

# Pachtovní smlouva

## “Kulturní centrum Semilasso – kulturní část a restaurace”

### Smluvní strany:

- 1. Statutární město Brno**, Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno  
zastoupené Ing. Karin Karasovou, starostkou městské části Brno – Královo Pole na základě čl. 13 odst. 2 a 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, ve znění pozdějších změn – Statutu města Brna  
IČ: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
Adresa pro doručování: ÚMČ Brno – Královo Pole, Palackého tř. 59, 612 93 Brno  
Bankovní spojení: XXXXXXXXXX  
Tel.: 541 588 111

na straně jedné (dále jen **p r o p a c h t o v a t e l**)

a

- 2. GLANC, s. r. o.**  
se sídlem Palackého tř. 126, 612 00 Brno  
IČ: 60708344  
DIČ: CZ60708344  
zast. jednatelem společnosti Ing. Jaromírem Janáčkem  
společnost je zapsaná pod sp. zn. C 15351, vedená u Krajského soudu v Brně

na straně druhé (dále jen **p a c h t ý ř**)

uzavírají v souladu s ustanovením §§ 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto pachtovní smlouvu:

## Článek I

### Úvodní ustanovení

Předmětem této smlouvy je pachtovní vztah mezi stranami této smlouvy, účelem této pachtovní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Účelem této smlouvy je zajištění provozu KC Semilasso v souvislosti s vytvořením zejména významného kulturního, společenského a multifunkčního centra, které je schopno poskytovat služby všem kategoriím občanů zejména městské části Brno Královo Pole.

Obě strany se zavazují postupovat tak, aby daného účelu a cílů bylo dosaženo.

## Článek II

### Předmět pachtu

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem nemovitostí – budovy občanské vybavenosti č.p. 832, č.or. 126 na ulici Palackého tř. v Brně, post. na pozemku parc. č. 563 a pozemku parc. č. 563 - zastavěná plocha a nádvoří - o výměře 1.420 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Královo Pole.

Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, okres Brno-město a katastrální území Královo Pole.

2. Předmětem pachtu, upraveného touto pachtovní smlouvou, jsou nebytové prostory uvedené v příloze č. 1 této smlouvy a situované v budově občanské vybavenosti (s výjimkou tepelného zdroje – plynové kotelny, rozvodů tepla, příslušné měřicí a regulační techniky, zařízení VZT na střeše a v půdních prostorách) tak, jak jsou blíže zakresleny v plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

3. Předmětem pachtu, upraveného touto pachtovní smlouvou, je technické a jiné vybavení uvedené v seznamu vybavení, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Vzhledem k tomu, že stáří předmětného technického zařízení a vybavení je minimálně 10 let, bude veškeré toto technické vybavení vedeno v seznamu/seznamech vybavení v závislosti na výši pořizovací hodnoty buď v cenách po odpisech (vybavení s pořizovací hodnotou nad 40 tis. Kč bez DPH) nebo v cenách pořizovacích (vybavení s pořizovací hodnotou do 40 tis.Kč bez DPH).

4. Pro propachtované předměty pachtu uvedené v článku II. odstavec 2 a 3 se strany dohodly dále používat označení „předmět pachtu“.

5. Pachtýř se zavazuje, že pro označení propachtovaných nebytových prostor ponechá tradiční název „Kulturní centrum Semilasso“ nebo jen „Semilasso“. Pachtýř se zavazuje, že v souvislosti s užíváním a požíváním předmětu pachtu bude používat logo Semilasso, a to výlučně v podobě a za podmínek specifikovaných v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy. Předmět pachtu, resp. jednotlivé části nebo provozovny, mohou nést vlastní název, jehož umístění a obsah podléhá předchozímu písemnému souhlasu propachtovatele.

6. Pro zásobování a příjezd k objektu za účelem zásobování, mimo parkování vozidel, je určena neveřejná účelová komunikace na pozemku parc.č. 564/3, ostatní plocha, v k.ú. Královo Pole. Dále je tato komunikace určena pro parkování přenosových vozů a jiných dopravních prostředků, které mají zajistit přípravu, průběh a konkrétní akce v KC Semilasso.

## Článek III

### Účel pachtu

1. Část předmětu pachtu, označená jako restaurace KC Semilasso, bude pachtýřem využívána jako restaurace, kavárna (kino-kavárna), příp. hudební klub. Pachtýř bude využívat propachtovaný nebytový prostor k podnikání v provozovně umístěné v tomto prostoru s převažujícím předmětem podnikání hostinská činnost s provozem kulturního zařízení.

Část předmětu pachtu, označená jako kulturní část KC Semilasso, bude pachtýřem využívána zejména pro pořádání veřejnosti přístupných kulturních podniků, tanečních zábav, diskoték, výstav výtvarného a jiného umění, večírků, módních přehlídek, divadelních představení, reklamních, sportovních a jiných akcí a s tím souvisejících služeb a dále také jako předprodej vstupenek a informační centrum MČ Brno-Královo Pole. Pachtýř bude využívat propachtovaný nebytový prostor a pozemek k podnikání v provozovně umístěné v tomto prostoru s předmětem podnikání pořádání kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení, hostinská činnost a činnosti zapsané jako předmět podnikání pachtýře v obchodním rejstříku.

Pachtýř se zavazuje, že nebude předmět pachtu užívat a ani neumožní užití předmětu pachtu jiným osobám pro pořádání hazardních her a akcí pornografického charakteru.

Pachtýř se zavazuje zdržet pořádání následujících typů kulturních akcí v předmětu pachtu: skupiny propagující satanismus, fašismus, komunismus a rasovou segregaci.

V případě změny předmětu podnikání v provozovně umístěné v propachtovaném nebytovém prostoru je pachtýř povinen oznámit tuto skutečnost písemně propachtovateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

2. Propachtovatel prohlašuje, že předmět pachtu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel pachtu upravený touto smlouvou a tento nájem odpovídá charakteru předmětu pachtu v souladu s obecně závaznými právními předpisy a záměru obce – propachtovatele pro využití prostor k danému účelu.

3. Předmět pachtu se přenechává do pachtu za účelem provozování činnosti specifikované v odstavci 1. v souladu se živnostenským oprávněním pachtýře nebo podpachtýře.

4. Propachtovatel souhlasí s tím, že pachtýř nebo podpachtýř budou v předmětu pachtu provozovat činnost odpovídající předmětu jejich podnikání v souladu s ustanovením odst. 1.

5. Pachtýř prohlašuje, že si předmět pachtu s odbornou péčí prohlédl, seznámil se s jeho stavebně-technickým stavem a v tomto stavu jej od propachtovatele bez výhrad přijímá. O předání a převzetí předmětu pachtu budou mezi smluvními stranami sepsány předávací protokoly.

**6. Pachtýř se zavazuje, že bude předmět pachtu užívat a požívat pouze k účelu, pro**

**něžž byly tyto prostory kolaudovány** a v souladu s platným povolením o užívání stavby, a bude dodržovat záměr obce pro využití prostor a podmínek daných touto smlouvou a takto určený účel nebude měnit nebo rozšiřovat bez písemného souhlasu propachtovatele.

7. Uzavřením této smlouvy uděluje propachtovatel pachtýři souhlas s umístěním sídla pachtýře v předmětu pachtu, a to po dobu platnosti této smlouvy.

#### **Článek IV**

##### **Doba trvání pachtu**

Pacht se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.7.2016.

#### **Článek V**

##### **Pachtovné a cena služeb souvisejících s užíváním předmětu pachtu**

1. Pachtovné je stanoveno dohodou mezi propachtovatelem a pachtýřem a činí za předmět pachtu částku 175.000,- Kč/čtvrtletí bez DPH, tj. 700.000,- Kč/rok bez sazby DPH v zákonné výši. K takto sjednanému pachtovnému bude propachtovatel připočítavat DPH v procentní sazbě odpovídající zákonné úpravě účinné k datu uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Pachtýř je povinen platit takto sjednané pachtovné na základě faktury vystavené propachtovatelem. Splatnost faktury činí 15 dnů ode dne doručení pachtýři.

3. Pachtýř tuto povinnost splní poukázáním uvedené částky na účet pronajímatele č. [REDACTED] Závazek je splněn připsáním částky na účet propachtovatele.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s placením pachtovného ve stanovené lhůtě, je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli úrok z prodlení v zákonné výši a dále smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Prvních 30 dnů prodlení pachtýře se zaplacením pachtovného nepodléhá smluvní pokutě ani úrokům z prodlení.

5. Součástí pachtovného nejsou náklady na služby poskytované s užíváním předmětu pachtu, které je pachtýř povinen řádně užívat, a běžné opravy a náklady údržby uvedené v článku VI.

Propachtovatel je poskytovatelem těchto služeb:

- teplo k vytápění a k zajištění okamžitého provozu vzduchotechniky (výše oprávněných nákladů se stanovuje v souladu s cenovým rozhodnutím ERÚ), teplo k ohřevu teplé vody (výše oprávněných nákladů se stanovuje v souladu s cenovým rozhodnutím ERÚ), tuto službu zajišťuje jménem propachtovatele smluvní provozovatel tepelného

- zdroje, (v okamžiku podpisu této pachtovní smlouvy se jedná o společnost ŠIMEK 96, spol.s r.o., IČ64509931), pachtýř je povinen uzavřít smlouvu na dodávku tepla a teplé vody s takto určeným smluvním provozovatelem tepelného zdroje, pachtýř je povinen takovou smlouvu uzavřít a hradit předepsané náklady tepla a ohřevu teplé vody v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
- teplo k ohřevu teplé vody (výše oprávněných nákladů se stanovuje v souladu s cenovým rozhodnutím ERÚ), tuto službu zajišťuje jménem propachtovatele smluvní provozovatel tepelného zdroje, (v okamžiku podpisu této pachtovní smlouvy se jedná o společnost ŠIMEK 96, spol.s r.o., IČ64509931), pachtýř je povinen uzavřít smlouvu na dodávku tepla a teplé vody s takto určeným smluvním provozovatelem tepelného zdroje, pachtýř je povinen takovou smlouvu uzavřít a hradit předepsané náklady tepla a ohřevu teplé vody v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
  - vodné a stočné,
  - provoz LAPOLu
  - plyn k provozu zařízení restaurace, tuto službu zajišťuje jménem propachtovatele smluvní provozovatel tepelného zdroje, (v okamžiku podpisu této pachtovní smlouvy se jedná o společnost ŠIMEK 96, spol.s r.o., IČ64509931), pachtýř je povinen hradit předepsané náklady za dodávku plynu, jehož množství je určeno dle podružného plynoměru umístěného přímo v kuchyni restaurace,
  - provoz vzduchotechniky, včetně klimatizačních jednotek, do nákladů se zahrnují především náklady el.energie hrazené přímo pachtýřem, předepsané výměny filtrů, předepsané servisní činnosti a předepsané provozní zkoušky, bez ohledu na skutečnost, zda je zařízení pachtýřem využíváno,
  - EPS (Elektronická Požární Signalizace) – do nákladů se zahrnují provoz a servis radiové sítě a připojení EPS na HZS
  - EZS (Elektronická Zabezpečovací Signalizace) - do nákladů se zahrnuje paušál za služby LATIS
  - provoz 1 ks výtahu osobního a 2 ks nákladních jídelních výtahů bez možnosti přepravy osob (restaurace)

Propachtovatel je poskytovatelem výše uvedených služeb, nebude-li si pachtýř po dohodě s propachtovatelem zajišťovat tyto služby u dodavatele přímo na základě smlouvy sjednané svým jménem s příslušným dodavatelem.

- Smluvní strany se dohodly, že provoz LAPOLu si zajistí pachtýř pro jim užívané propachtované prostory (restauraci) přímo se servisní společností svým vlastním jménem v souladu s obecně závaznými právními předpisy, návody výrobců, a s technicko vodohospodářskými požadavky na provoz daného zařízení, především předepsané čištění, odvoz a likvidaci tuků, bez ohledu na skutečnost, zda je zařízení pachtýřem využíváno. Pachtýř je povinen neprodleně o provedených servisních pracích postoupit kopie protokolů o provedených činnostech propachtovateli, nebo smluvnímu správci objektu (v okamžiku podpisu této pachtovní smlouvy se jedná o společnost ŠIMEK 96, spol.s r.o., IČ64509931), případně sdělit nutnosti oprav nad rámec povinnosti pachtýře.
- Smluvní strany se dohodly, že provoz a servis vzduchotechniky, včetně klimatizačních jednotek, a provozních oprav (které jsou oprávněným nákladem dané služby) si zajistí pachtýř pro jim užívané propachtované prostory přímo se servisní společností svým

vlastním jménem v souladu s obecně závaznými právními předpisy, návody výrobců, a s technicko hygienickými požadavky na provoz daného zařízení, především předepsané výměny filtrů, předepsané servisní činnosti a předepsané provozní zkoušky, bez ohledu na skutečnost, zda je zařízení pachtýřem využíváno. Pachtýř je povinen neprodleně o provedených servisních pracích postoupit kopie protokolů – servisních zpráv o provedených činnostech propachtovateli, nebo smluvnímu správci objektu (v okamžiku podpisu této pachtovní smlouvy se jedná o společnost ŠIMEK 96, spol.s r.o., IČ64509931), případně sdělit nutnosti oprav nad rámec povinnosti pachtýře. Poslední servisní činnost byla provedena dne 14.10.2015 společností AZ KLIMA a.s., IČ: 247 72 631.

- Smluvní strany se dohodly, že provoz a servis 1 ks výtahu osobního a 2 ks nákladních jídelních výtahů bez možnosti přepravy osob (restaurace), a provozních oprav (které jsou oprávněným nákladem dané služby) si zajistí pachtýř pro jim užívané propachtované prostory přímo se servisní společností svým vlastním jménem v souladu s obecně závaznými právními předpisy, návody výrobců, a technickými požadavky na provoz daného zařízení, předepsané servisní činnosti a předepsané provozní zkoušky, bez ohledu na skutečnost, zda je zařízení pachtýřem využíváno. Pachtýř je povinen neprodleně o provedených servisních pracích postoupit kopie protokolů – servisních zpráv o provedených činnostech propachtovateli, nebo smluvnímu správci objektu (v okamžiku podpisu této pachtovní smlouvy se jedná o společnost ŠIMEK 96, spol.s r.o., IČ64509931), případně sdělit nutnosti oprav nad rámec povinnosti pachtýře.

Smluvní strany se dohodly, že náklady na služby EPS a EZS bude pachtýř hradit pouze ve výši 50% těchto skutečných nákladů v závislosti na podlahové ploše předmětu pachtu (v m<sup>2</sup>) v poměru k celkové podlahové ploše objektu KC Semilasso. Zbývajících 50% bude hradit propachtovatel. Výše uvedený podíl bude propachtovatel přefakturovat pachtýři 1x ročně v prosinci jednou fakturou za období 1-12 příslušného kalendářního roku, za rok 2016 pouze za období červenec až prosinec.

Náklady dodávky elektrické energie bude hradit pachtýř na základě smlouvy sjednané svým jménem s příslušným dodavatelem, přičemž hodnota hlavního jističe před fakturačním elektroměrem je:

- restaurace KC Semilasso – 3x 50/80A,
- kulturní část KC Semilasso – 3x 400A.

Pachtýř není oprávněn měnit hodnotu hlavního jističe před elektroměrem bez písemného souhlasu propachtovatele.

Náklady el.energie na provoz VZT bude pachtýř kulturní části a restaurace KC Semilasso přeučtovávat dle podružného elektroměru pachtýři kavárny-pekárný v objektu KC Semilasso.

Obdobně bude postupováno také v případě nákladů elektrické energie pro tepelný zdroj, které budou přeučtovány pachtýřem kulturní části a restaurace smluvnímu provozovateli tepelného zdroje, (v okamžiku podpisu této pachtovní smlouvy se jedná o společnost ŠIMEK 96, spol.s r.o., IČ64509931), vždy k poslednímu dni daného kalendářního roku, nebo dle vzájemné dohody.

Smluvní strany se dohodly, že službu vodného a stočného pro objekt KC Semilasso bude zajišťovat u veřejného dodavatele přímo svým jménem pachtýř „Kulturního centra Semilasso – kulturní část a restaurace. Pachtýř kulturní části a restaurace KC Semilasso bude službu vodného a stočného také přímo přeučtovávat dle náměrů podružných vodoměrů pachtýři kavárny-pekárny v objektu KC Semilasso, a to na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi pachtýřem kulturní části a restaurace KC Semilasso a pachtýřem kavárny-pekárny. Pachtýř kavárny je povinen takovou smlouvu uzavřít a hradit předepsané náklady vodného a stočného.

Náklady za běžný provozní úklid, generální úklid, a úklid dle zvláštních právních předpisů (např. hygienických požadavků) předmětu pachtu a příslušných ploch (tj. pozemky p.č. 564/3 – cesta, p.č. 1297/3 – schodiště, vše k.ú. Královo Pole) při provozování činností v předmětu pachtu bude řešit pachtýř svým jménem na své náklady. V případě uvedených příslušných ploch bude výše uvedený úklid pachtýř povinen zajistit pouze tehdy, pokud tyto plochy nebudou přenechány do užívání (nájmu) třetí osobě.

Náklady likvidaci SKO, a dalších odpadů vznikajících při provozování činností v předmětu pachtu bude hradit pachtýř na základě smlouvy sjednané svým jménem s příslušným poskytovatelem těchto služeb v návaznosti na zákon č. 185/2001 Sb., v platném znění.

6. Propachtovatel je oprávněn každoročně, nejdříve však v roce následujícím po 12 měsících platnosti této smlouvy, vždy od měsíce následujícího po úředním oznámení roční míry inflace v předcházejícím kalendářním roce zvýšit pachtovné o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu.

## **Článek VI**

### **Práva a povinnosti pachtýře**

1. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat předmět pachtu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu pachtu.

2. Pachtýř je povinen hradit pachtovné podle ustanovení této smlouvy. Pachtovné bude pachtýřem hrazeno v souladu s článkem V této smlouvy.

Pachtýř je povinen hradit služby poskytované propachtovatelem dle čl.V odst.5, případně zajišťované propachtovatelem prostřednictvím třetích osob, podle ustanovení této smlouvy. Zálohy na služby budou pachtýřem hrazeny měsíčně v souladu s článkem V této smlouvy ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů; roční vyúčtování (za kalendářní rok) bude provedeno nejpozději do 30.4. následujícího roku, přičemž přeplatky či nedoplatky budou vzájemně vyrovnány nejpozději do 30 dnů od doručení dokladu vyúčtování propachtovatelem.

3. Pachtýř je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu propachtovateli veškeré

změny, které nastaly v a na předmětu pachtu, a to jak zapříčiněním pachtýře tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit propachtovateli potřebu oprav, které má propachtovatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti propachtovateli vznikla. Smluvní strany se dohodly, že jednou ročně provedou zástupci propachtovatele a pachtýře posouzení, zda nenastaly na předmětu pachtu změny, a to jak zapříčiněním pachtýře tak i bez jeho vlivu a vůle, a to z důvodu, aby odborným posouzením zástupce propachtovatele a pachtýře byl prokazatelně posouzen stav vnitřních prostor předmětu pachtu a aby nemohlo dojít ke škodě z důvodu prodlení s opravou.

4. Pachtýř odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, které byly propachtovatelem předány pachtýři na základě předávacích protokolů, a je povinen je nahradit na svůj vlastní náklad. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost pachtýře nebo propachtovatele.

5. Pachtýř se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu pachtu zajistí na své náklady běžnou údržbu a běžné opravy, běžný úklid v propachtovaných nebytových prostorách včetně úklidu a čistoty přístupových chodeb.

#### **Náklady spojené s běžnými opravami a obvyklým udržováním nebytových prostor hradí pachtýř ze svého.**

##### **A) BĚŽNÉ OPRAVY:**

- 5.1 Za běžné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví propachtovatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- 5.2 Podle věcného vymezení se za běžné opravy považují tyto opravy a výměny:
  - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - malování a opravy omítek (pouze ve výši 50% ročních nákladů)
- 5.3 Za běžné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, zámků a zámkových vložek, a dalších zařízení (inventáře) vyjmenovaných v příloze č.3 této smlouvy. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy ovládacích termostatů ústředního topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- 5.4 Za běžné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 5.3.
- 5.5 Podle výše nákladu se za běžné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou



uvedeny v odstavcích 5.2 a 5.3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 5.6.

- 5.6 Součet nákladů za běžné opravy uvedené v odstavcích 5.2 až 5.5, které je povinen hradit pachtýř, může činit max. částku 450.000,- Kč za kalendářní rok, a to včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém nebo jiném účetním, příp. evidenčním dokladu o provedení opravy.

#### B) BĚŽNÁ ÚDRŽBA:

- 5.7 Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru a jeho vybavení (příloha č.3 této smlouvy), které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše, malování včetně opravy omítek (pouze ve výši 50% ročních nákladů), tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, skleněných výplní stavebních otvorů, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Opravy, jejichž potřeba je vyvolána zaviněným jednáním pachtýře, návštěvníků a hostů propachtovaných nebytových prostor, provádí a hradí pachtýř bez omezení.

Opravou se rozumí uvedení věci do stavu předcházejícího poškození, jak z pohledu technicko užitého, tak i z pohledu adekvátně estetického.

Vrácení technického a jiného vybavení (příloha č.3 této smlouvy), které pachtýř neupotřebí pro provozování činnosti jeho nebo podpachtýřů, propachtovateli bude řešeno po vzájemné dohodě mezi propachtovatelem a pachtýřem formou písemného dodatku k této smlouvě.

Věc, kterou nelze opravit, bude pachtýř povinen nahradit propachtovateli materiálně věcmi v minimálně stejné užitné hodnotě stejného druhu a kvality jak z pohledu technicko užitého, tak i z pohledu adekvátně estetického, nebo bude povinen nahradit částku ve výši reprodukční ceny odpovídající opotřebení a době užívání předmětné věci.

6. Pachtýř není oprávněn provádět žádné stavební úpravy a měnit účel určení předmětu pachtu, bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele, a to ani na svůj náklad. Pokud pachtýř tuto povinnost nesplní, uvede předmět pachtu do původního stavu na svůj náklad v termínu stanoveném propachtovatelem.

V souvislosti s úpravami či opravami, kterými dojde k technickému zhodnocení předmětu pachtu, bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.

7. Pachtýř je povinen uhradit propachtovateli škodu, kterou mu způsobí porušením

právních povinností a zanedbáním povinností vyplývajících z této smlouvy.

8. Při provozování své činnosti vystupuje pachtýř v propachtovaných prostorách jako samostatný právní subjekt vůči vnějším kontrolním orgánům a spotřebitelům. Pachtýř odpovídá za dodržování všech obecně závazných právních předpisů souvisejících s předmětem a účelem pachtu podle této smlouvy, a typem podnikatelské činnosti, zejména BOZP, požární ochraně, o ochraně zdraví, dodržování hygienických podmínek, aj.

9. Pachtýř je povinen dbát všech bezpečnostních a protipožárních preventivních opatření, k tomu potřebná zařízení a vybavení budou součástí vybavení předmětu pachtu.

10. Pachtýř se zavazuje, že v předmětu pachtu nebudou provozovány výherní hrací přístroje, výherní loterijní terminály, videoloterijní terminály a podobné hry.

11. Neuvolní-li pachtýř po skončení pachtu předmět pachtu v souladu s ustanovením čl. IX. bodu 5. této smlouvy, je povinen zaplatit propachtovateli kromě pachtovného smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo propachtovatele na náhradu škody.

12. Pachtýř je povinen po skončení pachtu předat předmět pachtu ve stavu, v jakém jej podle této smlouvy převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným změnám a úpravám, k nimž dal propachtovatel svůj výslovný souhlas. Pachtýř je dále povinen předat předmět pachtu s novou výmalbou na bílou barvu, pokud se smluvní strany nejpozději 30 dnů před skončením pachtu nedohodnou jinak. O předání a převzetí předmětu pachtu po skončení pachtu bude sepsán předávací protokol.

13. Pachtýř je povinen před podpisem této smlouvy deponovat na účet propachtovatele [redacted] kauci ve výši 2/3 čtvrtletní platby nájemného, tj. 141.167,- Kč (slovy: jednostočtyřicetjedentisíc a stošedesátšest korun českých) na dobu trvání pachtu. Uvedenou částku je propachtovatel oprávněn použít pouze v případě prodlení pachtýře s placením pachtovného a v případě škody na předmětu pachtu nezpůsobené běžným opotřebením, pokud škoda nebyla pachtýřem nahrazena způsobem dle čl. VI odst. 7 této smlouvy. V ostatních případech bude výše uvedená kauce, nebo její nepoužitá část, vrácena pachtýři do 15 dnů od ukončení pachtovního vztahu, a to včetně úroků ve výši úroků poskytovaných peněžním ústavem pro účet, na kterém je kauce deponována. Pachtýř je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu propachtovatele na původní výši, pokud propachtovatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od zaslání výzvy propachtovatelem.

14. K umístění trvalých reklam či informací na vnějších stěnách předmětu pachtu je zapotřebí předchozího výslovného písemného souhlasu propachtovatele. Podmínky umístění takového reklamního zařízení se sjednávají mezi propachtovatelem a pachtýřem písemnou dohodou, která se stává nedílnou přílohou této smlouvy.

15. Pachtýř se zavazuje, že umožní propachtovateli provedení inventarizace po předchozí výzvě a kontroly předmětu pachtu - technického a jiného vybavení uvedeného v příloze č. 3 této smlouvy.

16. Pachtýř se zavazuje, že zajistí řádné čištění a údržbu předmětu pachtu - technického a jiného vybavení, které je podrobně specifikováno v příloze č. 3 této smlouvy.

17. Pachtýř se zavazuje, že nejpozději do 14 dnů ode dne podpisu této smlouvy uzavře na své náklady pojistnou smlouvu pro případ pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou ze své činnosti třetím osobám na zdraví a na majetku propachtovatele i třetích osob s tím, že 1 pojistná událost je kryta min. do výše 5 mil. Kč, a v této lhůtě rovněž propachtovateli doloží, že pojistná smlouva je platná a zaplacená.

Pachtýř je povinen předkládat propachtovateli 1x ročně doklad o zaplacení a poté kdykoliv na vyžádání doklady o existenci pojištění pro příslušný kalendářní rok, ze kterých bude mj. zřejmé, že pojistná smlouva je platná, zaplacená a likvidní. Pachtýř je povinen shora uvedenou pojistnou ochranu udržovat po celou dobu trvání této pachtovní smlouvy. Pachtýř se dále zavazuje, že ke stejné povinnosti zaváže v podpachtovních smlouvách případné podpachtýře (s výjimkou krátkodobého podpachtu), každého ve výši 5 mil. Kč.

18. Pachtýř je povinen zajistit na vlastní náklady úklid a zimní údržbu schodiště a přístupových ploch (tj. pozemky p.č. 564/3 – cesta, p.č. 1297/3 – schodiště, vše k.ú. Královo Pole) k předmětu pachtu, vymezených situačním nákresem, který je přílohou č. 5 této smlouvy, avšak pouze tehdy, pokud tyto plochy nebudou přenechány propachtovatelem do užívání (nájmu) třetí osobě. Pachtýř zodpovídá za škody způsobené třetím osobám na zdraví a majetku v důsledku porušení této povinnosti a zavazuje se je v plné výši uhradit.

19. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli po vzájemné dohodě využití předmětu pachtu pouze za skutečné provozní náklady (pronájem 0,- Kč) za účelem pořádání akcí, a to po dobu 5 dní v kalendářním měsíci v kulturní části a po dobu 10 dní v zrcadlovém sále. Uvedené provozní náklady budou stanoveny takto:

- energie – paušální částkou v návaznosti na letní sezónu – 2.250,- Kč bez DPH/akce  
– paušální částkou v návaznosti na zimní sezónu – 3.000,- Kč bez DPH/akce
- služby: správce, příprava sálu, úklid – paušální částkou 3.000,- Kč bez DPH/akce
- voda - 530,-Kč bez DPH/akce
- ostatní náklady a služby (hasiči, pořadatelé, vstupenky, externí zvuk, světla, osvětlovač, zvukař, hostesky apod.) budou doúčtovány dle ceníku.

Takto stanovené provozní náklady se budou týkat pouze akcí o rozsahu max. 6 hodin vč. přípravy a úklidu/1 akce (např. dětský karneval, divadelní představení, taneční podvečery pro seniory apod.) a nevztahují se na akce většího rozsahu (např. ples) a na akce vyžadující zvláštní technické vybavení a požadavky.

Uvedené částky je pachtýř oprávněn každoročně, nejdříve však v roce následujícím po 12 měsících platnosti této smlouvy, vždy od měsíce následujícího po úředním oznámení roční míry inflace v předcházejícím kalendářním roce zvýšit o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu.

V případě významné změny uvedených cen z opodstatněných důvodů bude změna výše provozních nákladů řešena vzájemnou dohodou smluvních stran ve formě písemného dodatku k této smlouvě.

20. Pachtýř je povinen sdělit propachtovateli, případně smluvnímu správci (v okamžiku podpisu této pachtovní smlouvy se jedná o společnost ŠIMEK 96, spol.s r.o., IČ64509931)

v souladu s dohodou ochrany objektu KC Semilasso prostřednictvím PCO MP Brno a PCO HZS JmK, jména oprávněných osob a jejich telefonické kontakty, kteří po výjezdu a zásahu MP Brno a HZS JmK poskytnou součinnost a převezmou objekt na základě telefonátu MP Brno a HZS JmK do 30 minut od vyrozumění, a to 24 hodin denně po celý rok. Jména oprávněných osob a jejich telefonické kontakty je povinen pachtýř průběžně aktualizovat.

## **Článek VII**

### **Práva a povinnosti propachtovatele**

1. Propachtovatel je povinen předat pachtýři předmět pachtu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a požívání. Převzetí předmětu pachtu, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíše propachtovatel a pachtýř.

2. Propachtovatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv pachtýře po celou dobu pachtovního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

3. Propachtovatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu pachtu spolu s pachtýřem nebo s osobou oprávněnou jednat jménem pachtýře v pracovních dnech v běžných provozních hodinách pachtýře, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Tuto kontrolu je propachtovatel povinen ohlásit pachtýři 3 dny před jejím plánovaným provedením.

Současně je propachtovatel oprávněn vstoupit do předmětu pachtu podle této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu pachtýře nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, ale to pouze do prostor, ve kterých je nutno havárii zabránit. O tomto musí propachtovatel pachtýře neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu pachtu, jestliže nebylo možno pachtýře informovat předem a zajistit, aby z takto zpřístupněných prostor nedošlo k odcizení movitých věcí uložených v předmětných prostorech. V této souvislosti bere pachtýř na vědomí, že propachtovatel bude mít v držení náhradní klíče v pachtýřem zapečetěné obálce k prostorům, které jsou předmětem pachtu.

4. Propachtovatel si vyhrazuje právo na náhradu škody vůči pachtýři, která by mu vznikla tím, že mu pachtýř neoznámil bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má nést propachtovatel nebo neumožnil provedení těchto oprav. Propachtovatel přizpůsobí provádění těchto oprav po dohodě s pachtýřem termínově tak, aby nenarušily provoz pachtýře. Výjimku tvoří pouze havarijní opravy, u kterých by z důvodu prodlení se započítáním opravy hrozily vážné škody na majetku propachtovatele či zdraví osob.

5. Propachtovatel je povinen uhradit pachtýři škodu, kterou mu způsobí porušením právních povinností a zanedbáním povinností vyplývajících z této smlouvy.

## **Článek VIII**

### **Podpacht**

Pachtýř není oprávněn přenechat předmět pachtu k užívání a požívání třetí osobě bez předchozího výslovného písemného souhlasu propachtovatele.

Pouze v případě krátkodobých akcí (v délce max. 3 dny v týdnu) není vyžadován předchozí písemný souhlas propachtovatele.

Porušení tohoto ustanovení je považováno za výpovědní důvod čl. IX odst. 3 písm. b).

## **Článek IX**

### **Zánik pachtu**

1. Pacht zaniká:

- zánikem předmětu pachtu,
- zánikem právnické osoby pachtýře,
- dohodou smluvních stran,
- výpovědí za podmínek uvedených v čl. IX odst. 2, 3 a 4.

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

- a) pachtýř je více než 60 dnů v prodlení s placením pachtovného, přes písemné upozornění propachtovatele,
- b) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor,
- c) pachtýř ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět pachtu propachtoval,
- d) pachtýř je v likvidaci

Výpovědní lhůta v těchto případech činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě, že:

- a) pachtýř nebo osoby, které s ním užívají předmět pachtu, přes opakované písemné upozornění propachtovatele nesjednal nápravu a užívá předmět pachtu soustavně v podstatném rozporu se smlouvou,
- b) pachtýř přenechá předmět pachtu nebo jeho část do podpachtu v rozporu s ustanovením článku VIII této smlouvy,
- c) pachtýř nesplní či poruší jakoukoliv z povinností dle čl. VI odst. 17 a 19 této smlouvy, a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté lhůtě stanovené propachtovatelem.

4. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět v 12 měsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5. Pachtýř je povinen předmět pachtu vyklidit a předat propachtovateli do 30 dnů ode dne skončení pachtovního vztahu. Neučiní-li tak ve stanovené době, je propachtovatel oprávněn tyto prostory vyklidit na náklad pachtýře.

## Článek X

### Ustanovení přechodná a závěrečná


1. Veškeré změny nebo doplňky této pachtovní smlouvy je nutno provést formou písemného dodatku k této smlouvě.
2. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, z nichž tři obdrží propachtovatel a dva pachtýř.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.7.2016.
4. **Smluvní strany se dohodly, že současně s touto smlouvou bude uzavřena i rozhodčí smlouva, tj. Dohoda o způsobu řešení sporů.**


### **DOLOŽKA dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích ( obecní zřízení ), ve znění pozdějších předpisů**

Záměr obce uzavřít pachtovní smlouvu k předmětu pachtu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce ÚMČ Brno - Královo Pole, jakož i na elektronické úřední desce, a to od 21.10.2015 do 6.11.2015.

Uzavření této smlouvy bylo na straně statutárního města Brna projednáno a schváleno na 36. schůzi Rady městské části Brno - Královo Pole dne 4.5.2016 usnesením č. 16R36/36.

V Brně dne 24.06.2016

.....  
  
Propachtovatel

.....  
  
Pachtýř