

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

město Domažlice, se sídlem náměstí Míru 1, Domažlice, PSČ: 344 01, IČ: 00253316, zastoupené JUDr. Zdeňkem Novákem, starostou
na straně jedné (dále jen „propachtovatel“)

a

společnost **Domažlické městské lesy spol. s r. o.**, se sídlem Domažlice, Tyršova 611, PSČ 344 01, IČ: 26322994, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. C 13472, zastoupená Ing. Janem Bendou, jednatelem
na straně druhé (dále jen „pachtýř“)

tuto

pachtovní smlouvu.

I.

Úvodní ustanovení

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 498/11 (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Domažlice, jehož součástí je budova bez čp./če. (stavba pro výrobu a skladování) a pozemku p. č. st. 498/10 (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Domažlice, jehož součástí je budova č. p. 10 (stavba pro výrobu a skladování) v obci Domažlice, části obce Týnské Předměstí. Obě výše uvedené budovy (tvořící ve skutečnosti jede funkční celek) budou dále označovány jen jako „**Budova**“.
2. Propachtovatel se touto smlouvou zavazuje přenechat pachtýři níže uvedený předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit propachtovateli sjednané pachtovné.
3. Správu Budovy vykonává společnost Domažlická správa nemovitostí spol. s r. o. na základě smlouvy uzavřené mezi ní a propachtovatelem (dále jen „**správce nemovitostí**“). Na správce nemovitosti je pachtýř oprávněn se obracet ohledně zajištění správy Budovy.

II.

Předmět a účel pachtu

1. Propachtovatel přenechává touto smlouvou pachtýři k užívání a požívání části Budovy, a to místnosti **v 1. podzemním podlaží**:
 - místnost 0.01 – varna o výměře 36,00 m²,
 - místnost 0.02 – zázemí zaměstnanci (šatna sládek) o výměře 6,46 m²,
 - místnost 0.03 – sklad varny o výměře 2,80 m²,
 - místnost 0.04a – technologie minipivovaru o výměře 12,99 m²,
 - místnost 0.04b – technologie minipivovaru o výměře 14,52 m²,
 - místnost 0.04c – expedice o výměře 14,52 m²,
 - místnost 0.04d – chladicí box o výměře 14,40 m²,
 - místnost 0.04e – chladicí box a sklad o výměře 14,95 m²,
 - místnost 0.05 – sládek o výměře 6,17 m²,
 - místnost 0.06 – sklad o výměře 2,02 m²,
 - místnost 0.10b – chodba o výměře 14,35 m²,
 - místnost 0.13 – úklid o výměře 2,63 m²,

- místnost 0.14 – chodba o výměře 33,03 m²,
- místnost 0.15 – pivnice o výměře 144,00 m²,
- místnost 0.16 – zádveří o výměře 12,98 m²,
- místnost 0.17 – salonek o výměře 62,39 m²,
- místnost 0.18 – šatna o výměře 5,01 m²,
- místnost 0.19 – WC personál o výměře 2,46 m²,
- místnost 0.21 – VZT strojovna o výměře 11,85 m²,
- místnost 0.22 – salonek o výměře 17,15 m²,
- místnost 0.23 – technická místnost o výměře 15,55 m²,

vymezené v **příloze č. 1** (dále též jen „**předmět pachtu**“ nebo „**pivovar**“) za účelem, aby v něm nájemce provozoval pivovar a pivnici.

2. Předmětu pachtu je propachtován spolu s inventářem, jehož seznam je uveden v **příloze č. 2** této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že předmětem pachtu jako jeho součástí je též nákladový výtah. Smluvní strany zároveň sjednávají, že předmětem pachtu není pivovarská technologie, kterou v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí nájemní uzavřenou mezi propachtovatelem jako budoucím pronajímatelem a pachtýřem jako budoucím nájemcem dne 11.03.2019 pořídil na svůj náklad pachtýř a jako taková je ve vlastnictví pachtýře.
4. Pachtýř se touto smlouvou zavazuje užívat a požívat předmět pachtu v souladu se zákonem, touto smlouvou a s pravidly a podmínkami pro poskytnutí dotací, které propachtovatel mimo jiné na rekonstrukci některých částí Budovy čerpal. Pachtýř potvrzuje, že byl před uzavřením této smlouvy seznámen s tím, jaké dotace propachtovatel ve vztahu k Budově čerpal, co bylo jejich předmětem a účelem, jaké jsou podmínky a omezení plynoucí z těchto dotačních titulů, jakož i s ostatními významnými skutečnostmi, které souvisejí s čerpáním dotací ve vztahu k předmětu pachtu.
5. Ujedná se, že místnost 0.04 budou spoluužívat pachtýř a organizace **Městské kulturní středisko v Domažlicích**, IČ: 00073865 (jakožto provozovatel a pachtýř expozice, dále též jen „**MKS**“), kdy pachtýř ji bude užívat pouze časově omezeně a v rozsahu nezbytně potřebném pro zásobování pivovaru a přístup do místnosti 0.05 (kancelář sládky), jinak ji bude užívat MKS k účelu ujednanému v pachtovní smlouvě mezi MKS a propachtovatelem. Pokud jde o úhradu služeb za takové spoluužívání místnosti 0.04, tyto nese MKS s výjimkou nákladů na úklid, které z 80 % ponese pachtýř a z 20 % je ponese MKS. O tom je ujednána dohoda mezi pachtýřem a MKS, která hrazení nákladů na úklid upravuje v podrobnostech, a to včetně způsobu účtování a splatnosti.
6. Pachtýř je oprávněn vstupovat do kotelny (místnost 0.09 v 1. podzemním podlaží Budovy) za účelem obsluhy vyvíječe páry pouze na základě předchozí dohody se správcem nemovitosti.

III.

Doba pachtu, odevzdání a převzetí, skončení pachtu

1. Pacht se sjednává na dobu neurčitou, která počíná dnem 01.09.2020 (dále jen „**první den pachtu**“).
2. Propachtovatel odevzdá pachtýři předmět pachtu v první den pachtu, pokud nebude dohodnuto jinak. Při odevzdání předmětu pachtu sepiší smluvní strany předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav předmětu pachtu a jeho inventáře a stavy měřidel energií.

3. Pachtýř prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu pachtu včetně inventáře již před uzavřením této smlouvy a prohlašuje, že je plně způsobilý k užívání ke sjednanému účelu.
4. Ujednává se, že pachtýř je povinen zachovat jednotlivé kusy inventáře. Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat, obnoví propachtovatel inventář, ledaže se škoda přičítá pachtýři; to platí i v případě vady propachtované věci.
5. Kterákoli smluvní strana je oprávněna pacht vypovědět i bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce. Smluvní strany sjednávají, že se v rámci jejich vztahu založeného touto smlouvou nepoužije (ani analogicky) ustanovení § 2312 občanského zákoníku.
6. Propachtovatel je oprávněn pacht vypovědět bez výpovědní doby:
 - a) pro některý z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku,
 - b) dále z důvodu, že se pachtýř dopustí jednání, které představuje porušení pravidla nebo podmínky pro poskytnutí dotací (viz čl. II. odst. 4).Ujednáním v předcházející větě není dotčeno právo propachtovatele vypovědět pacht bez výpovědní doby (bez toho, aby vyzýval pachtýře ke zjednání nápravy) v případech uvedených v zákoně nebo jinde v této smlouvě.
7. Ke dni zániku pachtu je pachtýř povinen předmět pachtu včetně inventáře předat propachtovateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

IV.

Pachtovné

1. Celkové pachtovné za užívání a požívání předmětu pachtu činí **93.357,00 Kč** bez DPH ročně, přičemž sestává jednak z dílčího pachtovného za
 - a) prostory ve výši **84.700,00 Kč ročně**, když tato část pachtovného byla stanovena podle následujícího vzorce:

$$N = 0,5 \% \times PC / CV * V,$$

kde N = výše pachtovného za kalendářní rok bez daně z přidané hodnoty,

PC = pořizovací cena Budovy po její rekonstrukci,

CV = celková výměra místností v Budově, včetně společných prostor,

V = výměra předmětu pachtu,

- b) za inventář ve výši **8.657,00 Kč ročně**, když tato část pachtovného byla stanovena podle následujícího vzorce:

$$N = 0,5 \% \times PC,$$

kde N = výše pachtovného za kalendářní rok bez daně z přidané hodnoty.

PC = pořizovací cena inventáře.

2. Ke sjednanému pachtovnému bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši podle platných právních předpisů.
3. Pachtovné je pro propachtovatele výnos a taktéž je o něm účtováno. Po přijaté platbě bude odváděno DPH v základní sazbě dle platného zákona.
4. Pachtovné je splatné čtvrtletně vždy do posledního dne příslušného čtvrtletí kalendářního roku, za který je hrazeno, na účet pronajímatele číslo 109782579/0300 vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Domažlice, variabilní symbol 9085001291. Poměrná část pachtovného za období od 01.09.2020 do 31.10.2020 je splatná do 31.10.2020.
5. Pachtovné uvedené výše v odstavci 1. může být propachtovatelem každoročně (počínaje

rokem 2021) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 01.04. daného kalendářního roku. Propachtovatel je oprávněn dosavadní pachtovné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Propachtovatel se zavazuje oznámit pachtýři zvýšení pachtovného písemně, a to vždy nejpozději do 31.03. daného kalendářního roku.

V.

Náklady za služby spojené s užíváním předmětu pachtu

- Pachtýř je povinen kromě pachtovného platit dále náklady na níže uvedená plnění spojená s užíváním předmětu pachtu, která se propachtovatel zavazuje pachtýři poskytovat (dále též „**služby**“):
 - dodávku elektřiny do předmětu pachtu,
 - dodávku vody a odvádění odpadních vod,
 - dodávku teplé užitkové vody,
 - dodávku tepla,
 - dodávku elektřiny do společných prostor,
 - úklid společných prostor,
 - provoz výtahu, vzduchotechniky a komínů,
 - dodávku vody a odvádění odpadních vod ve společných prostorech,
 - dodávku teplé vody do společných prostor,
 - dodávku tepla do společných prostor.
- Pachtýř je povinen hradit měsíční zálohy na náklady na služby, a to vždy do 15. dne v měsíci, na který jsou zálohy hrazeny, převodem na účet propachtovatele u Komerční banky, a. s., pobočka Domažlice, č. účtu 27-6465380207/0100, variabilní symbol Výši záloh je propachtovatel oprávněn upravit za podmínek, způsobem a v rozsahu, jak to umožňuje zákon č. 67/2013 Sb.

- Smluvní strany se dohodly na výši záloh pro dobu od uzavření této smlouvy do doby jejich změny (postupem podle odst. 2) takto:

<i>služba</i>	<i>výše měsíční zálohy</i>
dodávka elektřiny do předmětu pachtu	85.000 Kč
dodávka vody a odvádění odpadních vod	18.500 Kč
dodávka teplé užitkové vody	1.300 Kč
dodávka tepla	25.000 Kč
dodávka elektřiny do společných prostor	300 Kč
úklid společných prostor	8.000 Kč
provoz výtahu, vzduchotechniky a komínů	2.700 Kč
dodávka vody a odvádění odpadních vod ve společných prostorech	1.200 Kč
dodávka teplé vody do společných prostor	1.900 Kč
dodávka tepla do společných prostor	1.300 Kč
<i>celkem zálohy měsíčně</i>	<i>145.200 Kč</i>

- Propachtovatel provede 1x ročně vyúčtování nákladů na služby za předchozí kalendářní rok, ve kterém zohlední pachtýřem zaplacené zálohy, a to nejpozději do 30.04. následujícího kalendářního roku s tím, že případný nedoplatek či přeplatek je splatný do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování pachtýři.

5. Vyúčtování nákladů na služby bude správce nemovitosti provádět po dohodě smluvních stran podle pravidel, která jsou jako **příloha č. 3** nedílnou součástí této smlouvy.
6. Ostatní služby (např. odvoz odpadu) si pachtýř zajišťuje sám. Výslovně se sjednává, že pachtýř se zavazuje zajistit si sám smlouvou s příslušným dodavatelem dodávky plynu pro vyvíječ par a smlouvou s příslušným dodavatelem odvádění odpadních vod – technologických vod pro provoz pivovaru.

VI.

Ostatní ujednání o právech a povinnostech smluvních stran

1. Smluvní strany po vzájemné dohodě sjednají vhodné pojištění Budovy, předmětu pachtu, inventáře, jakož i pojištění odpovědnosti, aby bylo dostatečně a vhodným způsobem zajištěna pojistná ochrana a zájmy obou stran.
2. Bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele nesmí pachtýř provádět žádné změny předmětu pachtu, inventáře, ani Budovy (žádné stavební úpravy či opravy, včetně výměny zámků apod.) s výjimkou běžné údržby a drobných oprav, které je povinen provádět dle následujícího odstavce.
3. Pachtýř je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu pachtu, a to v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. s tím, že finanční limit nákladů na jednu opravu uvedený v první větě § 5 citovaného nařízení vlády se podle dohody smluvních stran nahrazuje částkou 5.000 Kč, a s tím, že smluvní strany vylučují aplikaci § 6 citovaného nařízení vlády. Toto ujednání se nevztahuje na položky inventáře, které jsou uměleckými díly, jsou chráněny autorským právem, a na jiné předměty obdobného charakteru, u nichž smluvní strany vždy dohodnou postup při jejich případné opravě a údržbě.
4. Pachtýři je známo, že Budova je památkově chráněna, a při provádění jakýchkoliv oprav či údržby je povinen vždy dodržet příslušné právní předpisy.
5. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu oznámit propachtovateli potřebu těch oprav či úprav předmětu pachtu, které je povinen provést propachtovatel a umožnit mu jejich provedení, jinak pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Dále je pachtýř povinen neodkladně informovat propachtovatele o hrozící škodě nebo i již vzniklé škodě na předmětu pachtu, Budově či inventáři, jakož i o všech skutečnostech, na jejichž podkladě lze soudit, že došlo k pojistné události v souvislosti s užíváním či požíváním předmětu pachtu.
6. Pachtýř je povinen počínat si při plnění povinností podle této smlouvy odpovědně jako řádný hospodář, je oprávněn předmět pachtu užívat a požívat pouze ke sjednanému účelu a je povinen předcházet vzniku škod na předmětu pachtu. Pachtýř je dále povinen dodržovat obecně závazné předpisy (např. na úseku požární ochrany, předpisy týkající se revizí zařízení, bezpečnosti apod.). Porušení kterékoli z povinností pachtýře uvedených v tomto odstavci zakládá propachtovateli právo vypovědět pacht bez výpovědní doby.
7. Pachtýř byl seznámen s pravidly, jak obsluhovat elektronické zabezpečovací zařízení Budovy, je povinen tato pravidla dodržovat a vést aktuální evidenci přístupových kódů, které poskytl třetím osobám (svým zaměstnancům). Zároveň je pachtýř povinen vést aktuální evidenci klíčů od Budovy, které mu byly propachtovatelem předány.
8. Pachtýř nesmí přenechat předmět pachtu, jeho část ani žádnou část inventáře k užívání třetí osobě. V případě porušení uvedené povinnosti pachtýře je propachtovatel oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby.

9. Propachtovatel souhlasí s provedením technického zhodnocení předmětu pachtu a pachtýř může toto technické zhodnocení daňově i účetně odepisovat dle § 28 - odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. Pachtýř je povinen o svém záměru provést technické zhodnocení předmětu pachtu předem informovat propachtovatele a vždy k 31.12. toho kterého roku předkládat propachtovateli informace o provedeném zhodnocení.
10. Pachtýř se zavazuje umožnit osobě, která bude zajišťovat úklid Budovy, užívání místnosti 0.13 – úklid.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele postoupit třetí osobě jakákoliv práva (pohledávky) z této smlouvy, tuto smlouvu, ani žádnou její část.
2. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
3. Smluvní strany současně vylučují aplikaci ustanovení § 2344 občanského zákoníku, tedy sjednávají, že pro pohledávky pachtýře vůči propachtovateli nevázne na věcech náležejících do inventáře zástavní právo.
4. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
5. Pachtýř souhlasí s tím, aby propachtovatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Tento souhlas uděluje zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Pachtýř prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.
6. Propachtovatel nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
8. 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 ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom, jeden stejnopis je určen pro potřeby správce, kterému propachtovatel svěřil některé úkoly v oblasti správy Budovy.

Příloha č. 1 – plánek s vymezením předmětu pachtu
Příloha č. 2 – soupis inventáře
Příloha č. 3 – pravidla vyúčtování nákladů na služby

Domažlice 31.08.2020

propachtovatel
město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta

pachtýř
Domažlické městské lesy spol. s r. o.
Ing. Jan Benda, jednatel

DOLOŽKA
podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.
Propachtování předmětu pachtu a uzavření pachtovní smlouvy schválila rada města na své 65. schůzi konané dne 18.08.2020 usnesením č. 2318.

město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta