každou instalovanou kWp výkonu fotovoltaické elektrárny nebo maximálně o 100 Kč/měsíčně za každou instalovanou kWh bateriového úložiště, s účinností od měsíce následujícího po uvedení rozšíření FVE nebo bateriového úložiště do provozu.
3. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn navýšit část pachtovného dle čl. III odst.1 písm. c) v případě zakoupení dalšího Vybavení dle čl. II odst. 2. Smluvní strany se dohodly,

že pachtovné může propachtovatel jednostranně navýšit o částku odpovídající až 1 % z pořizovací ceny takto zakoupeného Vybavení.

4. Pachtovné je splatné předem vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího příslušnému kalendářnímu měsíci, a to na účet propachtovatele č. ú. 320102399/0800 na základě faktury vystavené propachtovatelem. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena pachtýři třetí den po jejím vystavení. Pachtovné je zaplacené řádně a včas připsáním na účet propachtovatele.
5. Pro případ přeúčtování určitých nákladů souvisejících s touto smlouvou o pachtu propachtovatelem pachtýři, se sjednává mezi smluvními stranami dohodnutá doba splatnosti 15 dnů ode dne odeslání příslušného vyúčtování pachtýři. V pochybnostech se má za to, že takové vyúčtování bylo doručeno pachtýři třetí den po vystavení.
6. Pro případ prodlení se zaplacením pachtovného a nákladů souvisejících s tímto pachtovním vztahem dle této smlouvy se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,2 % za každý den prodlení.

IV.

Služby spojené s užíváním

1. **Elektrická energie:** Předmět pachtu je vybaven rozvodem elektrické energie *s vlastním elektroměrem* a fotovoltaickou elektrárnou s bateriovým úložištěm. Propachtovatel se zavazuje zajistit pachtýři do předmětu pachtu dodávku elektrické energie, a to na náklady pachtýře.
 - a) Úhrada za dodávku elektrické energie bude propachtovatelem pachtýři vyúčtovávána dle skutečné spotřeby v intervalech stanovených s dodavatelem energie. Vyúčtování za dodávku elektrické energie bude splatné do 30 dnů od vystavení propachtovatelem pachtýři.
 - b) V případě, že se propachtovatel rozhodne pro rozšíření fotovoltaické elektrárny na Nemovitosti nebo se rozhodne pro rekonstrukci, přístavbu nebo přestavbu budovy, je pachtýř povinen poskytnout propachtovateli součinnost, a to také v případě plnění podmínek poskytovatele dotačních prostředků.
2. **Spotřeba vody:** Předmět pachtu je vybaven rozvodem pitné vody *s vlastním vodoměrem*, tudíž pachtýř bude hradit úhradu spotřeby pitné vody přímo dodavateli pitné vody, se kterým uzavře smlouvu.
3. **Odpadní vody:** Odpadní vody z předmětu pachtu ústí do septiku, který je společný i pro kulturní sál. Vyvážení septiku řeší propachtovatel.
4. **Náklady na teplo:** Pachtýř si zajišťuje vytápění Nemovitosti lokálním zdrojem vytápění na své náklady a na své nebezpečí.
5. **Nakládání s odpady:** Pachtýř si zajišťuje odvoz a likvidaci odpadů na své náklady a nebezpečí v souladu s platnými právními a ostatními předpisy. Pachtýř je také povinen pečovat o předzahrádku, především pak zajišťovat její pravidelný úklid. Pachtýři bude propachtovatelem umožněno zapojení do obecního systému odpadového hospodářství za podmínek stanovených smlouvou, obecně závaznou vyhláškou a za cenu stanovenou zastupitelstvem městyse.
6. **Revize:** Propachtovatel zajistí na svůj náklad pravidelné kontroly a revize požárně bezpečnostního řešení a věcných prostředků požární ochrany, kotle, komína, elektroinstalace, elektrospotřebičů v majetku propachtovatele a plynu a plynových spotřebičů v majetku propachtovatele.

V.

Podmínky smlouvy, práva a povinnosti smluvních stran

1. Jak je výše uvedeno v článku I. této smlouvy, pachtýř se seznámil se stavem Předmětu pachtu a v tomto stavu ho přebírá do užívání a požívání ke dni účinnosti této smlouvy.

2. Pachtýř se zavazuje Předmět pachtu svým nákladem udržovat ve stavu, v jakém se nacházel na počátku pachtu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. Pachtýř se zavazuje o Předmět pachtu pečovat s péčí řádného hospodáře, provádět běžnou údržbu a drobné opravy, jak je specifikováno v článku VI. této smlouvy, a Předmět pachtu chránit před poškozením a jinou majetkovou újmou, jinak odpovídá propachtovateli za škodu, kterou by on, jeho pracovníci či třetí osoby na majetku propachtovatele způsobili.
4. Pachtýř je povinen při užívání Předmětu pachtu dodržovat zákony a všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy protipožární a hygienické.
5. Pachtýř je povinen ohlásit propachtovateli každé použití hasicích přístrojů, pokud je jimi Nemovitost vybavena, jako i jiné mimořádné situace, které by mohly mít vliv na další trvání a průběh pachtovního poměru sjednaného touto smlouvou.
6. Pachtýř není oprávněn přenechat Předmět pachtu, a to ani z části do užívání třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
7. Pachtýř je povinen vždy umožnit propachtovateli vstup do Nemovitosti za účelem kontroly plnění ujednání této smlouvy, a to nejméně 2 x do roka.
8. Pachtýř je oprávněn umístit na Nemovitost své firemní označení po předchozí dohodě o jejím umístění a velikosti s propachtovatelem.
9. Nemovitost je pojištěna propachtovatelem proti poškození živelnými událostmi.
10. Pachtýř se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody na propachtované Nemovitosti, na pojištění odpovědnosti za škody na propachtovaném Vybavení a na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenu třetím osobám v souvislosti s provozováním Předmětu pachtu a toto pojištění svým nákladem udržovat po celou dobu trvání pachtovního vztahu. Pachtýř je povinen doložit propachtovateli splnění uvedené povinnosti kdykoli v průběhu trvání této smlouvy.

VI.

Náklady na údržbu a opravy a podmínky investic

1. Pachtýř není oprávněn investovat bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele do Předmětu pachtu. Prostředky na údržbu a drobné opravy bude pachtýř vynakládat ve výši obvyklé při běžné údržbě a drobných opravách těchto prostor, aby bylo zabráněno opotřebení nad míru obvyklou.
2. Za drobné opravy budou smluvními stranami považovány:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - c) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik
 - d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, elektrických spotřebičů, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, včetně výměny drobných součástí těchto předmětů,
 - f) bílení stěn.

3. Bude-li některá část předmětu pachtu, ať už Vybavení nebo Nemovitosti, významně poničena, ztracena, zcizena nebo zcela zničena Pachtýřem nebo jinou třetí osobou, je toto Pachtýř povinen neprodleně ohlásit Propachtovateli a uhradit Propachtovateli náklady spojené s provedením oprav nebo uhradit částku odpovídající pořízení nového Vybavení.
4. Pokud by si náklady na údržbu a opravy podle předběžného odhadu vyžadovaly vyšší částku, než která je pro daný prostor a smluvené užívání obvyklá, je pachtýř povinen bez zbytečného odkladu písemně takovou skutečnost oznámit propachtovateli, který zabezpečí opravu v nejbližším možném termínu. Pokud pachtýř povinnosti uvedené v tomto článku nesplní, je povinen nahradit propachtovateli případnou škodu. V případě, že provede údržbu a opravy sám, aniž by skutečnost oznámil propachtovateli, nese náklady takto vzniklé ze svého.
5. Podstatnější zásahy do Předmětu pachtu (ať již investičního nebo neinvestičního charakteru) lze dělat jen po předchozím písemném souhlasu propachtovatele se současným uzavřením dohody ve formě dodatku k této smlouvě, který bude obsahovat výslovnou specifikaci oprav či úprav, a který upraví podrobnosti financování a vypořádání takto vynaložených investic. Při povolených investicích do Předmětu pachtu bude rovněž písemnou dohodou formou dodatku k této pachtovní smlouvě řešena otázka odepisování těchto investic podle obecně závazných právních předpisů, zejména v souladu se zákonem o dani z příjmu v platném znění. K takovému postupu se obě smluvní strany výslovně zavazují.
6. Částečné nebo úplné zničení Předmětu pachtu, nebylo-li způsobeno pachtýřem, bude mít tyto následky:
 - a) 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;
 - b) dojde-li k částečnému poškození Předmětu pachtu během platnosti této smlouvy a toto poškození brání pachtýři v činnosti, pro kterou si Předmět pachtu propachtoval, přičemž oprava přesáhne dobu dvou měsíců, strany se dohodly, že kterákoli z nich má právo tuto smlouvu písemně vypovědět, a to bez výpovědní lhůty s účinností ode dne doručení. V tomto případě nevzniká žádné ze stran právo na náhradu škody.

VII.

Doba trvání pachtu

1. Tato smlouva o pachtu se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem **xxxxxx**.
2. Tuto smlouvu o pachtu je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, a to bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní lhůta v tomto případě činí tři měsíce a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu o pachtu s jednoměsíční výpovědní lhůtou v následujících případech, kdy pachtýř:
 - a) nebude užívat Předmět pachtu k účelu, pro něj je oprávněn touto smlouvou,
 - b) přenechá Předmět pachtu třetí osobě bez písemného souhlasu propachtovatele,
 - c) pachtýř nebo osoby na straně pachtýře hrubě ruší klid a pořádek, ničí a poškozuji Předmět pachtu nebo se dopouštějí ve vztahu k Předmětu pachtu úmyslného protiprávního jednání postížitelného trestním zákoníkem, nebo úmyslného opakovaného porušování obecně

závazných právních předpisů, a nedojde-li k zamezení těchto jednání ani přes písemné upozornění propachtovatele,

d) odmítne poskytnout součinnost dle čl. IV. odst. 1

4. Smluvní strany se dále dohodly, že propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu o pachtu bez výpovědní doby v případě, že bude pachtýř o více než jeden měsíc v prodlení s placením pachtovného či ostatních závazků.
5. Po skončení této smlouvy odevzdá pachtýř propachtovateli Předmět pachtu s veškerým zařízením a příslušenstvím ve stavu, v jakém je převzal, přičemž se přihlédne k míře obvyklého opotřebení oproti stavu ke dni uzavření této smlouvy.
6. V případě, že by po skončení trvání pachtovního vztahu byl Pachtýř v prodlení s předáním předmětu pachtu nebo vyklízením objektu, smluvní strany výslovně sjednávají, že je propachtovatel oprávněn vstoupit do Nemovitosti, vyměnit zámky a pokud nebude Nemovitost vyklizena, že je oprávněn vybavení v majetku pachtýře z objektu vystěhovat. Takový majetek bude zaslán na adresu sídla/trvalého bydliště pachtýře. Za stav těchto věcí ani vzniklé případné poškození při přepravě propachtovatel neodpovídá. Náklady vzniklé propachtovateli s vyklíčením objektu, odesláním věcí a s případným úklidem v Předmětu pachtu je propachtovatel po pachtýři oprávněn vymáhat. Současně je v tomto případě oprávněn převést elektroměr z pachtýře na propachtovatele.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Uzavření této pachtovní smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem dne xxxxx usnesením č. xxxxxxxx na základě schváleného záměru č. 2/2026.
2. Závazky z této smlouvy o pachtu přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
3. Případné změny této smlouvy je možno učinit pouze písemným dodatkem k této smlouvě. Obě smluvní strany se zavazují případné spory vzniklé z tohoto pachtovního vztahu řešit především dohodou.
4. Veškeré písemnosti, oznámení či další sdělení (dále jen „sdělení“) doručují smluvní strany na korespondenční adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
5. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím e-mailu na e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Každá ze smluvních stran je oprávněna jednostranně změnit svou korespondenční a/nebo e-mailovou adresu, a to sdělením druhé straně obsahujícím novou adresu. Taková změna je účinná dnem následujícím po doručení sdělení druhé straně.
6. Sdělení se považuje za doručené okamžikem potvrzení doručení ze strany adresáta. Bez takového potvrzení se považuje sdělení za doručené též:
 - a) v případě odeslání sdělení prostřednictvím provozovatele poštovní služby na korespondenční adresu strany této smlouvy pátým (5.) dnem ode dne jeho prokazatelného odeslání,
 - b) v případě odeslání na e-mailovou adresu strany této smlouvy prvním (1.) dnem po jeho prokazatelném odeslání,přičemž doručení se považuje za účinné, i když se o něm adresát nedozvěděl.

7. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy či její část nemůže být postoupena třetí osobě dle § 1895 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
8. Smluvní strany vylučují ve vztahu k pohledávkám, které vznikly z této smlouvy, aplikaci § 1987 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a výslovně prohlašují, že souhlasí s tím, že i nejistá a/nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.
9. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak řídí se vztahy z této smlouvy zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
10. Smlouva o pachtu nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
11. Pokud by v dalším období nastaly skutečnosti nebo změny právních předpisů, které by podstatnou měrou dopadly na smluvní ujednání této smlouvy o pachtu, obě smluvní strany se výslovně zavazují, že bez zbytečného odkladu po tomto zjištění zahájí jednání o změně dotčených ustanovení této smlouvy a budou vyvíjet maximální úsilí k tomu, aby dohodly úpravy této smlouvy o pachtu odpovídající novým skutečnostem a novým právním předpisům.
12. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy o pachtu zcela nebo zčásti neplatná nebo pokud by některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení.
13. Schází-li nějaké ustanovení zcela, bude na řešení použito ustanovení, které se nejvíce blíží úmyslu smluvních stran směřujícímu k dosažení účelu této smlouvy o pachtu.
14. Tato smlouva o pachtu je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, a každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
15. Účastníci tuto smlouvu o pachtu uzavírají svobodně, vážně, určitě a srozumitelně na základě své pravé vůle prosté omylu a tísně, a nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek. S celým obsahem této smlouvy se detailně seznámili, jejímu obsahu porozuměli a souhlasí s ním bez výhrad. Konečně shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné překážky a okolnosti vylučující možnost uzavření této smlouvy. Na důkaz toho účastníci této smlouvy o pachtu připojují své vlastnoruční podpisy.

V Neustupově dne 2026

V Neustupově dne 2026

Městys Neustupov
Tomáš Vrtiška, DiS., starosta
propachtovatel

xxxxxx
pachtýř