

Moravské divadlo Olomouc, p.o. tř. Svobody 33, 779 00 Olomouc ¹	
Došlo 9.7.19	Č.j. 1185
Počet listů/příloh 6/3	přiděleno Han
Číslový znak/skartační znak/ lhůta	

SMLOUVA O PACHTU SOUBORU NEBYTOVÝCH PROSTOR
- kavárna MDO -
ze dne 1.7.2019

A.
ÚČASTNÍCI SMLOUVY

1. Moravské divadlo Olomouc, příspěvková organizaci, IČ 100544 se sídlem v Olomouci, tř. Svobody 33, PSČ 771 11, **jednající Ing. Davidem Gernešem, ředitelem** jako pronajmatelem na straně jedné

(dále též jen „Propachtovatel“ nebo „Moravské divadlo“ nebo „MDO“).

a

2. RK Invest s.r.o. se sídlem Brno, Dornych 420/2a, PSČ 617 00, IČ: 26219140 vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 37625, **jednající Romanem Lípou, jednatelem,** jako nájemce na straně druhé

(dále jen „Pachtýř“)

(Smluvní strany společně dále jen „Smluvní strany“ nebo „Strany smlouvy“)

se dohodly takto:

B.
VÝCHODISKA SMLOUVY

B1) Na základě ustanovení první položky části B) PŘÍLOHY Č. 1 KE ZŘIZOVACÍ LISTINĚ MORAVSKÉHO DIVADLA OLOMOUC, příspěvkové organizace, schválené usnesením Zastupitelstva města Olomouce dne 20. 3. 2015 (dále jen „Zřizovací listina MDO“), byla svěřena Propachtovateli k hospodaření BUDOVA nacházející se v k.ú. Olomouc – město č. p. 432 – MORAVSKÉ DIVADLO, stavba občanské vybavenosti zapsaná na LV 10001 pro k. ú. Olomouc -město, obec Olomouc, na pozemku parc. St. 373 - zastavěná plocha a nádvoří se způsobem ochrany památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka (na adrese: tř. Svobody č. 432/ 33/ Horní náměstí č. o. 22 - Moravské divadlo - část tzv. „Velké divadlo“).

(Dále jen „Budova“ nebo „Předmětná budova“)

B2) V prvním nadzemním podlaží Předmětné budovy v předsáli (foyeru) přístupném z Horního náměstí se mj. nachází nebytová prostora vybavená a stavebně technicky určená jak „kavárna“, ke které je přilehlá prostora pro účely této smlouvy pracovně označená jako „salonek“ určená k funkčnímu propojení s „kavárnou“.

C.
SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ, PROJEV VŮLE

1.
Předmět a účel této smlouvy

1.1 Předmětem této smlouvy je pachtovní vztah (pacht) mezi **Smluvními stranami**, přičemž **účelem** této pachtovní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí **Stran smlouvy** a obecně závaznými právními předpisy.

2. Předmět pachtu

2.1 Propachtovatel prohlašuje, že má na základě **příslušné položky přílohy** ke **ZŘIZOVACÍ LISTINĚ MDO** a příslušných ustanovení **ZŘIZOVACÍ LISTINY MDO** právo hospodařit s **Předmětnou budovou**, jehož obsahem je i právo **vlastním jménem** a **na vlastní účet** propachtovat jednotlivé nebytové prostory a jejich soubory nacházející se v **Předmětné budově**, a to za podmínek stanovených ve **ZŘIZOVACÍ LISTINĚ MDO**.

2.2 V Předmětné budově se mj. nachází v prvním nadzemním podlaží (přízemí) **Předmětné budovy** - jejího traktu přilehlého k Hornímu náměstí - vlevo od hlavního vchodu do této části **Předmětné budovy soubor nebytových prostor** tvořený:

Prostor	Podlahová plocha v m ²
Kavárna	32,70
Salonek	20,00

Prostor označený jako „kavárna“ je dnes přístupný dveřmi ze vstupní chodby a dveřmi z předsálí (foyeru) a má výkladce - okna do Horního náměstí. *Jeho užívání pro účely divadelní kavárny bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím ze dne 30.6.2003 č. j. OPS/4140/2003/Fil, vydaným Magistrátem města Olomouce, odborem stavebním, oddělením pozemních staveb, které nabylo právní moci dne 18.7.2003.*

Prostor označený jako „salonek“ je dnes přístupný z prostorů kavárny MDO, kavárny OPERA a dveřmi z foyer MDO.

(Dále jen „Předmět pachtu“.)

2.3 Veškeré stávající nábytkové a ostatní interiérové vybavení předmětu pachtu je v majetku pachtýře. Instalovaná technická zařízení pevně spojená s budovou jsou v majetku MDO.

3. Účel pachtu

3.1 Účelem pachtu je povinnost **Pachtýře** užívat **Předmět pachtu** pouze výhradně pro poskytování služby občerstvení divákům a návštěvníkům divadelních a jiných produkcí a jiných aktivit **Moravského divadla v Předmětné budově**, a to realizací předmětu svého podnikání „**hostinská činnost**“ formou provozovny typu „**restaurace, cukrárna**“ (historický typ „kavárna“), vše v provozním režimu dohodnutém s obchodním oddělením Moravského divadla.

3.3 Propachtovatel prohlašuje, že **Předmět pachtu** je podle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel pachtu uvedený ad **3.1** shora a takové užívání odpovídá charakteru **Předmětu pachtu** v souladu s obecně závaznými právními předpisy s podmínkou, že obslužný personál (zaměstnanci) **Pachtýře** bude užívat hygienické zařízení (WC a šatny) pro tyto účely zřízené v prostorech **Pachtýře**.

4. Projev vůle Smluvních stran

4.1 V návaznosti na shora uvedené **Propachtovatel** přenechává, tedy **Pachtýři propachtovává**

souladu s touto smlouvou a dalšími obecně závaznými právními předpisy

soubor nebytových prostor podrobně specifikovaný ve čl. 2. této pachtovní smlouvy

5. Odevzdání Předmětu pachtu

5.1 Smluvní strany se dohodly, že **Propachtovatel** odevzdá **Pachtýři Předmět pachtu** ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této **Smlouvy**, způsobilém ke smluvenému účelu pachtu.

5.2 O předání a převzetí **Předmětu pachtu** bude sepsán předávací protokol.

6. Doba pachtu

6.1 Nájem se sjednává na dobu

u r č i t o u,

počínající dnem 1.7. 2019 a končící dne 30. 6. 2020

7. Pachtovné

7.1 Pacht **Předmětu pachtu** je úplatný.

7.2 Pachtovné se sjednává takto:

Od 1.7.2019 do 31.8.2019	- divadelní prázdniny (bez provozu)	0,- Kč/měsíc bez DPH
Od 1.9.2019 do 30.6.2020	- divadelní sezona	3544,- Kč/měsíc bez DPH

Cena celkem za celé smluvní období: 35.544,- Kč

Propočet:

Prostor	zóna	m2	Roční maximální cena/m2 v Kč	Koeficient využití prostoru	Celkem za měsíc - Kč
Kavárna	A	32,7	3000,00*	0,25	2044,00
Salonek	A	20,0	3000,00*	0,25	1500,00

* Maximální ceny podle cenové mapy SMOI

(Dále jen „Pachtovné“)

7.3 Pachtovné je splatné měsíčně, a to nejpozději do 15. dne každého běžného kalendářního měsíce bezhotovostně na účet č. 331811/0100, u pobočky KB v Olomouci.

V **Pachtovném** nejsou zahrnuty úhrady za služby a jiná plnění poskytovaná **Propachtovatelem** s užíváním **Předmětu pachtu**.

7.4 V případě prodlení platby **Pachtovného** je **Pachtýř** povinen uhradit **Propachtovateli** úrok z prodlení 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

7.5 Propachtovatel souhlasí, že sjednané **Pachtovné** pro dobu pachtu **počínající dnem 1. července 2019** (viz **7.2 shora**) bude platit bez jakékoliv změny do **30. 6. 2020**.

8.

Služby s pachtem spojené zajišťované a poskytnuté Propachtovatelem

8.1 Pachtýř je povinen **vedle pachtovného** placeného podle **čl. 7** shora hradit **Propachtovateli** cenu služeb souvisejících s pachtovním vztahem, poskytovaných a zajišťovaných **Propachtovatelem**.

Jedná se zejména o služby:

- odběr vody, včetně stočného
- odběr elektrické energie
- odběr tepla,

Zjišťování spotřeby energií mezi **Smluvními** stranami bude prováděno podle okolností na základě instalovaných měřidel, jinak na základě odborného odhadu a propočtu spotřeby, pokud nejsou pro danou energii stanoveny obecně závazným právním předpisem směrné ukazatele spotřeby. Ceny za služby budou **Propachtovatelem** jednostranně upravovány v návaznosti na vývoj skutečných cen účtovaných **Propachtovatel** ze strany dodavatelů. Platby za služby budou **Propachtovatelem** fakturovány jednou měsíčně se splatností do 14 dnů od doručení faktury **Pachtýři**.

8.2 V případě prodlení platby za poskytované služby je **Pachtýř** povinen uhradit **Propachtovateli** úrok 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

8.3 Pachtýř je povinen sjednat si a hradit službu odvozu jím vyprodukovaného odpadu.

9.

9.1 Pachtýř prohlašuje, že je seznámen se stavem propachtovaných nebytových prostor tvořících **Předmět pachtu** a zavazuje se **běžné náklady** spojené s jejich uvedením do stavu odpovídajícího účelu a potřebám vlastního provozu v **Předmětu pachtu** provést a uhradit ze svého.

10.

10.1 Pachtýř je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou **Předmětu pachtu**. Běžnou údržbou je touto smlouvou myšleno provádění jednotlivých oprav a úprav v částce do 5.000,- Kč vč. DPH. Veškeré opravy a úpravy nad rámec běžné údržby je **Pachtýř** oprávněn provádět jen po předchozí dohodě s **Propachtovatelem**. Umísťování reklamních a informačních prostředků **Pachtýře** na **Předmětné budově** a v jejich společných prostorách podléhá předchozímu souhlasu **Propachtovatele**, popř. i úřednímu povolení podle obecně závazných právních předpisů.

10.2 Předmět pachtu je pachtýř povinen užívat s péčí řádného hospodáře. **Pachtýř** zabezpečuje v **Předmětu pachtu** dodržování právních předpisů, zejména předpisů týkajících se požární ochrany a bezpečnosti práce, včetně zákona o požární ochraně, jakož i vnitřních předpisů **Propachtovatele**.

10.3 Pachtýř je povinen zařízení **Předmětu nájmu** ve vlastnictví **Pachtýře** na svůj náklad **pojistit**.

10.4 Pachtýř se zavazuje, nepřenechat bez souhlasu **Propachtovatele** propachtované nebytové prostory, a to ani jejich část, do podpachtu nebo výpůjčky třetím osobám.

10.5 Pachtýř je povinen umožnit určeným zaměstnancům **Propachtovatele** k jejich výzvě vstup do **Předmětu pachtu** za účelem kontroly, zda **Předmět pachtu** je užíván řádným způsobem.

10.6 Pachtýř je povinen strpět umístění a provádění úprav a změn obsahu reklamních a propagačních panelů **Moravského divadla** ve výkladcích **Předmětu pachtu**.

11.

11.1 Pacht sjednaný touto **Smlouvou** skončí uplynutím shora sjednané doby pachtu.

11.2 Propachtovatel může písemně okamžitě odstoupit od smlouvy jestliže:

- pachtýř užívá propachtovaný nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- pachtýř je o více než jeden měsíc v prodlení s placením pachtovného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s pachtem;
- pachtýř, nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- pachtýř přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podpachtu bez souhlasu propachtovatele,
- pachtýř změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu propachtovatele

11.3 Propachtovatel a Pachtýř mohou tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez udání důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtou.

11.4 Pokud je výpověď nebo odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění. Pokud je výpověď nebo odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím držitele poštovní licence, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doručení se má za to, že výpověď nebo odstoupení od smlouvy bylo druhé straně doručeno pátý kalendářní den následující po dni, v němž byla zásilka obsahující výpověď nebo odstoupení od smlouvy předána držiteli poštovní licence.

12.

12.1 Sjedná se, že do 3 dnů po skončení pachtu je **Pachtýř** povinen nebytové prostory, které jsou **Předmětem pachtu**, protokolárně předat **Propachtovateli** vyklizené a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit **Propachtovateli** vzniklou škodu.

12.2 Nepředá-li **Pachtýř** nebytové prostory, který jsou **Předmětem pachtu**, do 3 dnů od skončení nájmu, zavazuje se **Pachtýř** zaplatit **Propachtovateli** **smluvní pokutu ve výši trojnásobku** sjednaného měsíčního pachtu platného ke dni skončení pachtu, a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením nebytového prostoru; tím není dotčeno právo **Propachtovatele** na náhradu škody.

12.3 Sjedná se, že pokud **Pachtýř** do 3 dnů od skončení nájmu **Předmětu pachtu** nebytové prostory nevyklidí a nepředá protokolárně **Propachtovateli**, je **Propachtovatel** oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít, věci nalezené v těchto prostorách vyklidit a uložit, to vše **na náklady Pachtýře**. **Pachtýř** se zavazuje takové náklady uhradit, jakož i uhradit v této souvislosti způsobené škody na cizích věcech, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy **Propachtovatele** k zaplacení takových nákladů a náhrad.

13.

Pojištění

13.1 Pachtýř je povinen uzavřít a udržovat v platnosti pojistku vztahující se na krytí rizik škod vzniklých při užívání **Předmětu pachtu**, a to z titulu odpovědnosti **Pachtýře**, jako provozovatele **Předmětu pachtu** i jako podnikatele a zaměstnavatele podnikajícího v **Předmětu pachtu**, jakož i z titulu svých jiných povinností, které převzal touto smlouvou o pachtu a to jak škod vzniklých **Propachtovateli** nebo třetím osobám.

13.2 Existenci platné příslušné pojistky a jejího udržování v platnosti je **Pachtýř** povinen k výzvě **Propachtovatele** kdykoli po dobu trvání pachtovního vztahu založeného touto smlouvou k výzvě **Propachtovatele** prokázat. Jinak je **Propachtovatel** oprávněn od této smlouvy odstoupit.

14.

Závěrečná ustanovení

14.1 Jakékoli změny a dodatky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně. Smlouva je vyhotovena ve 2 exemplářích, z nichž každý má platnost originálu a z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.

14.2 Pachtýř bere na vědomí, že **Propachtovatel** zveřejní smlouvu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. v registru smluv.

14.3 Práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy anebo v souvislosti s ní se řídí českým právním řádem, zejména pak občanským zákoníkem.

14.3 Smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu jednajícími za **Smluvní strany**. Účinnosti nabývá dnem

1.7.2019.

D.

15.

ZÁVĚREČNÉ PROHLÁŠENÍ

*Jednající za **Smluvní strany** prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili, porozuměli mu a na důkaz souhlasu s ním toto listinu podepisují.*

V Olomouci dne 1.7.2019

Jednající za Pronajímatele:

Ing. David Gerneš
ředitel
Moravského divadla Olomouc, p. o.



MORAVSKÉ DIVADLO OLOMOUC,
příspěvková organizace
tř. Svobody 33, 779 00 Olomouc
(2)

V Brně dne 1.7.2019

Jednající za Nájemce:

Roman Lípa
jednatel
RK INVEST, s.r.o.

