

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Plzeň 2015, zapsaný ústav

se sídlem Presslova 2992/14, 301 00 Plzeň
vedená u KS v Plzni, v oddílu U, vložce 78
zastoupená Ing. Jiřím Suchánkem, ředitelem
IČ: 29109124
DIČ: CZ29109124

Bankovní spojení

č. účtu: 43-8369770247/0100

dále jako **PROPACHTOVATEL**

a

AZ Catering services s.r.o.

se sídlem Sladovnická 783/4, 326 00 Plzeň - Lobzy
vedená u Krajského soudu v Plzni, v oddílu C, vložce 17620
zastoupená Richardem Markem, jednatelem společnosti
IČ: 26395916
DIČ: CZ26395916

dále jako **PACHTÝŘ**

tuto

PACHTOVNÍ SMLOUVU

ve smyslu ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jako **SMLOUVA**)

čl. 1

Základní ustanovení

- 1.1. PROPACHTOVATEL se zavazuje přenechat PACHTÝŘI k dočasnému užívání a požívání níže specifikovaný PŘEDMĚT PACHTU a PACHTÝŘ se zavazuje platit za to PROPACHTOVATELI pachtovné.

čl. 2

Předmět pachtu

- 2.1. Předmět pachtu tvoří:

prostory nacházející se v areálu DEPO2015, v budově umístěné na pozemku 6282/14 zapsaným v KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město, blíže specifikované v dokumentaci k výběrovému řízení na provozovatele gastro provozu v DEPO2015 vč. příloh, která je přílohou č. 1 SMLOUVY a vybavení specifikované v odst. 2.2.

(dále jako „**PŘEDMĚT PACHTU**“)

- 2.2. Součástí PŘEDMĚTU PACHTU je zejména designový bar bez technologií s vybavením (14 stolů a 50 židlí + dětský koutek) a další prostory specifikované v příloze č. 1 SMLOUVY.

- 2.3. PROPACHTOVATEL prohlašuje, že je oprávněn přenechat PŘEDMĚT PACHTU do užívání PACHTÝŘI.
- 2.4. PACHTÝŘ prohlašuje, že se seznámil se stavem PŘEDMĚTU PACHTU a v tomto stavu jej do pachtu přijímá.

čl. 3

Účel pachtu

- 3.1. PACHTÝŘ je oprávněn využívat PŘEDMĚT PACHTU, výlučně za účelem poskytování občerstvovacích a hostinských služeb pro veřejnost spojených s veřejnými i neveřejnými produkcemi realizovanými v DEPO2015.
- 3.2. Jiné využití PŘEDMĚTU PACHTU je možné pouze na základě předchozího písemného souhlasu PROPACHTOVATELE. Porušení povinnosti PACHTÝŘE užívat PŘEDMĚT PACHTU k účelu sjednanému ve SMLOUVĚ zakládá právo PROPACHTOVATELE odstoupit od SMLOUVY.
- 3.3. V případě pochybností o účelu a způsobu využití PŘEDMĚTU PACHTU, bude účel pachtu a způsob využití vykládán tak, jak lze obvykle v dané situaci spravedlivě očekávat.

čl. 4

Pachtovné

- 4.1. Sjednává se měsíční pachtovné, které se skládá ze součtu **fixní částky ve výši 15.000 Kč bez DPH** a **variabilní částky** ve výši odpovídající podílu z veškerých tržeb vzniklých PACHTÝŘI při provozování činnosti dle SMLOUVY (vč. zajištění cateringu dle 8.6. SMLOUVY), a to ve výši [REDAKCE] z tržby bez DPH vzniklé za kalendářní měsíc, za který se pachtovné platí. Smluvní strany se zároveň dohodly, že PROPACHTOVATEL poskytne PACHTÝŘI slevu z fixní částky pachtovného ve výši 50 %, až do doby protokolárního předání zrekonstruovaných prostor určených k vybudování kuchyně dle podmínek výběrového řízení (příloha č. 1 SMLOUVY). Za účelem evidence tržeb je PACHTÝŘ povinen vést přehlednou daňovou evidenci pomocí počítačového systému, z něhož je pro účely vyúčtování povinen předložit PROPACHTOVATELI vždy do 10. dne následujícího měsíce výpis evidence tržeb za předmětné období a v případě pochybností je PACHTÝŘ povinen PROPACHTOVATELI umožnit přístup do veškerých účetních podkladů týkajících se všech činností a služeb v prostorech PŘEDMĚTU PACHTU. Poruší-li PACHTÝŘ povinnost, dle věty předchozí, je povinen uhradit PROPACHTOVATELI smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč; tím není dotčena povinnost PACHTÝŘE nadále plnit svoji povinnost a dále povinnost uhradit PROPACHTOVATELI náhradu škody a újmy. Opakované porušení povinnosti PACHTÝŘE stran vedení přehledné daňové evidence či přístupu PROPACHTOVATELE dle tohoto odstavce je hrubým porušením smlouvy, pro které je PROPACHTOVATEL oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou.
- 4.2. Pachtovné je splatné do dvacátého (20.) dne následujícího po měsíci, za který se pachtovné platí, a to na účet PROPACHTOVATELE uvedený u PROPACHTOVATELE v záhlaví SMLOUVY, a to na základě PROPACHTOVATELEM vystavené faktury.
- 4.3. Pachtovné je řádně zapláceno, pokud je připsáno na účet PROPACHTOVATELE nejpozději v den splatnosti.
- 4.4. PACHTÝŘ se zavazuje uhradit jistotu ve výši 50.000,- Kč, a to nejdéle do 5 ti dnů od podpisu SMLOUVY na účet PROPACHTOVATELE uvedený u PROPACHTOVATELE v záhlaví SMLOUVY. V textu k platbě bude uvedeno: jistina DEPO pacht.
- 4.5. Pro případ prodlení s úhradou pachtovného ze strany PACHTÝŘE se dle tohoto článku sjednávají smluvní strany povinnost PACHTÝŘE k úhradě smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky řádně a včas nezaplacené za každý den prodlení.

- 4.6. V případě prodlení PACHTÝŘE s úhradou pachtovného, jakož i pro případ vzniku jiného nároku PROPACHTOVATELE v souvislosti se SMLOUVOU, je PROPACHTOVATEL oprávněn započít svůj nárok na PACHTÝŘEM poskytnutou jistotu. PROPACHTOVATEL je poté oprávněn vyzvat PACHTÝŘE, aby jistotu doplnil do původní výše nejdéle s úhradou dalšího pachtovného, přičemž ujednání odst. 4.5. SMLOUVY se pro takový případ uplatní analogicky.
- 4.7. V případě prodlení PACHTÝŘE s úhradou pachtovného o více než dva (2) měsíce je PROPACHTOVATEL oprávněn zadržet na zajištění své splatné pohledávky na pachtovném veškeré movité věci, které se nacházejí v PŘEDMĚTU PACHTU a PROPACHTOVATEL je současně oprávněn smlouvu vypovědět s okamžitou účinností.
- 4.8. Pachtovné zahrnuje platby za služby spojené s užíváním PŘEDMĚTU PACHTU (energie, teplo, voda).

čl. 5

Dodávky energií a služeb souvisejících s užíváním a požívání předmětu pachtu

- 5.1. Vytápění, elektrickou energii a vodu zajišťuje na své náklady PROPACHTOVATEL. PACHTÝŘ je oprávněn využít veškeré nainstalované přípojky pro dodávky energií nacházející se v PŘEDMĚTU PACHTU. PROPACHTOVATEL neodpovídá za případné přerušení dodávek energií/vody z důvodů stojících na straně poskytovatele energií/vody.

čl. 6

Doba trvání pachtu

- 6.1. Pacht se sjednává na dobu určitou, a to od 01. ledna 2018 do 31. 12. 2023
- 6.2. SMLOUVA může být opakovaně prodloužena, a to na základě písemné dohody smluvních stran.

čl. 7

Skončení pachtu

- 7.1. Pacht skončí na základě písemné dohody obou smluvních stran, výpovědí, uplynutím doby nebo nebo odstoupením od SMLOUVY.
- 7.2. Pacht lze písemně vypovědět ve **výpovědní době dvou (2) měsíců**, když tato počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.3. Po dobu trvání výpovědní doby jsou strany povinny plnit povinnosti ze SMLOUVY.
- 7.4. Smluvní strany jsou oprávněny od SMLOUVY odstoupit v případě, že některá ze smluvních stran poruší některou ze svých povinností stanovených SMLOUVOU. Před případným odstoupením je smluvní strana povinna písemně vyzvat druhou smluvní stranu ke splnění povinnosti, když v této výzvě je povinna poskytnout druhé smluvní straně přiměřenou lhůtu k nápravě. V případě, že druhá smluvní strana svou povinnost vyplývající ze SMLOUVY nesplní ani v takto poskytnuté dodatečné lhůtě, je první smluvní strana oprávněna od SMLOUVY odstoupit, a to s účinky ex nunc.
- 7.5. Odstoupením od SMLOUVY nejsou dotčeny nároky účastníků této smlouvy na zaplacení smluvní pokuty, jakož ani nároky na úhradu způsobené újmy.
- 7.6. V případě, že dojde z technických důvodů na straně PROPACHTOVATELE (např. rekonstrukce prostor DEPO2015) k překážkám, které budou bránit PACHTÝŘI v řádném užívání předmětu pachtu podle této smlouvy, smluvní strany sjednávají, že se doba trvání pachtu automaticky prodlužuje o dobu, po kterou PACHTÝŘ neměl možnost předmět pachtu řádně užívat. PACHTÝŘI nemá nárok na náhradu škody či újmy za nemožnost užívání předmětu pachtu ve smyslu tohoto ujednání SMLOUVY.. Právo výpovědi dle odst. 7.2. zůstává zachováno.

čl. 8

Práva a povinnosti PACHTÝŘE

- 8.1. PACHTÝŘ je povinen užívat PŘEDMĚT PACHTU pouze k účelu a způsobem dohodnutým ve SMLOUVĚ.
- 8.2. PACHTÝŘ je povinen při užívání PŘEDMĚTU PACHTU dodržovat veškeré příslušné hygienické, bezpečnostní, protipožární, zdravotní, ekologické, stavební a jiné předpisy platné v České republice, jakož i jiné oborové předpisy a obecně doporučované postupy, bez ohledu na jejich obecnou závaznost.
- 8.3. PACHTÝŘ pečuje o PŘEDMĚT PACHTU jako řádný hospodář, předchází jeho znehodnocení a odvrací vše, co by mohlo způsobit škodu na PŘEDMĚTU PACHTU.
- 8.4. PACHTÝŘ je povinen na své náklady zajistit veškerou údržbu a opravy PŘEDMĚTU PACHTU a jeho součástí, a to včetně drobných a běžných oprav. To se týká i péči o dětský koutek v rámci prostoru kavárny.
- 8.5. PACHTÝŘ není oprávněn provádět stavební úpravy PŘEDMĚTU PACHTU nebo jiné zásahy do jejich podstaty, trvalé nebo dočasné, bez předchozího písemného souhlasu PROPACHTOVATELE.
- 8.6. PACHTÝŘ se tímto zavazuje podporovat PROPACHTOVATELE a jím pořádané akce (vernisáže apod.), a to zejména přístupem k vodě a zajištěním cateringu na těchto akcích, přičemž při zajištění cateringu se zavazuje spolupracovat s partnery PROPACHTOVATELE.
- 8.7. PACHTÝŘ se zavazuje PŘEDMĚT PACHTU provozovat denně po dobu minimálně 8 hodin dle níže uvedeného časového plánu. Tento časový plán je doporučený a výsledný provozní model bude výsledkem dohody PACHTÝŘE A PROPACHTOVATELE za účelem zajištění efektivního provozu. Je možné provozní dobu Kavárny či kuchyně zkrátit nebo naopak dle business plánu. Společným cílem je profitabilní provoz.

den	DEPO2015	Kavárna	Kuchyně
po-čt	8:00 – 22:00	8:00 – 22:00	8:00 – 15:00
pá	8:00 – 22:00	8:00 – 22:00	8:00 – 22:00
so	10:00 – 22:00	10:00 – 22:00	11:00 – 22:00
ne	10:00 – 18:00	10:00 – 18:00	11:00 – 15:00

- 8.8. PACHTÝŘ se zavazuje vybavit PŘEDMĚT PACHTU zařízením nezbytným k provozování doplňkových služeb k předmětu činnosti, tj. zejména lednicí, kávovarem, nádobím.
- 8.9. Kontaktními osobami ve věcech uzavření PŘEDMĚTU PACHTU veřejnosti a zajištění cateringu pro PROPACHTOVATELE a jím určené osoby jsou:

Za PACHTÝŘE: [REDAKCE], +420 [REDAKCE], [REDAKCE]

Za PROPACHTOVATELE: [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE].

čl. 9

Podpacht a exklusivita

- 9.1. PACHTÝŘ není oprávněn přenechat PŘEDMĚT PACHTU nebo jejich část do podpachtu nebo umožnit úplatně či bezúplatně jejich užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu PROPACHTOVATELE.
- 9.2. Jako součást Pachtu získává PACHTÝŘ také **exklusivitu na vybrané prostory** v rámci areálu DEPO2015, která je definována a jejíž podmínky jsou podrobně specifikovány v **příloze č. 1**. dokumentace k výběrovému řízení na provozovatele gastro provozu v DEPO2015.

čl. 10

Vrácení předmětu pachtu po skončení pachtu

- 10.1. Nejpozději do pěti (5) dnů po skončení pachtu vzniklého ze SMLOUVY odevzdá PACHTÝŘ PŘEDMĚT PACHTU PROPACHTOVATELI, a to v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným na základě SMLOUVY a/nebo s písemným souhlasem PROPACHTOVATELE.
- 10.2. V případě porušení povinnosti uvedené v předchozím odstavci je PACHTÝŘ povinen zaplatit PROPACHTOVATELI smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s předáním PŘEDMĚTU PACHTU PROPACHTOVATELI.
- 10.3. O řádném vrácení PŘEDMĚTU PACHTU po skončení pachtu bude sepsán protokol podepsaný PROPACHTOVATELEM.
- 10.4. PACHTÝŘ není oprávněn uplatňovat vůči PROPACHTOVATELI v souvislosti s případným zhodnocením PŘEDMĚTU PACHTU žádné nároky, a to v průběhu trvání SMLOUVY ani po jejím skončení.

čl. 11

Ostatní ujednání

- 11.1. PACHTÝŘ se zavazuje učinit veškerá opatření k zajištění ochrany života, zdraví a majetku osob, které v době trvání pachtu PŘEDMĚT PACHTU navštíví. PACHTÝŘ prohlašuje, že v době podpisu smlouvy má uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu na majetku i zdraví a odpovědnosti za jinou nemajetkovou újmu vzniklou v PŘEDMĚTU PACHTU v souvislosti s činností PACHTÝŘE v PŘEDMĚTU PACHTU a dále prohlašuje, že takové pojištění bude udržovat v platnosti po celou dobu trvání pachtu podle této smlouvy. Pro vyloučení pochybností PACHTÝŘ dále výslovně prohlašuje, že přebírá veškerou zodpovědnost za případná zranění osob v PŘEDMĚTU PACHTU, jakož i za veškeré další škody na zdraví či újmy vzniklé v PŘEDMĚTU PACHTU PROPACHTOVATELI, PACHTÝŘI či třetím osobám.
- 11.2. Pro odstranění pochybností PACHTÝŘ dále výslovně prohlašuje, že přebírá odpovědnost za veškerý majetek, který je součástí PŘEDMĚTU PACHTU a zavazuje se PROPACHTOVATELI či třetí osobě nahradit veškerou škodu a/nebo nemajetkovou újmu, která v souvislosti se SMLOUVOU PROPACHTOVATELI nebo této třetí osobě vznikne v důsledku nebo v souvislosti s nedodržením/porušením povinností PACHTÝŘE.
- 11.3. Smluvní pokuty dle SMLOUVY jsou splatné do 15 dní ode dne, kdy byla povinné straně doručena písemná výzva k jejímu zaplacení od strany oprávněné, a to na bankovní účet oprávněné strany.
- 11.4. Právo PROPACHTOVATELE na náhradu škody a/nebo nemajetkové újmy není sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty dle SMLOUVY dotčeno. Vedle smluvní pokuty je PACHTÝŘ povinen PROPACHTOVATELI nahradit i škodu a/nebo nemajetkovou újmu v plné výši, která porušením povinnosti PACHTÝŘE vznikla. Smluvní pokuta se do náhrady škody a/nebo nemajetkové újmy nezapočítává. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě tak není dotčen nárok PROPACHTOVATELE na náhradu škody a/nebo nemajetkové újmy v plné výši a PROPACHTOVATEL je oprávněn požadovat též náhradu škody a/nebo nemajetkové újmy ve výši přesahující smluvní pokutu.

- 11.5. V souladu s ust. § 2951 odst. 1 občanského zákoníku se sjednává, že způsobí-li PACHTÝŘ PROPACHTOVATELI škodu, bude tato škoda nahrazena v penězích, nestanoví-li PROPACHTOVATEL jinak.
- 11.6. Smluvní strany dále ve smyslu ust. § 2894 odst. 2 občanského zákoníku sjednávají povinnost PACHTÝŘE odčinit PROPACHTOVATELI nemajetkovou újmu, kterou mu způsobil, a to v penězích, nestanoví-li PROPACHTOVATEL jinak.
- 11.7. Smluvní strany si sjednaly, že smluvní vztah SMLOUVOU založený bude vykládán výhradně podle obsahu SMLOUVY, bez přihlídnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena, jednou stranou druhé straně před uzavřením SMLOUVY. Pro odstranění pochybností smluvní strany výslovně veškerá ujednání, prohlášení, přísliby a ujištění ruší a nahrazují touto SMLOUVOU, současně vylučují aplikaci ustanovení § 556 odst. 2 občanského zákoníku.
- 11.8. V souladu s ustanovením § 630 odst. 1 občanského zákoníku si smluvní strany ujednávají promlčecí lhůtu ve vztahu k veškerým právům PROPACHTOVATELE přímo či odvozeně souvisejícím se SMLOUVOU v délce pěti (5) let ode dne, kdy počala promlčecí lhůta běžet.
- 11.9. V případě, že některé ustanovení SMLOUVY se stane neplatné, neúčinné či nevykonatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost či vykonatelnost dalších ustanovení. Smluvní strany se zavazují neplatná, neúčinná či nevykonatelná ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl obsah této SMLOUVY ve stejném smyslu zachován.
- 11.10. Věta druhá ustanovení § 1764 občanského zákoníku, jakož i ustanovení § 1765 občanského zákoníku a § 1764 občanského zákoníku, která upravují změnu okolností, se pro závazek SMLOUVOU založený a práva a povinnosti z něj plynoucí vylučují.
- 11.11. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle SMLOUVY nelze použít směnku.
- 11.12. Práva PACHTÝŘE na náhradu škody či nemajetkové újmy vůči PROPACHTOVATELI se řídí analogicky těmito ustanoveními.

čl. 12

Závěrečná ustanovení

- 12.1. SMLOUVA nabývá účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
- 12.2. SMLOUVA se řídí právním řádem ČR, zejména zák. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- 12.3. SMLOUVA se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden (1) stejnopis.
- 12.4. V případě pochybností o obsahu závazků ze SMLOUVY budou tyto vykládány v souladu s předmluvním jednáním stran, kdy podkladem pro uzavření SMLOUVY byla zejména příloha č. 1 SMLOUVY – dokumentace k výběrovému řízení na provozovatele gastro provozu v DEPO2015 vč. příloh, příloha č. 2 SMLOUVY – Nabídka PACHTÝŘE podaná v rámci výběrového řízení. V případě rozporu mezi SMLOUVOU a přílohami, má přednost SMLOUVA. V případě rozporu mezi jednotlivými přílohami SMLOUVY, je vždy závazný text té přílohy, která je v rámci ustanovení tohoto bodu SMLOUVY uvedena dříve (s nižším pořadovým číslem).
- 12.5. Změny SMLOUVY mohou být provedeny pouze písemně a pouze se souhlasem obou smluvních stran. Změna SMLOUVY v ústní formě je výslovně vyloučena.
- 12.6. Po přečtení a na důkaz souhlasu s obsahem SMLOUVY připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – dokumentace k výběrovému řízení na provozovatele gastro provozu v DEPO2015 vč. příloh

Příloha č. 2 – Nabídka PACHTÝŘE podaná v rámci výběrového řízení

V Plzni dne

AZ Catering services s.r.o.

Plzeň 2015, zapsaný ústav

Richard Marek, jednatel
za PACHTÝŘE

Ing. Jiří Suchánek, ředitel
za PROPACHTOVATELE