

Pachtovní smlouva

uzavřená ve smyslu § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Propachtovatel: **Město Valašské Meziříčí**
se sídlem: **Náměstí 7/5, 757 01 Valašské Meziříčí**
zastoupené: [REDACTED]
IČO: **00304387**
DIČ: **CZ00304387**
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „propachtovatel“)

a

Pachtýř: **Kulturní zařízení města Valašského Meziříčí, příspěvková organizace**
se sídlem: **Komenského 1/3, 757 01 Valašské Meziříčí**
zastoupené: [REDACTED]
IČO: **00368946**
DIČ: **CZ00368946**
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
(dále také jako „pachtýř“)

I. Předmět pachtu

- Propachtovatel je vlastníkem budovy na ulici Žerotínova Valašské Meziříčí č. p. 736, jiná stavba, která je součástí pozemku p. č. 2094/4 v k. ú. Valašské Meziříčí – město. Prostory II. NP této budovy, jejichž specifikace je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy, jsou využívány v souladu s kolaudačním rozhodnutím jako ubytovací zařízení - ubytovna (dále jen „předmět pachtu“).
- Předmětem této smlouvy je závazek propachtovatele přenechat pachtýři k dočasnému užívání a požívání předmět pachtu, a to za účelem provozování Ubytovny města Valašské Meziříčí (tj. ubytovacího zařízení, případně poskytování stravovacích služeb ubytovaným osobám a poskytování doprovodných služeb souvisejících s provozem ubytovny) a závazek pachtýře platit propachtovateli pachtovné dle čl. III této smlouvy.
- 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 poskytl k detailnímu seznámení písemnou dokumentaci týkající se předmětu pachtu, dokládající její určení pro účely provozu Ubytovny města Valašské Meziříčí (dále jen „Ubytovna ValMez“) a s tím souvisejících služeb.
- 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. Ubytovna Valmez je umístěn ve sportovním areálu a pachtýř je povinen při užívání předmětu pachtu tuto skutečnost vždy náležitě zohledňovat.

II. Inventář

1. Předmět pachtu je vybaven movitými věcmi, příslušenstvím a součástmi, které jsou nezbytné k provozování Ubytovny ValMez (dále také jako „inventář“).
2. Soupis inventáře - movitých věcí, které jsou umístěny v předmětu pachtu, tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy (Inventář). Inventář přenechává propachtovatel pachtýři do užívání a požívání spolu s předmětem pachtu.
3. Inventář je pachtýři přenechán pouze k účelu užívání a požívání tak, jak je specifikován v článku I. smlouvy, tj. za účelem provozování Ubytovny ValMez. Bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele nelze tento účel užívání inventáře měnit nebo inventář přemísťovat mimo areál předmětu pachtu.
4. V případě, že se inventář byť i běžně opotřebí, znehodnotí, ztratí apod., je pachtýř povinen jej ve stejné kvalitě opět na svůj náklad doplnit a při ukončení pachtu bez nároku na úhradu nákladů předat propachtovateli. Toto ustanovení se vztahuje na inventář běžné spotřeby (ručníky, nádobí, ubrusy, dekorace, nástroje, povlečení apod.). U takto doplněného inventáře musí být zachována stejná kvalita, jaká byla v základním inventáři při předání předmětu pachtu.
5. Při ukončení této smlouvy je pachtýř povinen předat inventář ve stejném rozsahu a kvalitě jak vyplývá z přílohy č. 1 této smlouvy.

III. Pachtovné, služby spojené s užíváním předmětu pachtu, jistota

1. Pachtovné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 10% z celkových tržeb Ubytovny ValMez za příslušné kalendářní čtvrtletí (snížených o DPH na výstupu). V souladu s ustanovením § 56a, odst. 3) zákona 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“) bude pachtovné zvýšeno o příslušnou DPH na výstupu.
2. Pachtýř se zavazuje hradit propachtovateli pachtovné vždy čtvrtletně po uplynutí kalendářního čtvrtletí, a to nejpozději k 30. dni měsíce po uplynutí čtvrtletí, za které se pachtovné hradí, na účet propachtovatele č. ú. [REDACTED] vedeného u [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Po uplynutí čtvrtletí je pachtýř povinen zaslat do 15. dne následujícího měsíce propachtovateli výkaz tržeb za dané čtvrtletí, v opačném případě má propachtovatel právo požadovat pachtovné ve výši pachtovného za předchozí čtvrtletí navýšené o 20%. Propachtovatel má právo nahlížet do účetnictví pachtýře v souvislosti s provozem Ubytovny ValMez.
3. Propachtovatel v souladu s ustanovením § 28, odst. 7) ZDPH zmocňuje pachtýře k vystavení daňového dokladu na plnění uvedené v odstavci 2. tohoto článku. Pachtýř se zavazuje kopii daňového dokladu doručit propachtovateli nejpozději do 15. dne měsíce po uplynutí čtvrtletí.
4. 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.
5. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na shora uvedený účet propachtovatele, tímto dnem je pachtýřova povinnost úhrady pachtovného splněna.
6. Vedle pachtovného je pachtýř povinen platit propachtovateli také cenu služeb spojených s užíváním předmětu pachtu a to formou čtvrtletních záloh. Zálohové platby vyúčtuje propachtovatel pachtýři jednou za rok. Službami spojenými s užíváním předmětu pachtu se rozumí zejména dodávka elektrické energie, tepla, plynu a náklady na odvoz odpadu. Vyúčtování záloh na služby - elektrické energie, tepla, plynu - provede podle skutečné výše nákladů na základě údajů samostatných měřidel propachtovatel vždy nejpozději do konce 4. měsíce po uplynutí zúčtovacího období.

Nedoplatky z ročního vyúčtování služeb je pachtýř povinen uhradit ve lhůtě uvedené ve vyúčtování stejně tak jako je propachtovatel povinen vrátit případné přeplatky.

Zálohové platby na výše uvedené služby bude pachtýř hradit na účet propachtovatele nejpozději do konce 1. měsíce příslušného čtvrtletí takto:

- el. energie	7.500 Kč / čtvrtletí
- teplo	42.500 Kč / čtvrtletí
- plyn	3.750 Kč / čtvrtletí
- <u>odvoz odpadu.....</u>	<u>2.625 Kč / čtvrtletí</u>
	56.375 Kč / čtvrtletí

celkem tedy 225.500 Kč ročně.

Zálohové platby za období srpen až září 2020 po zaokrouhlení ve výši 37.583 Kč uhradí pachtýř na účet propachtovatele nejpozději do 31.08.2020.

Propachtovatel si vyhrazuje právo změnit výši záloh na služby v případě, že dojde k výrazné změně cen za tyto služby. Změnu výše záloh písemně oznámí propachtovatel pachtýři vždy minimálně 1 měsíc před začátkem kalendářního čtvrtletí, ve kterém budou hrazeny tyto změněné zálohy.

7. Službu – dodávku vody a stočné si zajistí pachtýř samostatnou smlouvou s Tělovýchovnou jednotou Valašské Meziříčí, spolkem, IČO: 00535109.

IV. Pojištění

1. 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.
2. Skutečnost uzavření a platnosti požadovaného pojištění je pachtýř povinen propachtovateli prokázat nejpozději do počátku účinnosti této smlouvy. Skutečnost uzavření a platnosti požadovaného pojištění je pachtýř povinen prokázat propachtovateli také na jeho žádost kdykoli během doby platnosti pachtovní smlouvy.
3. Pokud pachtýř poruší svoji povinnost mít po celou dobu účinnosti této smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou smlouvu splňující podmínky této smlouvy, je povinen uhradit propachtovateli na jeho písemnou výzvu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání takového porušení až do jejího splnění.

V. Propachtování, přenechání předmětu pachtu

1. Pachtýř není oprávněn propachtovat předmět pachtu či jej přenechat k užívání jinému či změnit účel užívání nebo požívání předmětu pachtu (a to ani část) bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele. V případě porušení této povinnosti je propachtovatel oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. V tomto případě se pachtýř zavazuje předat zpět předmět pachtu nejpozději do jednoho měsíce od doručení takové výpovědi bez výpovědní doby.
2. I v případě, že by byl předmět pachtu či jeho část propachtován třetí osobě, pachtýř nese, coby smluvní partner propachtovatele, vůči propachtovateli odpovědnost za plnění veškerých povinností ze smlouvy či zákona vyplývajících. Umožní-li tedy pachtýř užívat či požívat předmět pachtu třetí osobě, odpovídá propachtovateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval a požíval sám.

VI. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. 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.
2. 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.
3. 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 inventáře 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.
4. O potřebách 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.
5. 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 přírodních kabelů), kontrol a školení zaměstnanců, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce. Po dobu platnosti této smlouvy je pachtýř povinen si zajistit veškeré doklady potřebné k provozování Ubytovny ValMez.
6. Pachtýř je povinen udržovat pořádek v předmětu pachtu, a to včetně okolí popelnic, nesmí odkládat bioodpad do popelnic určených jenom pro komunální a/nebo tříděný odpad. V případě výskytu hlodavců, švábů a jiných škodlivých živočichů v okolí popelnic či předmětu pachtu je pachtýř povinen na vlastní náklady zajistit jejich odstranění (deratizaci).
7. Pachtýř je odpovědný za všechny škody na předmětu pachtu způsobené pachtýřem, jeho zaměstnanci, hosty (zákazníky), dodavateli a dalšími jím pověřenými osobami.
8. Pachtýř je oprávněn na předmětu pachtu umístit vývěsní štíty a firemní označení pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele a příslušných úřadů, to platí i v případě jejich změn.
9. Pachtýř nesmí provádět žádné stavební úpravy předmětu pachtu, tzn. mimo jiné realizovat změny, úpravy či přepažování místností 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 předmětu pachtu, 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 předmětu pachtu na úhradu pachtovného nebo bude pachtýři poskytnuta sleva na pachtovném.

10. Pachtýř umožní kdykoli propachtovateli po předchozí žádosti kontrolu předmětu pachtu.
11. Propachtovatel neodpovídá za ztrátu, poškození nebo zničení vybavení či jiného movitého majetku ve vlastnictví pachtýře, který se nachází nebo bude nacházet v předmětu pachtu.

VII. Předání předmětu pachtu

1. K předání předmětu pachtu ze strany propachtovatele pachtýři dojde bezodkladně po nabytí účinnosti této smlouvy. Předmět pachtu včetně jeho inventáře 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. 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.

VIII. Doba pachtu, ukončení smluvního vztahu

1. Doba trvání pachtu je stanovena od 01.08.2020 na dobu neurčitou.
2. Pachtovní rok je shodný s kalendářním rokem.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto pachtovní smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní době šesti měsíců, tak aby pacht skončil s koncem kalendářního roku. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Bez ohledu na ustanovení tohoto článku smlouvy může být pachtovní smlouva zrušena i okamžitou výpovědí bez výpovědní doby 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 bez výpovědní doby.
5. 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.
6. Pachtovní smlouvu lze ukončit i písemnou dohodou smluvních stran.
7. Skončí-li pacht výpovědí ze strany propachtovatele, nemá pachtýř právo na náhradu za výhodu propachtovatele, nebo nového pachtýře, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným pachtýřem. S tímto ujednáním pachtýř svým podpisem vyslovuje bezvýhradní souhlas.

