

**SMLOUVA O PACHTU SOUBORU NEBYTOVÝCH PROSTOR  
- kavárna MDO -**

**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 pronajímatelem 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 m2
Kavárna	32,70
Salonek	20,00

Prostor označený jako „kavárna“ je dnes přístupný dveřmi ze vstupní chodby a dveřmi z předsáli (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 1.9. 2020 a končící dne 30. 6. 2021**

## 7. Pachtovné

**7.1** Pacht **Předmětu pachtu** je úplatný.

**7.2 Pachtovné** se sjednává takto:

Od 1.9.2020 do 30.6.2021 - 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

**(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. září 2020** (viz **7.2 shora**) bude platit bez jakékoliv změny do **30. června 2021**.

## 8.

**Služby s pachtem spojené zajišťované a poskytované 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** Sjednává 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** Sjednává 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

**1.9.2020.**

**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

6.8.2020

Jednající za Pronajímatele:

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

V Brně dne

Jednající za Nájemce:

**Roman Lípa**  
**jednatel**  
**RK INVEST, s.r.o.**