

Pachtovní smlouva č. 149/23/OBH

uzavřena podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupený starostou Bc. Martinem Bednářem

IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka
Č. účtu: 19-1520761/0100

dále jen „**propachtovatel**“

a

Company Brykule s.r.o.

Okrajní 350/1, 712 00 Ostrava-Muglinov
zastoupen jednatelem Vojtěchem Bernátkem
zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 92894

IČO: 19438222

dále jen „**pachtýř**“

Obsah smlouvy

čl. I. Předmět pachtu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 1457, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Hrabůvka, jehož součástí je budova č. p. 1439, stavba občanského vybavení, adresní místo Dr. Martíňka 1439/4, Ostrava-Hrabůvka, která je na základě OZV č. 10/2022, Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy je prostor v I. a II. NP o celkové výměře 320,14 m² (dále jen „prostor“ nebo „prostory“) rozpis konkrétních místností tohoto prostoru je uveden v příloze č. 1 – „Situační nákres“ a v příloze č. 2 – „Výpočtový list“, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Propachtovatel přenechává pachtýři k užívání a požívání prostor včetně vybavení (inventáře) blíže specifikovaného v příloze č. 3 – Specifikace zařizovacích předmětů (dále jen „inventář“).
4. Záměr na pacht byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih v době od 17.01.2023 do 02.02.2023 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 12.01.2023 pod usnesením č. 0306/RMOB-JIH/2226/7.

čl. II. Účel pachtu

1. Předmět pachtu je pachtýři přenechán do užívání za účelem provozování restaurace a café baru (dále jen „účel užívání“).
2. Pachtýř je oprávněn užívat předmět pachtu v souladu s jeho určením pro účel užívání uvedený v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy a nemá právo v něm provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z uvedeného účelu.
3. Změní-li pachtýř účel užívání bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení povinností pachtýře.

čl. III. Doba trvání pachtu

Pacht se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

čl. IV. Pachtovné a jeho úhrada

1. Pachtovné za užívání a požívání nemovitých věcí (dále jen „pachtovné za prostor“), které jsou součástí předmětu pachtu, je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih pod č. usn. 1220/RMOB-JIH/2226/26 ze dne 10.08.2023 v sazbě 13 000 Kč/měsíc za plochu restaurace o výměře 217,54 m² a 2 000 Kč/měsíc za plochu café baru o výměře 102,60 m². Dle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je toto plnění považováno za osvobozené. Pachtovné za prostor bude hrazeno dle výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok v pravidelných měsíčních platbách na účet propachtovatele č.: 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400674, a to vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se pachtovné za prostor platí.
2. Pachtovné za užívání a požívání inventáře (dále jen „pachtovné za inventář“), který je součástí předmětu pachtu, je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih pod č. usn. 1220/RMOB-JIH/2226/26 ze dne 10.08.2023 v sazbě 8 700 Kč/měsíc + DPH v zákonné výši. Pachtovné za inventář bude placeno v pravidelných měsíčních platbách ve výši a dle platebních podmínek uvedených ve splátkovém kalendáři pro příslušný kalendářní rok. Splátkový kalendář pro část roku 2023 bude pachtýři vystavena a předána do 5 pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy. Splátkový kalendář pro první polovinu dalšího kalendářního roku vystaví a předá propachtovatel pachtýři vždy nejpozději do 25.01. příslušného kalendářního roku, pro druhou polovinu

- roku vždy nejpozději do 30.06. příslušného kalendářního roku. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se sjednává 1. dnem měsíce, ve kterém je pachtovné za inventář splatné.
3. Pachtovné za prostor a inventář bude placeno včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v korunách českých (Kč). Pachtovné za prostor a inventář se považuje za uhrazené dnem, kdy bylo připsáno na účet propachtovatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby propachtovatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je pachtýř v prodlení.
 4. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn jednostranně zvýšit pachtovné za prostor a inventář s účinností od 1.7. každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení propachtovatele doručeného pachtýři nejpozději do 30.6. kalendářního roku, ve kterém má být pachtovné za prostor a inventář zvyšováno. Propachtovatel je takto oprávněn dle výslovné dohody s pachtýřem pachtovné za prostor a inventář jednostranně zvýšit o procento vyjadřující průměrnou míru inflace stanovenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem oprávněným procento inflace vyhlásit.
 5. Pachtovné za prostor a inventář bude dle odst. 4 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.

čl. V. Služby a jejich úhrada

1. Propachtovatel zajistí následující plnění a služby spojené s užíváním prostoru:
 - a) poskytování tepla a teplé vody,
 - b) poskytování studené vody a odvádění odpadních vod,
 - c) poskytování elektrické energie,
 - d) servis nákladního výtahu,
 - e) ostatní služby – jedná se o:
 - služby spojené s připojením elektrické požární signalizace (dále jen „EPS“) na pult centrální ochrany centra tísňového volání (dále jen „PCO CTV“) Ostrava, a to za zajišťování trvalé obsluhy EPS prováděné prostřednictvím zařízení dálkového přenosu na PCO,
 - služby spojené s držením nonstop servisu koncového zařízení dálkového přenosu na PCO CTV HZS MSK
 - kontrola a čištění klimatizace včetně výměny a čištění filtrů vzduchotechnických jednotek,
 - údržba a opravy automatických dveří.
2. Služby neuvedené ve výpočtovém listě si pachtýř zajišťuje a hradí sám přímo jejich dodavateli.
3. V pachtovném není zahrnuta platba za služby.
4. Pachtýř se zavazuje v průběhu kalendářního roku platit propachtovateli pravidelné měsíční zálohy na úhradu nákladů za služby, jejichž výši určuje propachtovatel svým odhadem podle předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku ve stanovené výši dle odst. 5 tohoto článku.
5. Výši měsíčních záloh pro každý kalendářní rok stanoví propachtovatel dle odst. 4 tohoto článku Výpočtovým listem – příloha č. 2.
6. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn měsíční zálohy jednostranně zvýšit bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména rozsahu nebo předpokládané spotřeby služeb. Tato změna bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla změna na výši měsíčních záloh oznámena pachtýři.

7. Měsíční zálohy na služby jsou splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který se měsíční záloha platí na účet propachtovatele, vedený u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400674, a to bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v korunách českých (Kč). Záloha se považuje za uhrazenou dnem, kdy byla připsána na účet propachtovatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby propachtovatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je pachtýř v prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly, že zúčtovacím obdobím pro služby spojené s užíváním předmětu pachtu je kalendářní rok.
9. Po skončení zúčtovacího období a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Smluvní strany se dohodly, že skutečnou výši nákladů a uhrazených záloh za jednotlivé služby vyúčtuje propachtovatel pachtýři vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí pachtýři nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
10. Rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním předmětu pachtu uvedené v čl. V. odst. 1 písm. a), b), c) bude provedeno dle pravidel uvedených v příloze č. 5 – „Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním předmětu pachtu“, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
11. Náklady na servis nákladního výtahu a provádění kontrol a čištění klimatizace budou přeúčtovány pachtýři propachtovatelem ve stejné výši, v jaké budou vyúčtovány ze strany jiného subjektu.
12. Fakturovaný náklad na ostatní služby bude ze strany jiného subjektu rozúčtován propachtovateli a to dle poměru užívané plochy pachtýře k celkové podlahové ploše budovy, vyjma nákladů vzniklých zaviněním pachtýře. Tento náklad bude ve stejné výši přeúčtován pachtýři.
13. Finanční vyrovnání provede propachtovatel v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování pachtýři. Propachtovatel může započíst případný přeplatek vůči evidované pohledávce za pachtýřem spojené s pachtem.

čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Propachtovatel je povinen umožnit pachtýři plný a nerušený výkon práv spojených s pachtem.
2. Pachtýř se zavazuje, že předmět pachtu bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro sjednaný účel užívání.
3. Pachtýř může budovu opatřit po předchozím souhlasu propachtovatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Smluvní strany se dohodly, že souhlas může propachtovatel kdykoli písemně odvolat, přičemž pachtýř nemá právo na náhradu jakékoli škody v té souvislosti vzniklé. Smluvní strany po dohodě tímto ustanovením vylučují užití ust. § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Součástí žádosti o předmětný souhlas bude grafický návrh, který bude zpracován v souladu s nařízením města Ostravy č. 2/2020, kterým se stanoví zákaz šíření reklamy na veřejně přístupných místech mimo provozovnu, a manuálem města Ostravy uvedeným na webových stránkách www.ostrava360.cz.
4. Pachtýř prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem předmětu pachtu, a že je ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.
5. Pachtýř je povinen předmět pachtu udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jeho poškození nebo zničení. Pachtýř se zavazuje oznámit propachtovateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku propachtovatele, a to bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V případě, že v souvislosti s činností pachtýře vznikne propachtovateli na předmětu pachtu škoda, zavazuje se pachtýř tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
6. Pachtýř může dát část předmětu pachtu do podpachtu jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele. Porušení této povinnosti je podstatným porušením povinností pachtýře.
7. Převést pacht v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět pachtu slouží, může pachtýř jen s předchozím souhlasem propachtovatele; souhlas propachtovatele i smlouva o převodu pachtu vyžadují písemnou formu. Poruší-li pachtýř toto ujednání, považuje se to za zvlášť závažné

porušení povinností pachtýře a propachtovatel má právo vypovědět pacht bez výpovědní doby. Původní pachtýř se postoupením nezbavuje vůči propachtovateli svých povinností v rozsahu postoupení. K ujednání mezi původním pachtýřem a novým pachtýřem, vylučující toto ustanovení, se vůči propachtovateli nepřihlíží. Vůči původnímu pachtýři zůstávají propachtovateli veškeré námitky ve smyslu ust. § 1900 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

8. Pachtýř je povinen dle pokynů propachtovatele nebo jím pověřeného subjektu provozovat café bar pro akce organizace Kulturní zařízení Ostrava-Jih, příspěvkové organizace, IČO 73184560, se sídlem Dr. Martínka 1439/4, Ostrava-Hrabůvka, jejichž konání mu bude s dostatečným předstihem písemně oznámeno. Mimo konání akcí této organizace je provozní doba prostoru café baru omezena aktuální provozní dobou recepce této organizace v budově, pokud nebude dohodnuto jinak.
9. Přerušit provoz restaurace v předmětu pachtu bez předchozího souhlasu propachtovatele, je pachtýř oprávněn pouze po dobu trvající nejvýše dva kalendářní dny v řadě.
10. Drobné opravy a údržbu předmětu pachtu je povinen pachtýř provádět na vlastní náklady. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je pachtýř povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost propachtovateli tak, aby bylo zabráněno vzniku případných škod. Za drobné opravy se považují opravy předmětu pachtu podle Věcného vymezení drobných oprav (příloha č. 4 této smlouvy).
11. Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat nebo nebude-li oprava vybavení inventáře vzhledem k výši nákladů efektivní, není propachtovatel povinen inventář obnovovat. Ustanovení § 2342 odst. 2 občanského zákoníku se vylučuje.
12. Veškeré stavební úpravy v předmětu pachtu včetně změn vnitřního vybavení, které patří propachtovateli, může pachtýř provádět pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud si tyto stavební úpravy vyžadují.
13. Pachtýř je povinen umožnit na základě předchozí písemné výzvy propachtovatele v přiměřenou denní dobu propachtovateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do budovy, a to:
 - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v propachtovaném prostoru,
 - b) za účelem kontroly stavu předmětu pachtu a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti předmětu pachtu,
 - c) za účelem umožnění inventarizace majetku propachtovatele,
 - d) za účelem plnění jiných povinností propachtovatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.
14. Pachtýř je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy předmětu pachtu popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je propachtovatel.
15. Pachtýř je povinen zajistit dodržování požární ochrany v prostorách podle obecně závazných právních předpisů a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, budou uplatněny vůči pachtýři. Propachtovatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
16. Pachtýř bude zajišťovat provádění pravidelných revízi a kontrol hasicích přístrojů.
17. Propachtovatel je povinen zabezpečovat a hradit následující činnosti:
 - a) revize a kontroly vyhrazených technických zařízení, tj. elektroinstalace a hromosvodů, v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami,
 - b) servis předávací stanice (dále jen „PS“) a přípojky horkovodu,
 - c) revize a údržbu elektrické požární signalizace (dále jen „EPS“),

- d) údržba trafostanice včetně revizí,
 - e) revize a servis zařízení – měření a regulace (dále jen „MaR“),
 - f) kontrola hydrantů,
 - g) revize a zkoušky nákladního výtahu,
 - h) pravidelné revize, servis, prohlídky, údržbu a opravy vzduchotechnického zařízení a klimatizace.
- Propachtovatel bude o těchto činnostech pachtýře průběžně informovat a bude je provádět po předchozí domluvě s pachtýřem.
18. Pachtýř je povinen provádět porevizní opravy zařízení v rozsahu drobných oprav a údržby vymezených v příloze č. 4 této smlouvy, a to na základě písemného pokynu propachtovatele (v souladu se závěry revizní zprávy). V případě nedodržení tohoto ustanovení je propachtovatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat pachtýři.
 19. Pachtýř předá propachtovateli seznam kontaktních osob v souvislosti s připojením elektrické požární signalizace budovy na pult centralizované ochrany HZS MSK. Pachtýř je povinen dodržovat povinnosti dle Směrnice použití identifikačního čísla objektu - dle přílohy č. 6.
 20. Pachtýř je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné revize a zkoušky el. spotřebičů, které se nachází v prostoru a jsou ve vlastnictví či v držení pachtýře nebo dány pachtýři do užívání propachtovatelem.
 21. Pachtýř je povinen zajišťovat obsluhu lapáku tuku, která se bude provádět v souladu se schváleným provozním řádem a bude spočívat v provádění pravidelných vizuálních kontrol a zápisů o těchto kontrolách do provozní knihy. Dále bude pachtýř zajišťovat provádění vybírání lapače tuku odbornou firmou a provádění pravidelných odběrů a rozborů vzorků vypouštěných odpadních vod akreditovanou laboratoří v souladu se schváleným provozním řádem, který mu bude propachtovatelem předán při předávání prostoru, a rozhodnutím č. 1254/06 MMO odboru ochrany odpadních vod. Jedno vyhotovení rozboru odpadních vod bude zasíláno na vědomí odboru bytového a ostatního hospodářství.
 22. Vzduchotechnika ve vnitřních prostorách restaurace je zajišťována prostřednictvím dvou vzduchotechnických jednotek a klimatizace v těchto prostorách prostřednictvím dvou splitových zařízení. Café bar je vybaven dvěma splitovými zařízeními pro klimatizaci těchto prostor. Větrání prostor café baru zajišťuje vzduchotechnická jednotka umístěna pod stropem skladu café baru. Pachtýř je oprávněn ovládat vzduchotechniku restaurace, kuchyně a café baru a klimatizaci prostor restaurace a café baru. Za ovládání vzduchotechniky a klimatizace je plně zodpovědný. Při venkovních teplotách pod bodem mrazu je povinen zajistit trvalý provoz vzduchotechnických jednotek na nejnižší výkonový stupeň, a to z důvodu protimrazové ochrany teplovodního výměníku. Pachtýř je povinen provádět pravidelné čištění vyústek pro přívod a odvod vzduchu.
 23. Pachtýř je povinen umístit do místnosti recepce náhradní klíče v zalepené a zapečetěné obálce od místnosti č. 162, kde je umístěn hlavní uzávěr vody, od místnosti č. 163, kde jsou umístěny elektrorozvaděče a od přístupové cesty ke strojovně vzduchotechniky (místnost č. 152), čímž bude zajištěn v případě havárie okamžitý přístup do těchto prostor.
 24. Pachtýř je povinen udržovat pořádek v předmětu pachtu a v jeho těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přílehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
 25. Propachtovatel a pachtýř se dohodli, že úklid předmětu pachtu bude zajišťovat pachtýř na vlastní náklady.
 26. Pachtýř je povinen na svůj náklad zajistit sběr, odvoz a zpracování odpadu, který vznikne v souvislosti s jeho činností provozovanou v užívaných prostorách v souladu s příslušnými právními předpisy a s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 12/2021, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících.
 27. Pachtýř je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností si zajišťuje pachtýř na vlastní náklady. Propachtovatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a za škody způsobené třetí osobou.

28. Pachtýř odpovídá za splnění veškerých případných povinností vůči autorům, které vyplývají z autorského zákona v souvislosti s provozováním zvukových či zvukově obrazových zařízení v předmětu pachtu. Propachtovatel nenesе jakoukoliv odpovědnost za případná porušení autorských práv či práv s autorskými právy souvisejícími, ke kterým by došlo v době a v rámci sjednaného pachtu. Pachtýř je zároveň odpovědný za zaplacení případných poplatků kolektivním správcům jako je OSA, Integram, DILIA aj.
29. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu pachtu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu pachtu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

čl. VII. Skončení pachtu

1. Tuto smlouvu lze ukončit
 - a) písemnou dohodou mezi oběma smluvními stranami,
 - b) písemnou výpovědí propachtovatele,
 - c) písemnou výpovědí pachtýře,a to kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemného vyhotovení výpovědi jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně.
2. V případě porušení povinností pachtýře zvláště závažným způsobem má propachtovatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, výpověď musí být vždy písemná a odůvodněná.
3. Pachtýř poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 občanského zákoníku.
4. Výpověď může být druhé smluvní straně předána buď osobně na adresu jejího sídla, nebo jí může být doručena doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, včetně doručení do datové schránky. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
5. Předá-li pachtýř předmět pachtu propachtovateli v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou propachtovatelem bez námitek.
6. Po skončení pachtu je pachtýř povinen předmět pachtu předat ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem propachtovatele. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši pachtýř. Předmět pachtu je odevzdán, bude-li prostor až na inventář vyklizen, obdrží-li propachtovatel klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání. V protokole o převzetí NP budou rovněž zaznamenány případné zjištěné nedostatky a škody na inventáři, za které pachtýř zodpovídá, a které se zavazuje propachtovateli nahradit.
7. Po skončení pachtu je pachtýř povinen odstranit veškeré štíty, návěští a podobná znamení, kterými předmět pachtu opatřil, a uvede dotčenou část předmětu pachtu do původního stavu, a to na vlastní náklady.
8. Pachtýř odstraní v předmětu pachtu všechny změny, které provedl bez souhlasu propachtovatele, ledaže propachtovatel pachtýři sdělí, že odstranění změn nežádá; pachtýř přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota předmětu pachtu navýšila. Propachtovatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu pachtu, které bylo způsobeno změnami provedenými pachtýřem bez souhlasu propachtovatele.
9. Propachtovatel a pachtýř se výslovně dohodli, že v případě skončení pachtu výpovědí či odstoupením od smlouvy ze strany propachtovatele, nemá pachtýř právo na náhradu za výhodu propachtovatele, nebo nového pachtýře, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované

vypovězeným pachtýřem, ani na náhradu případných nákladů či škody vzniklé v důsledku předčasného ukončení smlouvy.

10. Propachtovatel má právo na náhradu ve výši ujednaného pachtovného za prostor a inventář a záloh na služby dle posledního účinného výpočtového listu a splátkového kalendáře, neodevzdá-li pachtýř předmět pachtu propachtovateli v den skončení pachtu až do dne, kdy pachtýř propachtovateli předmět pachtu skutečně odevzdá.

Čl. VIII. Sankce

1. V případě porušení povinnosti plynoucí z ustanovení článku VI. odst. 9 je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý další i jen započatý den trvání přerušení provozu. Výše uvedená smluvní pokuta se neuplatní, dojde-li k přerušení provozu restaurace během výpovědní doby.
2. V případě porušení povinnosti prostory vyklidit a předat v souladu s článkem VII. odst. 6. je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
3. V případě porušení povinnosti plynoucí z ustanovení článku VII. odst. 7. je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
4. V případě výjezdu zásahových jednotek HZS MSK na základě nežádoucího hlášení stavu „POŽÁR“ (plané a technické poplachy, nedbalost pracovníků pachtýře, porušení norem a předpisů), zaviněného pachtýřem, je pachtýř povinen uhradit propachtovateli škodu, která mu vznikne uhrazením smluvní pokuty za jeden planý výjezd, která činí 2.955,- Kč. V případě změny výše smluvní pokuty, kterou je propachtovatel povinen uhradit obstaravateli této služby, bude propachtovatel oprávněn refakturovat pachtýři smluvní pokutu dle tohoto článku v nové aktuální výši a pachtýř se zavazuje ji v této výši uhradit. O změně výše smluvní pokuty ze strany obstaravatel této služby bude propachtovatel pachtýře písemně informovat.
4. Povinnost zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy se nedotýká práva propachtovatele domáhat se náhrady škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti pachtýře.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti nabývá dnem předání a převzetí propachtovaných prostor pachtýřem, ke kterému dojde nejpozději do 10. pracovních dnů po dni předání a převzetí stavby „Rozšíření VZT a klimatizace v prostorách knihovny a sálu objektu K-TRIO“ příslušným technikem odboru bytového a ostatního hospodářství, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, s výjimkou jednostranného zvýšení pachtovného za prostor a inventář dle ust. čl. IV. odst. 4 této smlouvy, které propachtovatel pachtýři písemně oznámí doručením výpočtového listu a splátkového kalendáře.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této smlouvy či této smlouvy jako celku.
4. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží pachtýř a tři propachtovatel.
6. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že bez výhrad souhlasí s celým jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně či nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.

7. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: O uzavření pachtovní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 1220/RMOB-JIH/2226/26 ze dne 10.08.2023.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- příloha č. 1 – situační nákres
 - příloha č. 2 – výpočtový list
 - příloha č. 3 – specifikace zařizovacích předmětů
 - příloha č. 4 – věcné vymezení drobných oprav
 - příloha č. 5 – pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním předmětu pachtu
 - příloha č. 6 – směrnice použití identifikačního čísla objektu

Za propachtovatele

Za pachtýře

Datum: _____

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta

Vojtěch Bernatík
jednatel