

SMLOUVA O PACHTU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

č. SLLS/...../2022 (dále „pachtovní smlouva“ nebo „smlouva“)

uzavřená podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Státní léčebné lázně Janské Lázně, státní podnik

IČO: 00024007, DIČ: CZ00024007

se sídlem náměstí Svobody 272, 542 25 Janské Lázně

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, sp. zn. AXII 253

zastoupen xxx, ředitelem

dále jen „**propachtovatel**“

a

HADUZA s.r.o.

IČO: 28848403, DIČ: CZ28848403

se sídlem Obchodní 275, 542 25 Janské Lázně

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, sp. zn. C 30784

zastoupena paní xxx, jednatelkou

dále jen „**pachtýř**“

I. Úvodní ustanovení

1. Propachtovatel prohlašuje, že má právo hospodařit s níže specifikovanou nemovitostí ve vlastnictví České republiky:

Budova čp. 100, stojící na pozemku st.p.č. 145 v katastrálním území a obci Janské Lázně, zapsaná na LV č. 3 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov (dále jen „budova“). Součástí budovy je i prostor sloužící podnikání, dříve užívaný jako restaurace a kavárna, umístěný v 1.NP o celkové výměře 351,89 m² (dále jen „předmět pachtu“). Součástí předmětu pachtu je prostor restaurace, kavárny, výčepu, kuchyně, umývárny nádobí, skladu, skladu nápojů, chladírny, manipulační a technické místnosti, kanceláře vedoucího, výtahu na pivo, chodby, skladů, toalet. K předmětu pachtu patří též prostor terasy o velikosti 65 m². Situační náčrtek předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Předmět smlouvy

1. Propachtovatel přenechává pachtýři k dočasnému užívání předmět pachtu za účelem **provozování restaurace / kavárny**.
2. Pachtýř prohlašuje, že si předmět pachtu důkladně prohlédl, seznámil se s jeho stavem a shledal jej ve stavu způsobilém pro smluvené užívání. Pachtýř výslovně uvádí, že je seznámen s nutností rozsáhlé modernizace z důvodu dlouhodobého neužívání prostor a z důvodu poškození části předmětu pachtu z důvodu zatékání. Pachtýř v tomto stavu předmět pachtu do užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání platit sjednané pachtovné a s pachtem související služby.
3. Předmět pachtu je pronajímán nezařízený.
4. Propachtovatel se zavazuje zajišťovat pro pachtýře dodávku elektrické energie, dodávku tepla a TUV, dodávku vody a odvádění odpadních vod (dále jen „služby spojené s pachtem“).

III. Doba trvání pachtu

1. Pachtovní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou, a to od 1.7.2022 do 30.6.2025.

IV. Pachtovné, platební podmínky

1. Pachtýř se zavazuje hradit propachtovateli za umožnění užívání předmětu pachtu pravidelný měsíční pacht ve výši 12.256,- Kč měsíčně. K částce dle předchozí věty bude připočteno DPH v zákonné výši. Pachtovné je sjednáno na základě znaleckého posudku č. 2064/94/2021 ze dne 9.12.2021 vypracovaného znalcem Ing. Michalem Danielisem, a to zejména s přihlédnutím ke stavu předmětu pachtu a nutnosti rozsáhlé rekonstrukce prováděné na náklady pachtýře.
2. Součástí pachtu není pacht za užívání terasy. Za umožnění užívání terasy je pachtýř povinen hradit propachtovateli vždy v období od 1.5. do 30.9. měsíční pacht ve výši 1.000,- Kč. K částce dle předchozí věty bude připočteno DPH v zákonné výši.
3. Součástí pachtovného nejsou úhrady za služby spojené s pachtem předmětu pachtu.
4. Smluvní strany se dohodly, že ostatní služby spojené s pachtem (dodávka elektrické energie, tepla a TUV, vodné a stočné) budou hrazeny následovně:
 - a. dodávku elektrické energie v předmětu pachtu na základě skutečné spotřeby dle podružného měřidla a ceny účtované propachtovateli dodavatelem elektrické energie. K ceně dodávky bude připočtena DPH v zákonné výši;
 - b. dodávka tepla bude hrazena formou měsíčních záloh, které budou následně vyúčtovány na základě skutečné spotřeby dle podružného měřidla a nákladů propachtovatele na dodávku tepla (cena od dodavatele, náklady na provoz atd.). K ceně dodávky tepla bude připočtena DPH v zákonné výši;
 - c. dodávka TUV bude hrazena paušálně a nebude vyúčtována. Pachtýř se zavazuje za dodávku TUV hradit propachtovateli měsíčně předem pravidelnou měsíční paušální částku ve výši 2.500,- Kč plus DPH v zákonné výši;
 - d. dodávka studené pitné vody a stočné bude hrazena paušálně a nebude vyúčtována. Pachtýř se zavazuje za dodávku studené vody a stočné hradit propachtovateli měsíčně předem pravidelnou měsíční paušální částku ve výši 1.500,- Kč plus DPH v zákonné výši.
5. Pachtýř se zavazuje hradit měsíčně předem propachtovateli měsíční paušální zálohu na dodávku tepla v celkové výši 5.750,- Kč měsíčně. Propachtovatel je oprávněn změnit výši zálohy na služby spojené s pachtem v závislosti na skutečné spotřebě tepla a aktuální výši nákladů propachtovatele na dodávku tepla. Novou výši zálohy je propachtovatel povinen písemně oznámit pachtýři nejméně 30 dnů před prvním dnem měsíce, za který se má hradit záloha v nové výši; smluvní strany výslovně sjednávají, že ke změně výše záloh není nutné uzavírat dodatek k této pachtovní smlouvě. Vyúčtování záloh na dodávku tepla se provádí podle stavu měřidel jednou ročně, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí příslušného kalendářního roku, za který se zálohy platí. Případný rozdíl (přeplatek či nedoplatek) bude uhrazen bankovním převodem na bankovní účet příslušné smluvní strany. Tento případný přeplatek či nedoplatek je splatný do 2 měsíců od předání vyúčtování pachtýři.
6. Pachtovné a paušální částky za dodávku TUV, studené pitné vody a stočné budou každoročně vždy s účinností k 1. červenci zvyšovány o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vykázaným Českým statistickým úřadem a dle aktuálních cen TUV, vodného a stočného stanovených jejich dodavateli; první navýšení pachtovného (v závislosti na inflaci) a/nebo navýšení paušální částky za dodávku TUV, studené pitné vody a stočné (v závislosti na aktuálních cenách TUV, vodného a stočného) bude provedeno v roce 2023 formou dodatku k této smlouvě.
7. Pachtovné, paušální částky za dodávku TUV, studené pitné vody a stočné a zálohy na dodávku tepla jsou splatné měsíčně předem na základě faktury-daňového dokladu vystavené propachtovatelem nejdříve v první den měsíce, na který se pachtovné hradí, se splatností 14 dnů od doručení faktury.
8. Náklady na spotřebovanou elektrickou energii bude pachtýř hradit na základě faktury-daňového dokladu vystaveného propachtovatelem do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za který se náklady hradí, se splatností 14 dnů.
9. Dostane-li se pachtýř do prodlení s úhradou některé z plateb dle této smlouvy či její části, je povinen uhradit propachtovateli smluvní úrok z prodlení, který smluvní strany tímto sjednávají ve výši 0,1%

z příslušné smluvní platby, a to za každý den prodlení s úhradou příslušné smluvní platby. Právo propachtovatele na náhradu případné škody tím není dotčeno.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je povinen užívat předmět pachtu pouze v souladu s účelem pachtu, a je povinen předcházet vzniku škod na něm. Pachtýř se zavazuje na svůj náklad dodržovat veškeré obecně závazné bezpečnostní a protipožární předpisy a hygienické normy, včetně zajištění revizí elektro. Pachtýř se zavazuje zajistit a po celou dobu pachtu udržovat veškerá povolení nezbytná k provozování předmětu pachtu. Pachtýř je povinen udržovat předmět pachtu v čistém a upraveném stavu.
2. Pachtýř se dále zavazuje hradit veškeré případné poplatky plynoucí z provozování hudebních či obrazových děl a zákonné poplatky z provozování rozhlasu a televize.
3. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele přenechat předmětu pachtu či jeho část do podpachtu třetím osobám. V případě porušení tohoto ustanovení smlouvy je propachtovatel oprávněn tuto pachtovní smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby.
4. Pachtýř není oprávněn v předmětu pachtu provozovat výherní automaty.
5. Propachtovatel je oprávněn vstupovat do předmětu pachtu za účelem kontroly dodržování podmínek této pachtovní smlouvy kdykoli v provozní době a za přítomnosti pachtýře nebo jím pověřených osob. Mimo provozní dobu nebo bez přítomnosti pachtýře, resp. jím pověřených osob, je propachtovatel oprávněn do předmětu pachtu vstupovat pouze ve výjimečných případech, zejm. je-li to nutné k odvrácení bezprostředně hrozící škody.
6. Pachtýř je povinen na své náklady zajišťovat údržbu a drobné opravy předmětu pachtu (např. úklid, čištění odpadu, desinfekce, deratizace, oprava či výměna vodovodní baterie a zařízení předmětů, sifonu, oprava, výměna a revize vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles, zámku, výměna žárovek apod.). Pachtýř se zavazuje na svůj náklad zajistit též úklid a čistotu přilehlého chodníku, včetně úklidu sněhu a ledu a posypu. Pachtýř se zavazuje provádět na své náklady revize elektrických rozvodů jako celku v předmětu pachtu, a to 1x za 3 roky. První revizi nových či upravených rozvodů je pachtýř povinen provést do 3 měsíců od uzavření této pachtovní smlouvy. Originál revizní zprávy je pachtýř povinen předat bez zbytečného odkladu propachtovateli.
7. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat propachtovateli potřebu oprav, které není povinen provádět pachtýř dle předchozího odstavce. Propachtovatel je povinen tyto opravy provést bez zbytečného odkladu, není-li dále stanoveno jinak. Jedná-li se o opravy rozsáhlejšího charakteru vyžadující zvýšené náklady (nad 10.000,- Kč), pak je propachtovatel provede v termínu dle propachtovatelem schváleného plánu oprav; o plánovaném termínu oprav bude propachtovatel pachtýře informovat alespoň 14 dní předem. Pachtýř se zavazuje umožnit propachtovateli provedení oprav dle tohoto odstavce pachtovní smlouvy.
8. Jakékoli stavební úpravy či jiné významné úpravy předmětu pachtu podléhají předchozímu písemnému souhlasu propachtovatele. Stejná povinnost platí i při prováděných změnách vnějšího exteriéru provozovny (výlohy, vstup apod.). Umístění reklamního štítu či jiného reklamního či informačního plakátu či zařízení podléhá rovněž předchozímu písemnému souhlasu propachtovatele. Není-li dohodnuto jinak, nese veškeré náklady na tyto úpravy pachtýř. Nebude-li dohodnuto jinak, je pachtýř povinen ke dni ukončení pachtu ponechat provedené úpravy na místě a není povinen ani oprávněn uvádět předmět pachtu do stavu, jaký byl na počátku pachtu; nebude-li dohodnuto jinak, nenáleží vzhledem k výši pachtovného pachtýři za provedené úpravy a případné zhodnocení předmětu pachtu žádné finanční vyrovnání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pachtýř je oprávněn provádět propachtovatelem schválené stavební a jiné významné úpravy předmětu pachtu i přede dnem zahájení pachtu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy; ustanovení čl. V. odst. 8 a čl. VI. odst. 2 této smlouvy platí pro tyto úpravy obdobně.
9. Pachtýř je povinen provozovnu, která je účelem pachtu, provozovat v době nejdříve od 7:00 a nejpozději do 22:00. Pachtýř je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní uživatele budovy (klienti zdravotnického zařízení), zejm. hlukem, prachem, vibracemi nad na míru přiměřenou poměrům nebo mimo provozní dobu. V propachtovaných prostorách je zákaz kouření.

10. Propachtovatel prohlašuje, že je pojištěn pro případ škod na budově způsobených živelní pohromou pojistnou smlouvou. Pojištění se však nevztahuje na zboží a ostatní věci pachtýře odcizené, poškozené nebo zničené třetími osobami. Zajistit si pojištění na tato rizika je povinností pachtýře a propachtovatel v tomto směru neodpovídá za jakékoliv škody pachtýře.
11. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je z technických nebo mimořádných provozních důvodů oprávněn na dobu nezbytně nutnou omezit užívání prostor předmětu pachtu, případně je úplně uzavřít. Za takovéto technické nebo mimořádné provozní důvody lze považovat pouze situace, kdy je zřejmé, že není možné řádně užívat předmět pachtu k jeho účelu. V tomto případě pachtýř nemá nárok na slevu z pachtovného po takto stanovenou dobu, ani na náhradu jakékoliv škody, která by mu z tohoto důvodu vznikla. V případě znemožnění užívání prostor předmětu pachtu propachtovatelem delším než 10 dnů, poskytne propachtovatel pachtýři slevu z pachtovného ve výši 1/30 měsíčního pachtovného za jedenáctý a každý následující den znemožnění užívání předmětu pachtu; to vše za předpokladu, že důvod znemožnění užívání předmětu pachtu neleží ani zčásti na straně pachtýře. Pachtýř nemá nárok na náhradu škody, vč. ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor.
12. Veškeré stavební a provozní úpravy provedené pachtýřem za účelem provozování předmětu pachtu dle této pachtovní smlouvy provádí pachtýř na vlastní náklady a v případě ukončení pachtu se stávají majetkem propachtovatele. Toto se netýká movitého majetku, který je majetkem pachtýře. Pachtýř nemá nárok dle této smlouvy na žádné finanční vyrovnání za provedené stavební úpravy na předmětu pachtu. Stavební úpravy prováděné pachtýřem nesmějí mít formu trvalých úprav, které by měnily charakter a využití předmětu pachtu.
13. Pro parkování vozidel pachtýře či hostů restaurace může být využita zpevněná plocha za budovou, přístupná z ulice Dolní promenáda. Musí být ovšem vždy zajištěn průjezd vozidel k nemovitosti čp. 10. Cena za využití zpevněné plochy je zahrnuta v ceně pachtovného.

VI. Skončení pachtu, vyklizení předmětu pachtu

1. Pacht zaniká:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran, a to k okamžiku sjednanému v takové dohodě;
 - b. uplynutím doby, na kterou byl pacht sjednán;
 - c. výpovědí kterékoli ze smluvních stran s výpovědní dobou 1 rok, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
 - d. jinými způsoby dle této pachtovní smlouvy a platných právních předpisů.
2. K okamžiku ukončení pachtu je pachtýř povinen předmět pachtu vyklidit, provést jeho úklid, a předat jej propachtovateli ve stavu, v jakém jej pachtýř přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě a s ponecháním všech provedených úprav a zhodnocení, nebude-li dohodnuto jinak. V případě, že pachtýř tyto povinnosti nesplní, je propachtovatel oprávněn zajistit tyto činnosti prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeučtovat pachtýři.
3. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu pachtu má propachtovatel nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
4. Pachtýř uděluje podpisem této pachtovní smlouvy propachtovateli výslovný souhlas a plnou moc k tomu, aby, pokud pachtýř nevyklidí a nepředá předmět pachtu ani do 15 dnů ode dne skončení pachtu, propachtovatel předmět pachtu převzal, provedl soupis věcí, které se zde nachází a předmět pachtu vyklidil. Náklady na vyklizení předmětu pachtu a uskladnění vystěhovaného majetku ponese pachtýř a tyto je povinen zaplatit propachtovateli do 15 dnů od jejich vyúčtování. Nepřevezme-li pachtýř uskladněný majetek do 15 dnů poté, co k tomu byl propachtovatelem vyzván, vzniká propachtovateli právo uskladněný majetek po předchozím upozornění pachtýře na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co mu poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu 15 dnů k převzetí. Pachtýř se, v případě porušení svého závazku vyklidit řádně a včas předmět pachtu, zavazuje shora uvedený postup propachtovatele strpět.

VII. Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato pachtovní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv.
2. Pachtýř podpisem této pachtovní smlouvy potvrzuje, že si předmět pachtu před jeho převzetím řádně prohlédl a že jej přebírá ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
3. V případě zaslání písemnosti prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb se zásilka považuje za doručenou i v případě, že si smluvní strana zásilku nevyzvedne, a to 5. dnem poté, kdy byla připravena k vyzvednutí. V případě, že smluvní strana odmítne přijmout písemnost, považuje se okamžikem odmítnutím tato písemnost za doručenou.
4. Není-li uvedeno jinak, může být tato pachtovní smlouva měněna pouze dodatky v písemné formě obsahující podpisy obou smluvních stran na téže listině; to platí i pro vzdání se písemné formy.
5. Pachtovní smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Nedílnou součástí této pachtovní smlouvy je její příloha č. 1 – Situační náčrtek předmětu pachtu.

V Janských Lázních dne 1.7.2022

V Janských Lázních dne 1.7.2022

.....
SLL Janské Lázně, státní podnik
xxx, ředitel

.....
HADUZA s.r.o.
xxx, jednatelka