

PACHTOVNÍ SMLOUVA

o krátkodobém pachtu prostor Moravského divadla Olomouc a věci movitých
za účelem možnosti pachtýře realizovat v těchto prostorech uměleckou produkci
(uzavřená ve smyslu z.č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění)

ÚČASTNÍCI SMLOUVY – SMLUVNÍ STRANY:

Moravské divadlo Olomouc, příspěvková organizace

se sídlem tř. Svobody 33, 779 00 Olomouc
zastoupené Ing. Davidem Gernešem, ředitelem
IČO: 00100544, DIČ CZ00100544
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Ostravě,
oddíl Pr, vložka 989
Bankovní spojení: 331 811/0100 – KB a.s., pobočka Olomouc
jako propachtovatel (dále jen „propachtovatel“)

a

Název firmy (organizace)	:	Hudebně-dramatické studio při MDO Olomouc
se sídlem	:	Olomouc, tř. Svobody 432/33
zastoupená	:	Mgr. Václav Málek
IČO	:	22872884
DIČ	:	/
zapsaná v obchodním rejstříku:		
Bankovní spojení	:	Fio banka, č. účtu

jako pachtýř (dále jen „pachtýř“)

1.

Předmět pachtu

1.1 Prostory

Propachtovatel má ve své správě (svěřené správě nemovitostí ve vlastnictví obce – Statutárního města Olomouce) stavbu (budovu) č.p. 432, část obce Olomouc, způsob využití: stavba občanského vybavení, stojící na pozemcích – parcelách p.č. St. 373/1, zastavěná plocha a nádvoří a p.č. St. 1887, zastavěná plocha a nádvoří, vše k. ú. Olomouc – město, obec a okres Olomouc (dále jen „stavba“)

- Adresa stavby : Olomouc, Horní náměstí č. or. 22
Olomouc, tř. Svobody č. or. 33
- Faktický účel využití stavby : Provozování divadelní scény
- Obecné označení stavby : Moravské divadlo Olomouc
- Maximální kapacita sálu : 420 míst k sezení

Předmět pachtu – prostory (nebytové)

Prostory nacházející se ve stavbě (ad výše), a to: Jevištní a hledištní prostory včetně potřebného provozního zázemí pro diváky a účinkující.
Podrobná specifikace předmětu pachtu je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

1.2 Věci movité

Předmět pachtu – věci movité

Předmětem pachtu jsou též věci movité specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, které jsou potřebné a nutné k naplnění hospodářského účelu – účelu pachtu.

2.

Projev vůle smluvních stran

2.1 Propachtovatel touto smlouvou za dále sjednaných podmínek a za sjednanou cenu přenechává - propachtovává pachtýři předmět pachtu (tak jak je specifikován v čl. 1. této smlouvy) k dočasnému - krátkodobému (ve sjednané době) užívání a požívání, tj. aby jej pachtýř po sjednanou dobu užíval a požíval, a to výhradně ale jen pro sjednaný účel.

2.2 Účel pachtu

Pachtýř bude propachtované prostory na své náklady využívat výlučně k účelu

N á z e v a k c e :

Revizor2.3 Doba pachtu

Doba pachtu je stanovena na dobu u r č i t o u, a to:

Datum pachtu	:	03.11.2024	
Začátek pachtu - akce	:	19,00	
Konec/skončení pachtu – akce	:	Do: 21,00	
Přístup do prostorů propachtovatele	:	Od: 15,30	Do: 21,30
Přístup veřejnosti	:	Od: 18,00	

2.4 Všechny ostatní časové údaje potřebné k realizaci předmětné akce budou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy. Pachtýř a propachtovatel se zavazují sjednanou dobu pachtu dodržet. Prodloužení doby pachtu je možné jen základě písemné dohody (dodatku této smlouvy).

2.5 Sjedná se, že pokud tato smlouva nezanikne, nevyužití uvedené doby pachtu jde k tíži pachtýře a nemá vliv na dále sjednané pachtovné.

2.6 Při ukončení pachtu je pachtýř povinen vrátit předmět pachtu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení (v rámci běžného užívání).

2.7 V případě, že Pachtýř poruší sjednaný účel (ad výše), zejména tím, že zde bude provozovat resp. vykonávat jinou, než sjednanou činnost (jak vyplývá ze sjednaného účelu), změni podmínky či způsob výkonu sjednané činnosti (jak vyplývá ze sjednaného účelu), nebo v rámci samotného výkonu bude porušovat (narušovat) dobré mravy a veřejný pořádek (např. tak, že jeho činnost bude mít charakter pornografie /včetně její propagace/, bude směřovat či propagovat postoje sledující potlačení práv a svobod člověka, hlásat rasovou, etnickou, národnostní, náboženskou či třídní zášť, schvalovat trestnou činnost) je propachtovatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu (pacht jí založený), a to bez výpovědní doby (a to i bez předchozí výzvy k nápravě) a současně (mimo rámec práva výpovědi) je oprávněn i od této smlouvy odstoupit.

3.

Práva a povinnosti propachtovatele a pachtýře

3.1 Propachtovatel je povinen odevzdat pachtýři předmět pachtu (předmětné prostory a věci movité) ve sjednané době a stavu způsobilém k řádnému a dohodnutému užívání, umožnit pachtýři vstup do objektu v příslušnou dobu podle uzavřené pachtovní smlouvy.

3.2 Propachtovatel po celou dobu pachtu pachtýři zajistí kontaktní osoby, které budou k dispozici pro technické a provozní konzultace s pachtýřem.

3.3 Sjedná se, že po ukončení užívání předmětu pachtu, nejpozději ale skončením sjednané doby pachtu, se v předmětu pachtu nebude nacházet pachtýř ani žádné třetí osoby odvozuující svoji přítomnost od dohody, resp. smluvního vztahu s pachtýřem a

předmět pachtu bude zcela vyklizený od všech věcí vnesených pachtýřem a kýmkoliv třetím do předmětu pachtu z důvodů předmětné produkce. Pokud budou pachtýři vydány klíče od některých prostor propachtovatele, odevzdá je po ukončení doby pachtu bez zbytečného odkladu odpovědnému zástupci propachtovatele. Propachtované věci movité budou předány odpovědnému zástupci propachtovatele na místě propachtovatelem určeném, popřípadě, pokud propachtovatel neurčí takové místo předání, na místě, kde byly užity.

3.4 Pachtýř je oprávněn užívat předmět pachtu jen v rozsahu dohodnutém v této smlouvě, předmět pachtu není oprávněn nijak měnit ani jakkoliv upravovat.

3.5 Pachtýř nese plnou odpovědnost za veškeré poškození a vady předmětu pachtu (jakož i včetně přístupových cest), a to způsobené zaviněně i nezaviněně pachtýřem (či osobami, jimž pachtýř umožní vstup do předmětu pachtu, jakož i osobami jinak odvozujícími svoji přítomnost od dohody, resp. smluvního vztahu s pachtýřem). Současně pachtýř odpovídá za zaviněnou i nezaviněnou újmu (škodu a nemajetkovou újmu) způsobenou jím či osobami výše popsanými, a to zejména na životě a zdraví, jakož i na majetku – věcech tvořících předmět pachtu, a i jiných věcech nacházejících se ve vlastnictví či správě propachtovatele či z jiného právního důvodu umístěných v předmětu pachtu či stavbě (ad výše).

3.6 Pachtýř při užívání předmětu pachtu se zavazuje dodržovat obecné právní předpisy a vnitřní předpisy propachtovatele k zajištění BOZP a PO (a současně je povinen všechny svoje zaměstnance, spolupracovníky a další osoby přítomné v předmětu pachtu proškolit ohledně dodržování těchto předpisů BOZP a PO). Pokyny a informace k zajištění předpisů BOZP a PO byly pachtýři předány v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Propachtovatel nenese žádnou odpovědnost za újmu – zejména za veškeré škody na zdraví a životech osob nebo majetku (věcech), které způsobí (zaviněným či nezaviněným jednáním) pachtýř (či osoby odvozující svoji přítomnost od dohody, resp. smluvního vztahu s pachtýřem) v průběhu jím pořádané akce vlastním opomenutím nebo porušením právních předpisů, a to včetně případné nemajetkové újmy.

3.7 Pachtýř není oprávněn přenechat předmět pachtu nebo jeho část do podpachtu jinému; za „přenechání“ není považována činnost osob, které jsou účastníky předmětné produkce.

3.8 Pachtýř bere na vědomí, že vyhrazená technická zařízení (zařízení, která mohou ohrozit zdraví osob nebo majetek) uvedená v předmětu pachtu, mohou obsluhovat pouze osoby s patřičnou kvalifikací a prokazatelně seznámené s jejich obsluhou.

3.9 Pachtýř je oprávněn umístit vlastním nákladem informační tabuli (plakát) o předmětné produkci v předmětu pachtu.

Při skončení pachtu je pachtýř povinen takové své informační tabule neprodleně vlastním nákladem odstranit.

3.10 Pachtýř podpisem této listiny výslovně prohlašuje, že se se všemi informacemi a pokyny uvedenými v této smlouvě seznámil, porozuměl jim a zavazuje se je dodržovat. Pachtýř dále prohlašuje, že shledal, že předmět pachtu vyhovuje sjednanému účelu pachtu.

4.

Cena – pachtovné a cena služeb a platební podmínky

4.1 Pachtovné a cena služeb v rozsahu čl. 1. a 2. této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran ve smyslu § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, a je doložena kalkulací propachtovatele, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

4.2 Pachtovné za prostory

4.2.1 Pachtovné za užití shora sjednaných prostor (ad čl. 1.1 této smlouvy) po sjednanou dobu pachtu se sjednává v částce

9084,00 Kč bez DPH

podle cenové kalkulace uvedené v příloze č. 3 (ceník MDO/01/2010 - pol. „A“) této smlouvy.

4.2.2 V případě, že pachtýř poruší tuto smlouvu – sjednanou dobu pachtu tak, že předmět pachtu (prostory) řádně nevyklidí a neodevzdá ve sjednanou dobu (sjednanou hodinu) skončení pachtu (resp. bude jej v rozporu se smlouvou ještě dále využívat), pak je pachtýř povinen zaplatit za tuto dobu propachtovateli náhradu ve výši odpovídající jinak sjednanému pachtovnému, a to až do doby, kdy pachtýř propachtovateli předmět pachtu skutečně předá. Smluvní strany berou na vědomí, že náhrada bude počítána za každou započatou hodinu prodlení, přičemž náhrada za jednu hodinu bude určena jako poměr pachtovného ku celkovému počtu sjednaných hodin trvání pachtu.

4.2.3 Pachtovné za prostory nezahrnuje úhradu cen služeb s pachtem spojených.

4.3 Pachtovné věcí movitých

4.3.1 Pachtovné za dobu pachtu shora sjednaných věcí movitých (ad čl. 1.2 této smlouvy) se sjednává v částce

8466,00 Kč bez DPH

podle cenové kalkulace uvedené v příloze č. 3 (ceník MDO/01/2010 – pol. „B“) této smlouvy.

4.3.2 V případě, že pachtýř poruší tuto smlouvu – sjednanou dobu pachtu tak, že předmět pachtu (věci movité) řádně neodevzdá ve sjednanou dobu (sjednanou hodinu) skončení pachtu (resp. bude jej v rozporu se smlouvou ještě dále využívat), pak je pachtýř povinen zaplatit za tuto dobu propachtovateli náhradu ve výši odpovídající jinak sjednanému pachtovnému, a to až do doby, kdy pachtýř propachtovateli předmět pachtu skutečně předá. Smluvní strany berou na vědomí, že náhrada bude počítána za každou započatou hodinu prodlení, přičemž náhrada za jednu hodinu bude určena jako poměr pachtovného ku celkovému počtu sjednaných hodin trvání pachtu.

4.3.3 Pachtovné za věci movité nezahrnuje úhradu cen služeb s pachtem spojených.

4.4 Služby s pachtem poskytnuté

Propachtovatel se zavazuje zajistit za dále sjednanou cenu (kterou je pachtýř povinen propachtovateli uhradit) pro účel smlouvy:

a) služby základní obvykle spojené s pachtem nebytových prostorů v částce

7433,00 Kč bez DPH (v základní sazbě DPH)

4233,50 Kč bez DPH (ve snížené sazbě DPH)

podle cenové kalkulace uvedené v příloze č. 3 (ceník MDO/01/2010 – pol. „C“) této smlouvy.

4.5 DPH

Ke všem skutečným cenám - pachtovnému a cenám služeb bude připočtena příslušná částka zákonem stanovené daně z přidané hodnoty (DPH)

4.6 Konečná fakturace ceny

4.6.1 Konečná faktura za pachtovné a služby podle této smlouvy bude obsahovat vyúčtování. Splatná bude do 8 dnů od data jejího doručení (od osobního převzetí).

Celková konečná cena za sjednané pachtovné, služby s pachtem poskytnuté a služby vyžádané a obsluhové technické (viz čl. 7. této smlouvy) činí v součtu:

51321,50 Kč bez DPH

4.6.2 Termín pachtu MDO nemůže využít pro vlastní produkci, proto z celkové ceny za nájemné bude dle dohody smluvních stran účtováno 30% - částka činí:

15396,45 Kč bez DPH

4.6.3 Konečnou fakturu lze zaplatit bezhotovostně bankovním převodem na shora uvedený účet propachtovatele nebo v hotovosti v hlavní pokladně propachtovatele.

4.6.4 Pachtýř se zavazuje zaplatit vyúčtování pachtovného a cen služeb řádně a včas.

4.6.5 Nezaplatí-li pachtýř úhradu za pachtovné a služby s tím spojené ke dni splatnosti, zaplatí propachtovateli úrok z prodlení ve výši 0,2% z dlužné částky za každý započatý den po dni splatnosti až do dne zaplacení.

4.7 Slevy z cen pachtovného a služeb

Může-li pachtýř užívat předmět pachtu omezeně jen proto, že propachtovatel nesplní své povinnosti ze smlouvy nebo jiné povinnosti ze zákona, má pachtýř nárok na poměrnou slevu z pachtovného.

5.

Skončení pachtu

5.1 Pacht skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pacht dále může skončit výpovědí jednou ze smluvních stran (a to výlučně z důvodu touto smlouvou sjednaných, nebo vyplývajících ze zákona – zejména občanského zákoníku) (ad níže) a dále odstoupením jednou ze smluvních stran (a to výlučně z důvodu touto smlouvou sjednaných, nebo vyplývajících ze zákona – zejména občanského zákoníku) anebo písemnou dohodou smluvních stran; popřípadě jiným způsobem výslovně sjednaným touto smlouvou.

5.2 Propachtovatel je oprávněn, mimo další důvody, které plynou z této smlouvy nebo občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), tuto smlouvu, resp. pacht ji ujednaný písemně vypovědět, jestliže:

a) má-li být stavba, v níž se nachází předmět pachtu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu pachtu, (a propachtovatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat), nebo

b) porušuje-li pachtýř hrubě své povinnosti vůči propachtovateli, zejména tím, že přestože jej propachtovatel vyzval k nápravě:

- je po dobu delší než 5 dnů v prodlení se zaplacením pachtovného (nebo ceny služeb) nebo zálohy na pachtovné (nebo cenu služeb) (tím není dotčeno právo na odstoupení dle čl. 4.6. této smlouvy),

- užívá předmět pachtu v rozporu s touto smlouvou (jejími ujednáními, zejména ve vztahu ke způsobu užití a účelu užití), a nebo v rozporu s obecně závaznými předpisy,

- porušuje hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy a existujícího pachtu, nebo nesjedná, nezajistí nápravu takového hrubého porušení.

5.3 Pachtýř je oprávněn, mimo další důvody, které plynou z této smlouvy nebo občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), tuto smlouvu, resp. pacht ji ujednaný písemně vypovědět, jestliže:

a) ztratí-li pachtýř způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět pachtu určen,

b) přestane-li být předmět pachtu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a propachtovatel nezajistí pachtýři odpovídající náhradní prostor, nebo

c) porušuje-li propachtovatel i přes písemnou výzvu (která byla propachtovateli doručena), kterou byla poskytnuta přiměřená lhůta k nápravě, nadále hrubě své povinnosti vůči pachtýři.

5.4 Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

5.5 Výpovědní doba je osmidenní.

5.6 V případě výpovědního důvodu uvedeného v čl. 5.2 písm. a), b) a 5.3 písm. c), jestliže je porušení zvláště závažné a působí značnou újmu druhé straně nebo taková újma hrozí, může tato strana oprávněná k výpovědi ji učinit i bez výpovědní doby. Pokud by hrozilo naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, může tak učinit i bez předchozí výzvy k nápravě.

5.7 O předání předmětu pachtu po skončení pachtu platí příslušná ujednání této smlouvy (čl. 3.3) a ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).

5.8 *Zrušení/odstoupení od smlouvy zaplacením odstupného*: smluvní strany si sjednávají zvláštní důvod zániku/zrušení této smlouvy (a pachtu ji sjednaného) tak, že před zahájením (začátkem) pachtu je pachtýř oprávněn od této smlouvy (jako celku) odstoupit – zrušit ji (bez udání důvodu), a to zaplacením odstupného, které zohledňuje skutečnost vzniklých nákladů, resp. ušlého zisku propachtovatele. Odstupné se sjednává ve výši (zohledňující dobu zrušení ve vztahu k původně plánovanému zahájení pachtu):

- v době od podpisu (účinnosti) této smlouvy do 30. dne před plánovaným zahájením pachtu činí odstupné: 30 % z konečné ceny stanovené v čl. 4.7.1 této smlouvy,

- v době od 30. do 14. dne před plánovaným zahájením pachtu činí odstupné: 50 % z konečné ceny stanovené v čl. 4.7.1 této smlouvy,

- v době od 14. do 7. dne před plánovaným zahájením pachtu činí odstupné: 100 % z konečné ceny stanovené v čl. 4.7.1 této smlouvy,

Odstupné je splatné do 3 dnů od zrušení/odstoupení od této smlouvy. Započtení oproti již zaplacené záloze je přípustné.

6.

Zproštění se odpovědnosti

Za předpokladu, že dojde k porušení povinností vyplývajících z této smlouvy, může se škůdce (porušující strana) zprostit své odpovědnosti jen tehdy, pokud tento škůdce prokáže, že mu ve splnění povinností ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě nezproští.

7.

Zvláštní ujednání – služby vyžádané a obslužně technické

7.1 Smluvní strany, mimo a nad rámec této pachtovní smlouvy, sjednávají, že propachtovatel poskytne pachtýři – provede ve prospěch pachtýře službu – v podobě zajištění služby *vyžádané a obslužně technické* (tj. služby fakticky pro pachtýře potřebné pro finální naplnění hospodářského účelu), a to v rozsahu specifikovaném v příloze č. 1 této smlouvy. Cena za poskytnutí dané služby se sjednává v částce

22105,00 Kč bez DPH,

a to podle cenové kalkulace uvedené v příloze č. 3 (ceník MDO/01/2010 – pol. „D“) této smlouvy. K částce bude připočteno DPH.

7.2 Sjednává se, že v případě, že bude k požadavku pachtýře překročena sjednaná a požadovaná doba poskytnutí služeb (a propachtovatel se rozhodne danému požadavku vyhovět), pak propachtovateli náleží cena za poskytnutí služeb úměrně zvýšená oproti ujednání čl. 7.1 (o každou započatou hodinu dle cenové kalkulace uvedené v příloze č. 3).

7.3 Ohledně ostatního, zejména platebních podmínek, platí analogicky ustanovení této pachtovní smlouvy.

8.

Ostatní ujednání

Tržba za prodané vstupenky bude převedena na účet pachtýře do 3 týdnů po uskutečnění akce.

9.

Závěrečná ustanovení

9.1 Změny nebo dodatky této smlouvy mohou být platně učiněny pouze v písemné formě po dohodě obou smluvních stran.

9.2 Pokud by došlo k posouzení právního/obligačního vztahu založeného touto smlouvou jako nikoliv jako pachtu, ale jako nájmu (či jiného smluvního typu – inominátní smlouvy), pak smluvní strany projevují svou vůli, nechť tato smlouva, resp. práva a povinnosti z ní plynoucí zůstanou zachována jako platná a účinná (resp. oboustranně závazná) a vztah smluvních stran je toliko posuzován nikoliv ustanoveními o pachtu, ale jinými - příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

9.3 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího oboustranného podpisu jednajícími za účastníky. Je sepsána ve dvou vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

9.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Požadavky pachtýře na zajištění prostorů, zařízení a služeb

Příloha č. 2 – Pokyny k zajištění BOZP a PO

Příloha č. 3 – Kalkulace nákladů

Jednající za smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili, porozuměli mu a na důkaz souhlasu s ním jej podepisují.

V Olomouci dne 10.10.2024

V _____ dne _____

Propachtovatel

Pachtýř

Moravské divadlo Olomouc, příspěvková organizace
zastoupená Ing. Davidem Gernešem, ředitelem
