

Pachtovní smlouva

uzavřená podle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Ústav státu a práva AV ČR, v. v. i.,
se sídlem Národní 117/18, Praha 1, 116 00, Česká republika,
IČ: 68378122, zapsaná v rejstříku veřejných výzkumných institucí,
zastoupený JUDr. Janem Bártou, CSc., ředitelem,
jako **propachtovatel** na straně jedné

a

ALLFRESH s.r.o.,
se sídlem Na příkopě 958/25, Praha 1 – Staré Město, 110 00, Česká republika,
IČO: 03129250, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka
227839
zastoupená PhDr. Milošem Petanou a Davidem Mockem, jednatelem
jako **pachtýř** na straně druhé

(dále jen smluvní strany)

uzavírají tuto smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je pacht prostor včetně inventáře uzavřený mezi smluvními stranami.

II.

Předmět pachtu

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to budovy v Praze, části obce Nové Město, budova s č.p. 117 na pozemku p. č. 821, zastavěná plocha, zapsáno na listu vlastnictví č. 451 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Nové Město. Nemovitost se nachází na adrese Praha 1, Národní 18. Předmětem pachtu jsou prostory v přízemí a suterénu této nemovitosti o celkové rozloze 159 m², jejichž náskres je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.

2. Součástí pachtu jsou zabudovaná zařízení (zejm. vzduchotechnika, osvětlení, kuchyňský výtah, velkoprostorový chladicí box) jakož i věci movité, které se v předmětu pachtu nacházejí v okamžiku převzetí prostor pachtýřem (jednotlivé kusy nábytku, kuchyňského zařízení, samostatně stojící lednice, apod.). Propachtovatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem veškerých věcí tvořících inventář, že na žádné z těchto věcí neváznou žádná práva třetích osob a propachtovatel se zavazuje po celou dobu trvání pachtu pravidelně provádět ve vztahu k všem věcem tvořícím inventář na vlastní náklad nezbytný servis a revize (jsou-li tyto příslušnými právními předpisy vyžadovány), a to podle předem s pachtýřem dohodnutého harmonogramu nebo na výzvu pachtýře. Se stavem předmětu pachtu a jeho součástí byl pachtýř podrobně seznámen.

3. O inventáři bude pořízen soupis při předání prostor, jehož součástí bude zejména popis nábytku (vitríny, pulty, apod.), včetně boxů pro přípravu jídel, spotřebičů a dalšího gastro příslušenství. Odstranění jednotlivých součástí inventáře v průběhu doby pachtu podléhá souhlasu propachtovatele. Pokud nadále nebude příslušná součást inventáře splňovat hygienické či jiné požadavky na další použití při hostinské činnosti či bude zjevně zastaralá, nebude udělení souhlasu propachtovatele podle předchozí věty odmítáno ani oddalováno. Za součástí inventáře, které pachtýř odstraní se souhlasem

propachtovatele, anebo které podle dohody s pachtýřem odstraní sám propachtovatel, však není propachtovatel povinen poskytnout jiné zařízení.

4. Předmět pachtu bude užíván pachtýřem výlučně za účelem realizace hostinské činnosti, konkrétně pak provozovny rychlého občerstvení ve formě zdravé výživy, tedy provoz salátového baru s doplňkovým prodejem zejména sladkých a slaných pokrmů, včetně polévek, pečiva, chlazených a mražených výrobků a nápojů, včetně čerstvých ovocných a zeleninových šťáv. Smluvní strany berou na vědomí, že předmět pachtu dlouhodobě sloužil a nadále slouží k realizaci činnosti obdobné činnosti uvedené ve větě přechozí, přičemž z tohoto důvodu tak získal nezpochybnitelnou rozlišovací způsobilost a širokou zákaznickou základnu, a to již dávno před uzavřením této smlouvy. Z tohoto důvodu se tak pachtýř vzdává práva na náhradu za jakoukoliv získanou budoucí výhodu propachtovatele, kterou získá budoucím převzetím zákaznické základny pachtýře vybudované v souvislosti s realizací plnění ve smyslu této smlouvy. V obdobném rozsahu se jakéhokoli práva na náhradu z titulu snížení či jiné změny takové zákaznické základny předmětu pachtu vzdává též propachtovatel vůči pachtýři. Aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku si tak smluvní strany této smlouvy výslovně vylučují.

5. Jakákoliv podstatná změna nebo rozšíření způsobu užívání předmětu pachtu nad rámec předmětu vymezeného v čl. II. odst. 4 podléhá předchozímu písemnému souhlasu propachtovatele. Provozní doba zařízení souhlasu propachtovatele nepodléhá.

6. Převzetí předmětu pachtu bude provedeno samostatným předávacím protokolem.

III.

Cena pachtu a služeb

1. Pachtovné je stanoveno dohodou smluvních stran jako pevná částka za jeden měsíc a činí 180.000,-Kč + daň z přidané hodnoty ve výši podle zákona v té které době platné. Počínaje 1. 1. 2016 včetně bude výše pachtovného každoročně navyšována o 2,5 %. Pro vyloučení pochybností smluvní strany tímto potvrzují, že dohodnuté pachtovné zahrnuje též úplatu za užívání inventáře.

2. Pachtovné je povinen pachtýř platit za každý kalendářní měsíc převodem na účet propachtovatele vedený u České národní banky číslo 69121011/0710. Pachtovné se platí na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného po ukončení kalendářního měsíce, se splatností 14 dnů od doručení pachtýři. Doručení daňového dokladu (faktury) lze provést i předáním odpovědnému zaměstnanci pachtýře v provozovně, která je předmětem pachtu, pokud bude současně zaslán poštou či emailem. Účet, na který se pachtovné platí, může propachtovatel změnit jednostranným písemným oznámením pachtýři.

3. Náklady na přímo poskytované služby spojené s užíváním předmětu pachtu (dodávky elektrické energie, plynu, svoz odpadu, služby elektronických komunikací, telefon) budou pachtýřem hrazeny přímo poskytovatelům těchto služeb, se kterými se pachtýř zavazuje uzavřít příslušné smlouvy. Propachtovatel k tomu poskytne pachtýři veškerou rozumně požadovanou součinnost.

4. Za dodávku tepla uhradí pachtýř poměrnou část nákladů otopu celého domu vypočítanou na základě vystavených faktur a poměru propachtované plochy k celkové ploše domu.

5. Náklady, které nelze podobným způsobem vyčíslit, budou hrazeny podle poměru propachtované plochy k celkové ploše domu. Propachtovatel prohlašuje, že ostatní prostory v domě jsou užívány jen ke kancelářským účelům. Spotřeba vody v předmětu pachtu je vzhledem k potravinářskému sortimentu a provozu zákazníků vyšší než v ostatních prostorech domu. Proto se sjednává, že na nákladech za vodné a stočné se bude pachtýř podílet takto: Celkové náklady domu za vodné a stočné se podělí podle celkových ploch v domě. Částka, která připadne tímto výpočtem na pachtýře, se vynásobí koeficientem 2,5. Takto vypočtená částka bude nákladem za vodné a stočné, který pachtýř hradí propachtovateli.

6. Náklady tepla, vodného a stočného vyúčtuje propachtovatel po skončení každého kalendářního roku. Propachtovatel je oprávněn požadovat přiměřenou zálohu splatnou současně s každou splátkou pachtovného.

7. Pojištění budovy a náklady na správu a údržbu budovy hradí propachtovatel sám. Úklid předmětu pachtu a bezprostředně souvisejících prostor si však zajišťuje na své náklady pachtýř.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Propachtovatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv pachtýře po celou dobu pachtu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu pachtu podle této smlouvy. Pachtýř je povinen užívat předmět pachtu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu pachtovního vztahu s péčí řádného hospodáře. Pachtýř se zavazuje k takovému užívání předmětu pachtu, aby jeho jednáním nedošlo k poškození majetku propachtovatele nad rámec běžného opotřebení.

2. Pachtýř je povinen hradit pachtovné dle uvedených ustanovení této smlouvy. Pachtýř je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem prostor propachtovaných touto smlouvou.

3. Pachtýř se zavazuje dodržovat všechny platné předpisy a normy, zejména pak požární, hygienické a odpadové. Za tímto účelem je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu pachtu, včetně zajištění likvidace odpadu vzniklého jeho činností. Pachtýř je povinen dodržovat pokyny pro provoz, obsluhu a údržbu odlučovače tuků a škrobů.

4. Pachtýř je povinen oznámit propachtovateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly uvnitř neb vně předmětu pachtu, ať už jsou zapříčiněny pachtýřem nebo bez jeho vlivu a vůle, avšak s výjimkou změn způsobených běžným opotřebením v důsledku očekávaného způsobu užívání. Současně je povinen oznámit propachtovateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má propachtovatel provést a umožnit provedení těchto či dalších nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti propachtovateli vznikla.

5. Propachtovatel je oprávněn vstoupit do předmětu pachtu pouze s pachtýřem, nebo s osobou oprávněnou jednat jménem pachtýře kdykoliv, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontrol. V době nepředvídatelných okolností (živelná pohroma apod.) a pro zajištění bezpečnosti osob a majetku je však propachtovatel oprávněn ke vstupu i bez přítomnosti pachtýře. Pachtýře však musí uvědomit ihned po takovém vstupu, jestliže nebylo možno pachtýře informovat předem.

6. Pachtýř je oprávněn provádět v předmětu pachtu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele a stavebního úřadu. Rovněž úprava interiérů propachtovaných prostor vyžaduje vždy předchozí písemný souhlas propachtovatele. Udělení souhlasu je možno realizovat formou písemné smlouvy (dohody) mezi propachtovatelem a pachtýřem.

7. V pochybnostech se má za to, že souhlas propachtovatele se vyžaduje při veškerých změnách, které zasahují do stavební a architektonické podstaty předmětu pachtu, dále ty, které podstatně mění předmět pachtu či pevnou instalaci všech zařízení, jako i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního aj. vedení.

8. Pachtýř není oprávněn propachtovat propachtovanou věc jinému, jakož i přenechat ji jinému k užívání nebo změnit její hospodářské určení, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, přičemž udělení takového souhlasu ze strany propachtovatele nebude bezdůvodně odmítáno či oddalováno v případě, že by chtěl pachtýř úplně či částečně přenechat předmět pachtu osobě s pachtýřem vlastnický spřízněné a pokud by způsob využití předmětu pachtu takovou osobou splňoval podmínky podle čl. II. odst. 4.

9. Propachtovatel je povinen v každé době strpět průchod pachtýře a jeho zákazníků přes vchodovou halu z ulice. Propachtovatel neprovádí úklid těchto společných prostor. Pachtýř bere na vědomí, že vchodová hala je společná pro další obchodní prostor v přízemí domu a zavazuje se žádným způsobem neomezovat v průchodu uživatele tohoto dalšího prostoru ani jeho zákazníky. Uživatelem ve smyslu věty předchozí je v době uzavření této pachtovní smlouvy Antikvariát Karel Křenek. Propachtovatel se zavazuje zajistit, že ve stejném rozsahu jako pachtýř bude ve vztahu k průchodu společnou vchodovou halou zavázán též uživatel dalšího prostoru, resp. jeho zákazníci.

10. Umístění reklamy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele, případně se souhlasem místních a státních orgánů, pokud právní předpisy takový souhlas vyžadují.

11. Reklamou ve smyslu předchozího odstavce (10) nejsou a souhlas propachtovatele nevyžadují oznámení, upoutávky včetně případných třírozměrných předmětů apod. umístěných, zevnitř nebo

zvenku, na výkladních skříních předmětu pachtu. Případná taková zařízení však v žádném případě nesmějí vydávat zvuky či světelné emise vně budovy, ani do společné vstupní haly z ulice.

12. Bez ohledu na obě předchozí ustanovení jsou předmětem pachtu

a) plochy na fasádě budovy nad výklady předmětu pachtu, v tomtéž rozsahu a ploše, kde v době předání předmětu pachtu je umístěno označení „Panerie“, a

b) uzamykatelná výkladní skřínka umístěná na fasádě domu, umístěná při pohledu z ulice vpravo od mřížů vchodové haly.

Zde uvedené je pachtýř oprávněn užít k označení své provozovny, jakož i k oznamování případných dalších skutečností týkajících se jeho vlastního provozu.

Pachtýř však bere na vědomí, že vzhledem k charakteru a umístění celé budovy má propachtovatel oprávněný zájem na tom, aby vyznění fasády bylo důstojné. Proto se pachtýř zavazuje s propachtovatelem vždy projednat zásadní a dlouhodobější prvky tohoto označení (název provozovny, barevné, materiálové a výtvarné provedení).

13. Pachtýř je povinen dodržovat klíčový a aktuální bezpečnostní systém propachtovatele, s jejichž fungováním bude pachtýř seznámen při předání předmětu pachtu, kdy budou zároveň pachtýři předány příslušné klíče a přístupové kódy či hesla.

V.

Další ustanovení

1. Propachtovatel neodpovídá za škody vzniklé na vnesených věcech a zboží pachtýře a není povinen v tomto smyslu uzavírat jiná pojištění.

2. Pachtýř je oprávněn ve svém účetnictví odepisovat jím vynaložené náklady, které mají charakter technického zhodnocení. Toto ujednání se považuje za smlouvu ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění.

VI.

Doba pachtu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2019. Pokud žádná strana neoznámí nejpozději do konce měsíce září daného roku, že si přeje pacht ukončit, prodlužuje se pacht o dalších pět (5) let. Obdobně se bude postupovat i v následujících obdobích.

2. Propachtovatel je oprávněn písemně vypovědět smlouvu v těchto případech:

- pachtýř po dobu delší než třicet (30) po sobě jdoucích dní užívá předmět pachtu v rozporu s touto smlouvou či platnou právní úpravou,
- pachtýř nehradí propachtovateli řádně a včas pachtovné nebo zálohy na vodné a stočné,
- vůči pachtýři je vedeno insolvenční, exekuční či jiné obdobné řízení,
- pachtýř poruší jakékoliv ustanovení této smlouvy nebo právních předpisů a nezjedná nápravu v rozumné lhůtě stanovené mu za tím účelem propachtovatelem v písemném oznámení.

3. Pachtýř je oprávněn písemně vypovědět smlouvu v těchto případech:

- pachtýř ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor propachtoval,
- propachtovatel poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo právních předpisů a nezjedná nápravu v rozumné lhůtě stanovené mu za tím účelem pachtýřem v písemném oznámení,
- propachtovatel neprovede vyúčtování podle čl. III. odst. 5 nejpozději do dvou (2) měsíců od konce příslušného období.

4. Výpovědní lhůta činí v případech uvedených v odstavcích 2 a 3 tohoto článku 2 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5. Poruší-li kterákoliv smluvní strana opakovaně smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Strana může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplývá, že opakovaně poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu. Podstatným je takové porušení povinností, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela

vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že za podstatné porušení bude považováno zejména následující jednání:

- pachtýř v rozporu s čl. IV. odst. 8 propachtuje bez předchozího souhlasu propachtovatele propachtovanou věc jinému nebo přenechá-li ji jinému k užívání,
 - pachtýř změní způsob užívání nebo požívání předmětu pachtu bez propachtovatelova předchozího písemného souhlasu,
 - pachtýř je více jak 30 dní v prodlení s úhradou pachtovného (včetně zálohy na náklady služeb) ve smyslu čl. III. této smlouvy,
 - propachtovaný prostor se stane bez zavinění pachtýře nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - propachtovatel nezajistí řádné dodávky služeb spojených s užíváním předmětu pachtu podle čl. III. odst. 2, neposkytne rozumnou součinnost podle čl. III. odst. 2 nebo nezajistí řádný přístup do předmětu pachtu podle čl. IV. odst. 9.
6. Předání předmětu pachtu zpět propachtovateli bude provedeno předávacím protokolem.

VII.

Ostatní ujednání

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, pokud si touto smlouvou smluvní strany vzájemná práva a povinnosti výslovně neupravily jinak.

2. Tato smlouva je vyhotovena v jednom stejnopise pro každou smluvní stranu a v jednom stejnopise pro zřizovatele propachtovatele. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou písemných dodatků a stávají se platnými a účinnými až podpisem oběma smluvními stranami.

4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy jiným, účinným, které svým obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

5. Smluvní strany se dohodly, že pachtovní právo podle této smlouvy nebude zapsáno do veřejného seznamu (katastr nemovitostí).

6. Na trvání pachtu podle této smlouvy ani dohodnutých podmínkách pachtu nemá žádný vliv změna v osobě ovládající pachtýře, resp. změna ve struktuře vlastnictví a kontroly pachtýře, změna právní formy pachtýře či jiná přeměna, v níž bude osoba pachtýře zúčastněnou osobou, převod závodu pachtýře nebo jeho části, ani postoupení této smlouvy jako celku osobě pachtýře ovládající, resp. osobě ovládané totožnou osobou jako pachtýř, přičemž pachtýř se zavazuje o každém takovém případě propachtovatele bez zbytečného odkladu písemně informovat.

VIII.

Zvláštní ujednání o zahájení pachtu

1. Pacht začíná dnem předání a převzetí předmětu pachtu. O předání prostor, počtu předaných klíčů, stavu měřidel a vybavení atd. bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

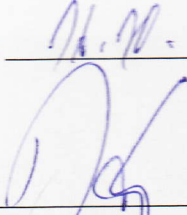
2. Obě smluvní strany se navzájem zavazují, že k předání a převzetí přistoupí bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy.

3. Pachtovné v plné výši, jakož i zálohy na náklady služeb, náleží až od prvního dne třetího kalendářního měsíce po dni předání a převzetí předmětu pachtu, do té doby bude pachtovné dočasně sníženo na jednu polovinu částky dohodnuté v čl. III. odst. 1, s tím, že pachtovné se v případě pochybností vypočte poměrně podle dnů. Pokud v době trvání pachtu podle této smlouvy bude zahájena, resp. bude probíhat, rekonstrukce či jiná stavební úprava průchodu ke vchodu do Kaňkova paláce, vstoupí smluvní strany neprodleně v jednání s cílem dohodnout v dobré víře pro období, kdy může být v důsledku takové rekonstrukce či jiných stavebních prací omezen provoz v předmětu pachtu, odpovídající snížení výše pachtovného.

4. Náhrada nákladů služeb však náleží, podle dodatečného vyúčtování, už od předání předmětu pachtu.

za Ústav státu a práva AV ČR, v. v. i.
jako propachtovatele

V Praze dne 16.10. 2014

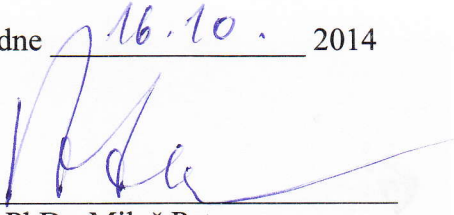


Jméno: JUDr. Jan Bárta, CSc.
Funkce: ředitel

ÚSTAV STÁTU A PRÁVA
AKADEMIE VĚD ČESKÉ REPUBLIKY, v.v.i.
116 00 Praha 1 - N. Město, Národní 18

za ALLFRESH s.r.o.
jako pachtýře

V Praze dne 16.10. 2014



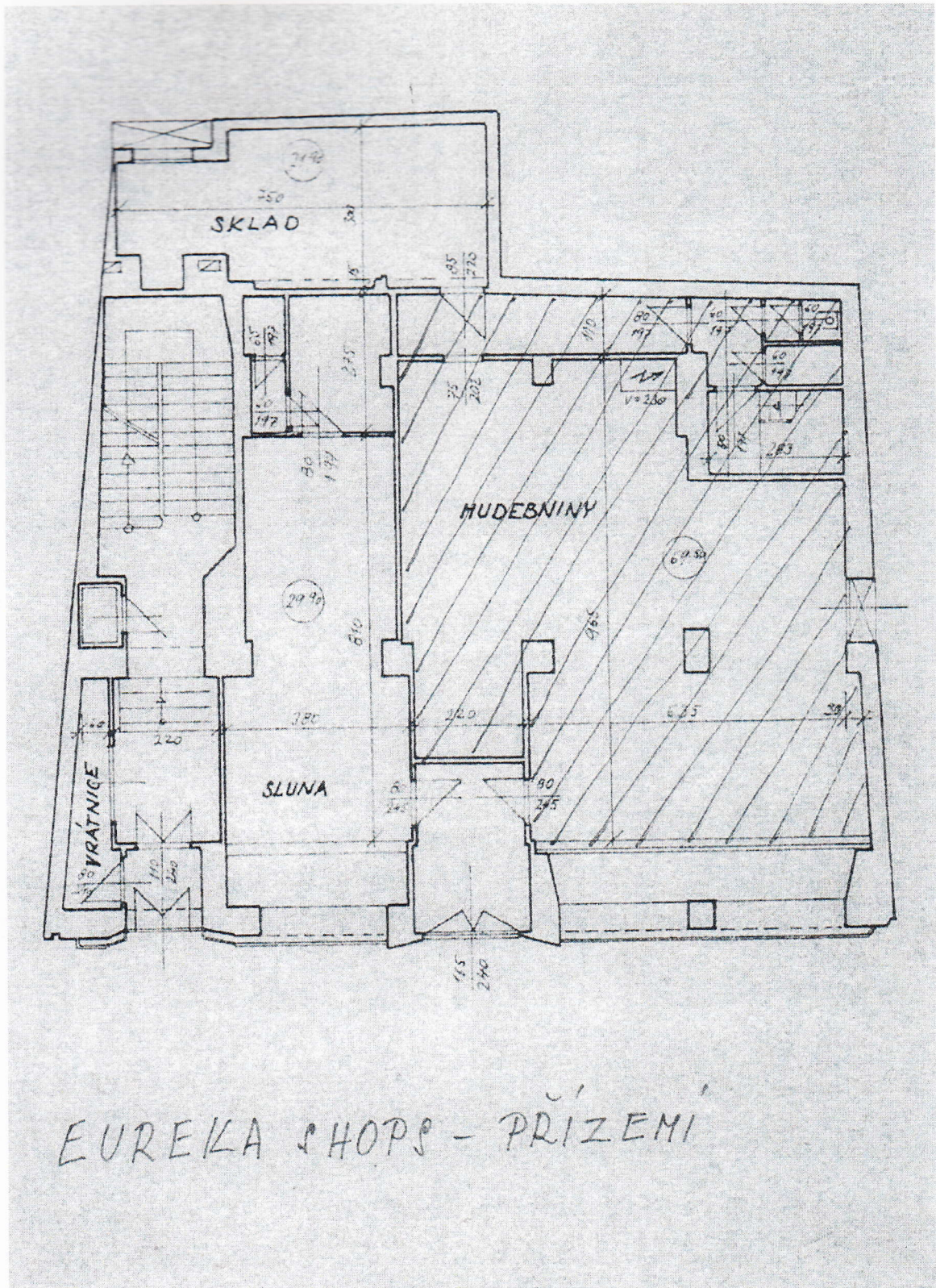
Jméno: PhDr. Miloš Petana
Funkce: jednatel



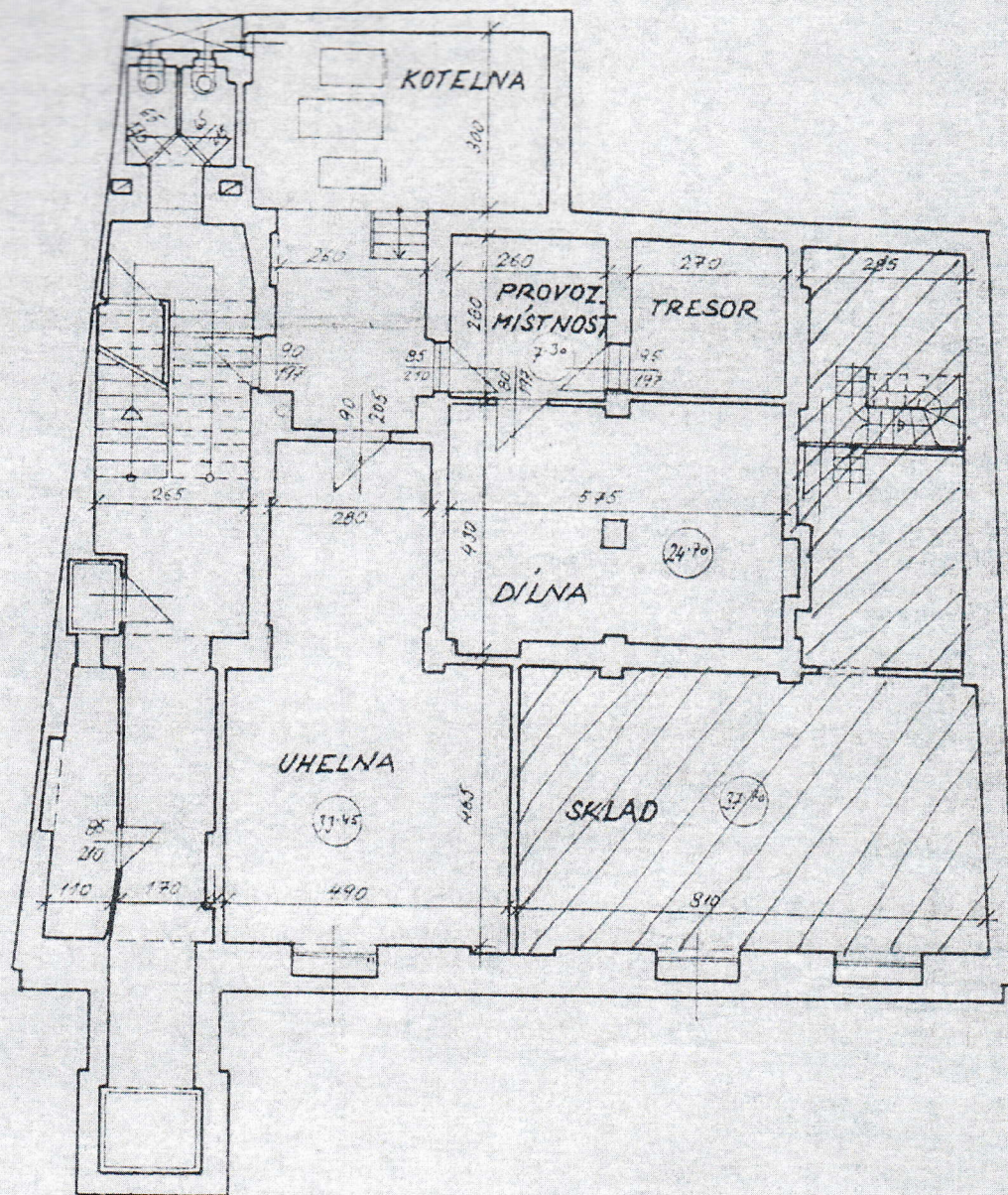
Jméno: David Mocek
Funkce: jednatel

Příloha č. 1 Pachtovní smlouvy

(náskres předmětu pachtu)



EUREKA SHOPS - PŘÍZEMÍ



EURECA SHOPS - SUTERÉN