

SMLOUVA O PACHTU NEBYTOVÝCH PROSTOR
- bufet ve foyer MDO -
 ze dne 10.9.2017

A.
ÚČASTNÍCI SMLOUVY

1. Moravské divadlo Olomouc, příspěvková organizaci, IČ 100544, DIČ: CZ 00100544 se sídlem v Olomouci, tř. Svobody 33, PSČ 779 00, *jednající Mgr. Pavlem Hekelou, ředitelem* jako propachtovatel na straně jedné

(dále též jen „Propachtovatel“ nebo „Moravské divadlo“ nebo „MDO“).

a

2. RK Invest s.r.o. se sídlem Brno, Dornych 420/2a, PSČ 617 00, IČ: 26219140, DIČ: CZ26219140 vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 37625, *jednající Romanem Lípou*, jednatelem, jako pachtýř na straně druhé

(dále jen „Pachtýř“)

(Smluvní strany společně dále jen „Smluvní strany“ nebo „Strany smlouvy“)

se dohodly takto:

B.
VÝCHODISKA SMLOUVY

1. Na základě ustanovení PŘÍLOHY Č. 1 KE ZŘIZOVACÍ LISTINĚ MORAVSKÉHO DIVADLA OLOMOUC, příspěvkové organizace, schválené usnesením *Zastupitelstva města Olomouce* dne 20. 3. 2015 (dále jen „Zřizovací listina MDO“), byla svěřena **Propachtovateli k hospodaření BUDOVA nacházející se v k. ú. Olomouc – město č. p. 432 – MORAVSKÉ DIVADLO**, stavba občanské vybavenosti **zapsaná na LV 10001 pro k. ú. Olomouc -město, obec Olomouc, na pozemku parc. St. 373** - zastavěná plocha a nádvoří se způsobem ochrany památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka (na adrese: tř. Svobody č. 432/ 33/ Horní náměstí č. o. 22 - Moravské divadlo - část tzv. „Velké divadlo“).

(Dále jen „Budova“ nebo „Předmětná budova“)

2. V prvním nadzemním podlaží Předmětné budovy v předsáli (foyeru) přístupném z Horního náměstí se mj. nachází nebytová prostora vybavená a stavebně technicky určená jako „bufet pro návštěvníky divadla“. K ní je přilehlý prostor *příručního skladu bufetu*.

3. Záměr Statutárního města Olomouc propachtovat shora uvedené nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce Statutárního města Olomouc.

4. Rada města Olomouce na své 96. schůzi konané dne 29. 8. 2017 se podle bodu č. 27 zápisu z této schůze usnesla tak, že „*souhlasí s uzavřením pachtovní smlouvy na divadelní „bufet“*“, tedy mezi **Propachtovatelem**, který s **Předmětnou budovou** hospodaří, a **Pachtýřem**, který byl *Radou města Olomouce* z uchazečů o pacht shora uvedených nebytových prostor vybrán jako nejvhodnější, a to na dobu minimálně 5 roků za dodržení podmínky minimální výše pachtovného v místě a čase obvyklé (stanovuje aktuální cenová mapa vydaná Statutárním městem Olomouc).

C. SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ, PROJEV VŮLE

1.

Předmět a účel této smlouvy

1.1 Předmětem této smlouvy je pachtovní vztah (pacht) mezi **Smluvními stranami**, přičemž **účelem** této pachtovní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí **Stran smlouvy** a obecně závaznými právními předpisy.

2.

Předmět pachtu

2.1 Propachtovatel prohlašuje, že má na základě **příslušné položky PŘÍLOHY Č. 1** ke **ZŘIZOVACÍ LISTINĚ MDO** a příslušných ustanovení **ZŘIZOVACÍ LISTINY MDO** právo hospodařit s **Předmětnou budovou**, jehož obsahem je i právo **vlastním jménem** a **na vlastní účet** propachtovat jednotlivé nebytové prostory a jejich soubory nacházející se v **Předmětné budově**, a to za podmínek stanovených ve **ZŘIZOVACÍ LISTINĚ MDO**, v případech pachtu na dobu delší než 12 měsíců jen na základě předchozího souhlasu *Rady města Olomouce* a za podmínek *Radou města Olomouce* stanovených.

2.2 V Předmětné budově se nachází v prvním nadzemním podlaží jejího traktu přilehlého k Hornímu náměstí **nebytový** prostor označený jako „bufet“

Prostor	Podlahová plocha v m ²
Bufet	27,80
Bufet - sklad	2,30

Jednotlivé prostory tvořící předmět pachtu jsou vyznačeny v situačním geometrickém plánu, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.

(Dále jen „Předmět pachtu“.)

3.

Účel pachtu

3.1 Účelem pachtu je povinnost **Pachtýře** užívat **Předmět pachtu** pro poskytování služby občerstvení divákům a návštěvníkům divadelních a jiných produkcí a jiných aktivit **Moravského divadla**, popř. i jiných provozovatelů, realizovaných v **Předmětné budově**, a to realizací předmětu svého podnikání **„hostinská činnost“** formou provozovny typu „bufet“, vše v provozním režimu dohodnutém s obchodním oddělením *Moravského divadla*.

3.2 Propachtovatel prohlašuje, že **Předmět pachtu** je podle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel pachtu uvedený ad **3.1** shora a takové užívání odpovídá charakteru **Předmětu pachtu** v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

4.

Projev vůle Smluvních stran

4.1 V návaznosti na shora uvedené a na základě předchozího souhlasu *Rady města Olomouce* a v rámci jí schválených podmínek (*viz B 4. shora*) **Propachtovatel** přenechává **Pachtýři** podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**dále jen „Zákon 89/2012 Sb.“**) v souladu s touto smlouvou a dalšími obecně závaznými

právními předpisy **do výlučného užívání** nebytový prostor podrobně specifikovaný ve čl. 2. této pachtovní smlouvy.

5.

Odevzdání Předmětu pachtu

5.1 Smluvní strany se dohodly, že **Propachtovatel** odevzdá **Pachtýři Předmět pachtu** ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této **Smlouvy**, způsobilém ke smluvenému účelu pachtu.

5.2 O předání a převzetí **Předmětu pachtu** bude sepsán předávací protokol, v němž bude uveden soupis předávaných klíčů pro přístup k propachtovanému souboru nebytových prostor (Příloha č. 2.), stav předávaných nebytových prostor včetně jejich vybavení a počtu.

6.

Doba pachtu

6.1 Pacht se sjednává na dobu

u r č i t o u,

počínající dnem 1.10. 2017 a končící dne 31. 8. 2022

7.

Pachtovné

7.1 Pacht **Předmětu pachtu** je úplatný.

7.2 Pachtovné se sjednává takto:

(1) pro dobu počínající dne 1. října 2017 v částce 1072,- Kč bez DPH měsíčně

Prostor	Plocha m2	Zóna	Pachtovné Kč/m2 ** za rok	Měsíční pachtovné za plochu v Kč **	Měsíční pachtovné za plochu v Kč – snížené ***
Buřet	27,80	„A“	3000,00	6950,00	1043,00
Sklad buřetu	2,30	„A“	1000,00	192,00	29,00
				Pachtovné v Kč celkem:	1072,00

Poznámky k propočtu pachtovného:

** Maximální ceny podle cenové mapy SMOI

*** měsíční pachtovné vynásobeno koeficientem celkového obchodního využití prostoru $k_v = 0,15$

(Dále jen „Pachtovné“)

7.3 Pachtovné je splatné měsíčně předem, a to nejpozději do 15. dne každého běžného kalendářního měsíce bezhotovostně na účet č. 331811/0100, KB pobočky v Olomouci.

V **Pachtovném** nejsou zahrnuty úhrady za služby a jiná plnění poskytovaná **Propachtovatelem** s užíváním **Předmětu pachtu**.

7.4 V případě prodlení platby **Pachtovného** je **Pachtýř** povinen uhradit **Propachtovateli** úrok z prodlení podle ustanovení § 517 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění.

7.5 Pachtýř nebude platit pachtovné a služby po dobu divadelních prázdnin, tedy za měsíce červenec a srpen, pokud se nedohodne jinak.

8.

Služby s pachtem spojené, zajišťované a poskytované Pachtovatelem

8.1 Pachtýř je povinen **vedle pachtovného** placeného podle **čl. 6** shora hradit cenu služeb souvisejících s pachtovním vztahem, poskytovaných a zajišťovaných **Propachtovatelem**.

Jedná se zejména o služby:

- odběr vody, včetně stočného

- odběr elektrické energie

pokud si tyto dodávky pro **Předmět pachtu** a jeho provozování nezabezpečí **Pachtýř** sám vlastním jménem a na vlastní náklady na základě smluvního vztahu s jejich externími dodavateli.

Zjišťování spotřeby energií mezi **Smluvními stranami** bude prováděno podle okolností na základě instalovaných měřidel, jinak na základě odborného odhadu a propočtu spotřeby, pokud nejsou pro danou energii stanoveny obecně závazným právním předpisem směrné ukazatele spotřeby. **Propachtovatel** je oprávněn požadovat po **Pachtýři** ceny za dodané služby zvýšené o příslušnou daň z přidané hodnoty.

Ceny služeb pro rok 2017

Elektrina : na základě technického výpočtu (dle inst. výkonu spotřebičů vychází průměrně 196,- Kč/měsíc)

Teplo : neúčtováno společný prostor s foyer

Voda : na základě měsíčního odečtu podružného vodoměru

Ceny za služby budou **Propachtovatelem** jednostranně upravovány v návaznosti na vývoj skutečných cen účtovaných **Pachtýři** ze strany velkododavatelů.

Za poskytované služby se **Pachtýř** zavazuje platit **měsíčně předem na účet Propachtovatele** a jako den splatnosti se sjednává **15. den každého kalendářního měsíce pachtu**.

8.1 V případě prodlení platby za služby je **Pachtýř** povinen uhradit **Propachtovateli** úrok podle občanského zákoníku v platném znění.

8.2 Pachtýř je povinen sjednat si a hradit službu odvozu jím vyprodukovaného odpadu.

9.

9.1 Pachtýř prohlašuje, že je seznámen se stavem propachtovaných nebytových prostor tvořících **Předmět pachtu** a zavazuje se **běžné náklady** spojené s jejich uvedením do stavu odpovídajícího účelu a potřebám vlastního provozu v **Předmětu pachtu** provést a uhradit ze svého.

9.2 Ohledně **stavebních úprav** a modernizace **Předmětu pachtu stavebně investiční povahy** (viz účel pachtu ad 3.4 shora) se sjednává, že mohou být **Pachtýřem** prováděny jen s předchozím souhlasem **Propachtovatele** s jejich provedením (takový souhlas může být udělen jen po předchozím písemném souhlasu zřizovatele MDO – viz odst. 10. čl. VII. *Zřizovací listiny MDO*). Ohledně realizace záměru **Pachtýře** provést takové stavební úpravy **Předmětu pachtu** popř. i **Předmětné budovy**, musí být mezi **Stranami smlouvy** sjednána **písemná dohoda**, obsahující mj. souhlas s jejich provedením, způsob a podmínky vypořádání protihodnoty toho, o co se zvýší hodnota **Předmětné nemovitosti**. Písemná dohoda bude učiněna formou **písemného dodatku** k této **Pachtovní smlouvě**.

10.

10.1 Pachtýř je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou **Předmětu pachtu**. Veškeré opravy a úpravy nad rámec běžné údržby je **Pachtýř** oprávněn provádět jen s

předchozím souhlasem **Propachtovatele**. Umístování reklamních a informačních prostředků **Pachtýře** na **Předmětné budově** a v jejich společných prostorách podléhá předchozímu souhlasu **Propachtovatele**, popř. i úřednímu povolení podle obecně závazných právních předpisů.

10.2 Předmět pachtu je pachtýř povinen užívat s péčí řádného hospodáře. **Pachtýř** zabezpečuje v **Předmětu pachtu** plnění všech závazných právních předpisů a vnitřních předpisů **Propachtovatele**, které dotýkají činností prováděných v předmětu pachtu.

10.3 Pachtýř je povinen zařízení **Předmětu pachtu** ve vlastnictví **Propachtovatele** na svůj náklad **pojistit** a **Propachtovatele** s pojistnou smlouvou seznámit do jednoho měsíce ode dne uzavření této **Smlouvy**. Pokud tak neučiní, je **Propachtovatel** oprávněn od této **Smlouvy** odstoupit.

10.4 Pachtýř se zavazuje, nepřenechat bez souhlasu **Propachtovatele** propachtované nebytové prostory, a to ani jejich část, do podpachtu nebo výpůjčky třetím osobám.

10.5 Pachtýř je povinen umožnit určeným zaměstnancům **Propachtovatele** k jejich výzvě vstup do **Předmětu pachtu** za účelem kontroly, zda **Předmět pachtu** je užíván řádným způsobem; v posledních 3 měsících před skončením pachtu se **Pachtýř** zavazuje umožnit prohlídku **Předmětu pachtu** zájemcům o jeho další pacht, a to po předchozí dohodě o době a datu prohlídky.

10.6 Pachtýř je povinen strpět umístění a provádění úprav a změn obsahu reklamních a propagačních panelů **Moravského divadla** ve výkladcích **Předmětu pachtu**.

11.

11.1 Pacht sjednaný touto **Smlouvou** skončí uplynutím shora sjednané doby pachtu

11.2 Propachtovatel může písemně vypovědět pacht před uplynutím sjednané doby jestliže

- pachtýř užívá propachtovaný nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou;
- pachtovatel je o více než jeden měsíc v prodlení s placením pachtovného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s pachtem;
- pachtýř, který na základě smlouvy má poskytovat pachtovateli na úhradu pachtovného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
- pachtýř, nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- pachtýř přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podpachtu bez souhlasu propachtovatele,
- pachtýř změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu propachtovatele

11.3 Pachtýř může písemně vypovědět pacht na dobu určitou před uplynutím sjednané doby jestliže

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor propachtoval;
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění pachtýře nezpůsobilý ke smluvenému užívání;

11.4 Pokud je výpověď nebo odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění. Pokud je výpověď nebo odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím držitele poštovní licence, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doručení se má za to, že výpověď nebo odstoupení od smlouvy bylo druhé straně doručeno pátý kalendářní den následující po dni, v němž byla zásilka obsahující výpověď nebo odstoupení od smlouvy předána držiteli poštovní licence.

12.

12.1 Sjedná se, že do 3 dnů po skončení pachtu je **Pachtýř** povinen nebytové prostory, které jsou **Předmětem pachtu**, protokolárně předat **Propachtovateli** vyklizené a ve stavu

odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit **Propachtovateli** vzniklou škodu.

12.2 Nepředá-li **Pachtýř** nebytové prostory, který jsou **Předmětem pachtu**, do 3 dnů od skončení pachtu, zavazuje se **Pachtýř** zaplatit **Propachtovateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku** sjednaného měsíčního pachtu platného ke dni skončení pachtu, a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením nebytového prostoru; tím není dotčeno právo **Propachtovatele** na náhradu škody.

12.3 Sjedná se, že pokud **Pachtýř** do 3 dnů od skončení pachtu **Předmětu pachtu** nebytové prostory nevyklidí a nepředá protokolárně **Propachtovateli**, je **Propachtovatel** oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít, věci nalezené v těchto prostorách vyklidit a uložit, to vše **na náklady Pachtýře**. **Pachtýř** se zavazuje takové náklady uhradit, jakož i uhradit v této souvislosti způsobené škody na cizích věcech, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy **Propachtovatele** k zaplacení takových nákladů a náhrad.

13. **Pojištění**

13.1 **Pachtýř** je povinen uzavřít a udržovat v platnosti pojistku vztahující se na krytí rizik škod vzniklých při užívání **Předmětu pachtu**, a to z titulu odpovědnosti **Pachtýře**, jako provozovatele **Předmětu pachtu** i jako podnikatele a zaměstnavatele podnikajícího v **Předmětu pachtu**, jakož i z titulu svých jiných povinností, které převzal touto smlouvou o pachtu a to jak škod vzniklých **Propachtovateli** nebo *Statutárnímú městu Olomouc* jako vlastníku **Předmětné budovy**, tak vzniklých třetím osobám.

13.2 Existenci platné příslušné pojistky a jejího udržování v platnosti je **Pachtýř** povinen k výzvě **Propachtovatele** kdykoli po dobu trvání pachtovního vztahu založeného touto smlouvou k výzvě **Propachtovatele** prokázat. Jinak je **Pachtovatel** oprávněn od této smlouvy odstoupit.

14.

14.1 Jakékoli změny a dodatky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně. Smlouva je vyhotovena ve 4 exemplářích, z nichž každý má platnost originálu a z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.

14.2 Smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu jednajícími za **Smluvní strany**. Účinnosti nabývá dnem

1.10.2017.

D. **ZÁVĚREČNÁ PROHLÁŠENÍ**

*Jednající za **Smluvní strany** prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili, porozuměli mu a na důkaz souhlasu s ním toto listinu podepisují.*

V Olomouci dne _____

V Brně dne _____

Jednající za Propachtovatele:

Jednající za Pachtýře:

Mgr. Pavel Hekela
ředitel
Moravského divadla Olomouc, p. o.

Roman Lípa
jednatel
RK Invest s.r.o.

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1: Situační geometrický plán s vyznačením Předmětu pachtu

Příloha č. 2: Protokol o předání a převzetí Předmětu pachtu