



NS/0035/2018/OŠKS

Pachtovní smlouva

uzavřená ve smyslu § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Propachtovatel: **Město Valašské Meziříčí**
se sídlem: Náměstí 7/5, 757 01 Valašské Meziříčí
zastoupené: Bc. Robertem Stržínkem, starostou
IČO: 00304387
DIČ: CZ00304387
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Valašské Meziříčí
Číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „propachtovatel“)

a

Pachtýř: **Kulturní zařízení města Valašského Meziříčí, příspěvková organizace**
se sídlem: Komenského 1/3, 757 01 Valašské Meziříčí
zastoupené: Romanem Štěrbou, ředitelem
IČO: 00368946
DIČ: CZ00368946
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Valašské Meziříčí
číslo účtu: [REDACTED]
(dále také jako „pachtýř“)

I. Předmět pachtu

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem zámku Žerotínů, ve kterém se ve IV. nadzemním podlaží nachází prostory určené pro Zámecký penzion o celkové ploše 1 154,42 m². Jedná se o tyto části budov:

- budova č.p. 183 objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku p.č. 150 zastavěná plocha a nádvoří (tzv. „jižní křídlo zámku“), celková plocha prostor ve IV. nadzemním podlaží = 588,42 m²
- budova č.p.169 objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku p.č. 148 zastavěná plocha a nádvoří (tzv. „západní křídlo zámku“); v celková plocha prostor ve IV. nadzemním podlaží = 327,20 m²
- budova č.p.1 objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku p.č.149 zastavěná plocha a nádvoří (tzv. „severní křídlo zámku“); celková plocha prostor ve IV. nadzemním podlaží = 238,80 m²,

to vše v k.ú. Valašské Meziříčí – město, obec Valašské Meziříčí, zapsané v katastru nemovitostí na LV 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, konkrétní prostory jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.

(to vše dále jen jako „předmět pachtu“).



2. Předmětem této Smlouvy je závazek propachtovatele přenechat pachtýři k dočasnému užívání a požívání předmět pachtu dle čl. I odst. 1 této smlouvy, a to za účelem provozování Zámeckého penzionu (tj. ubytovacího zařízení, poskytování stravovacích služeb ubytovaným osobám a poskytování doprovodných služeb souvisejících s provozem penzionu) a závazek pachtýře platit propachtovateli pachtovné dle čl. III této smlouvy.
3. Pachtýř prohlašuje, že je mu stav předmětu pachtu dobře znám a předmět pachtu shledal způsobilým ke shora uváděnému způsobu užívání a požívání. Pachtýř dále svým podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu propachtovatel před podpisem poskytl k detailnímu seznámení písemnou dokumentaci týkající se předmětu pachtu, dokládající její určení pro účely provozu Zámeckého penzionu a s tím souvisejících služeb.
4. Pachtýř svým podpisem potvrzuje, že si je vědom toho a souhlasí s tím, že v předmětu pachtu nesmí umístit ani provozovat výherní automaty, videoloterijní terminály či podobná zařízení, ani provozovat striptýzový bar a podobné podniky. Areál zámku Žerotínů je prohlášen kulturní památkou, pachtýř je povinen při užívání předmětu pachtu tuto skutečnost vždy náležitě zohledňovat.
5. Pachtýř je povinen zachovat název předmětu pachtu a to „Zámecký penzion“.

II. Inventář

1. Předmět pachtu je vybaven movitými věcmi, příslušenstvím a součástmi, které jsou nezbytné k provozování Zámeckého penzionu (dále také jako „*inventář*“).
2. Soupis inventáře - movitých věcí, které jsou umístěny v předmětu pachtu, tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (Inventář). Inventář přenechává propachtovatel pachtýři do užívání a požívání spolu s předmětem pachtu.
3. Inventář je pachtýři přenechán pouze k účelu užívání a požívání tak, jak je specifikován v článku I. smlouvy, tj. za účelem provozování Zámeckého penzionu. Bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele nelze tento účel užívání inventáře měnit nebo inventář přemísťovat mimo areál předmětu pachtu.
4. V případě, že se inventář byt i běžně opotřebí, znehodnotí, ztratí apod., je pachtýř povinen je ve stejné kvalitě opět na svůj náklad doplnit a při ukončení pachtu bez nároku na úhradu nákladů předat propachtovateli. Toto ustanovení se vztahuje na inventář běžné spotřeby (ručníky, nádobí, ubrusy, dekorace, nástroje, povlečení apod.). U takto doplněného inventáře musí být zachována stejná kvalita, jaká byla v základním inventáři při předání předmětu pachtu.

III. Pachtovné, služby spojené s užíváním předmětu pachtu, jistota

1. Pachtovné je stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 10% z celkových tržeb Zámeckého penzionu za příslušné kalendářní čtvrtletí** (snížených o DPH na výstupu). V souladu s ustanovením § 56a, odst. 3) zákona 235/2004 Sb., o DPH v platném znění (dále jen „ZDPH“) bude pachtovné zvýšeno o příslušnou DPH na výstupu.
2. Pachtýř se zavazuje hradit propachtovateli pachtovné vždy čtvrtletně po uplynutí kalendářního čtvrtletí, a to nejpozději k 30. dni měsíce po uplynutí čtvrtletí, za které se pachtovné hradí, na účet propachtovatele č. ú. 30007-1229851/0100, vedený u Komerční banky a.s., pobočka Valašské Meziříčí. Po uplynutí čtvrtletí je pachtýř povinen zaslat do 15. dne následujícího měsíce propachtovateli výkaz tržeb za dané čtvrtletí, v opačném případě má propachtovatel právo požadovat pachtovné ve výši pachtovného za předchozí čtvrtletí navýšené o 20%.



Propachtovatel má právo nahlížet do účetnictví pachtýře v souvislosti s provozem Zámeckého penzionu.

3. Propachtovatel v souladu s ustanovením §28, odst. 6) ZDPH zmocňuje pachtýře k vystavení daňového dokladu na plnění uvedené v odstavci 2. tohoto článku. Pachtýř se zavazuje kopii daňového dokladu doručit propachtovateli nejpozději do 15. dne měsíce po uplynutí čtvrtletí.
4. Za období od 01.10.2018 – 31.12.2018 je pachtovné splatné nejpozději do 30.01.2019.
5. V případě prodlení pachtýře s placením pachtovného se pachtýř zavazuje uhradit propachtovateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na shora uvedený účet propachtovatele, tímto dnem je pachtýřova povinnost úhrady pachtovného splněna.
7. **Služby spojené s užíváním předmětu pachtu.** Dodávky veškerých služeb spojených s užíváním a požíváním předmětu pachtu si zajišťuje pachtýř sám, s příslušnými dodavateli služeb je povinen uzavřít smlouvy o dodávkách médií vlastním jménem, propachtovatel mu k tomu pouze poskytne nezbytnou součinnost.

IV. Pojištění

1. Pachtýř je povinen mít po celou dobu trvání této smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem pachtýře třetím osobám. Pojištění odpovědnosti sjednané pachtýřem bude pokrývat zejména odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti pachtýře v předmětu pachtu (na zdraví, životu, jakož i majetku třetích osob). Pojištění musí být sjednáno nejméně ve výši pojistného plnění 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých) ročně.
2. Skutečnost uzavření a platnosti požadované pojistné smlouvy je pachtýř povinen propachtovateli prokázat nejpozději do počátku účinnosti smlouvy. Skutečnost uzavření a platnosti požadované pojistné smlouvy je pachtýř povinen prokázat propachtovateli také na jeho žádost kdykoli během doby platnosti pachtovní smlouvy.
3. Pokud pachtýř poruší svoji povinnost mít po celou dobu účinnosti této smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou smlouvu dle podmínek této smlouvy, je povinen uhradit propachtovateli na jeho písemnou výzvu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání takového porušení až do jejího splnění.

V. Propachtování, přenechání předmětu pachtu

1. Pachtýř není oprávněn propachtovat předmět pachtu či jej přenechat k užívání jinému či změnit účel užívání nebo požívání předmětu pachtu (a to ani část) bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele. V případě porušení této povinnosti je propachtovatel oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. V tomto případě se pachtýř zavazuje předat zpět předmět pachtu nejpozději do jednoho měsíce od doručení takové výpovědi bez výpovědní doby.
2. I v případě, že by byl předmět pachtu či jeho část propachtován třetí osobě, pachtýř nese, coby smluvní partner propachtovatele vůči propachtovateli odpovědnost za plnění veškerých povinností ze smlouvy či zákona vyplývajících. Tzn., že umožní-li pachtýř užívat či požívat předmět pachtu třetí osobě, odpovídá propachtovateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval a požíval sám.



VI. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Propachtovatel zajistí nerušený výkon práv spojených s užíváním a požíváním předmětu pachtu a bude odstraňovat závady bránící jeho řádnému užívání a požívání spočívající na straně propachtovatele. Pokud se bude jednat o závady, které způsobí pachtýř sám nebo s třetí osobou, tyto je povinen odstranit na vlastní náklady a odpovědnost pachtýř.
2. Pachtýř se zavazuje užívat a požívat předmět pachtu s péčí řádného hospodáře. Pachtýř je povinen dbát o dobrý stav předmětu pachtu a udržovat jej vlastním nákladem ve stavu obvyklého opotřebení, provádět běžnou údržbu včetně malování a úklidu.
3. Pachtýř je povinen hradit standardní opravy související s užíváním předmětu pachtu a náklady spojené s běžnou údržbou, čímž se mimo jiné rozumí: opravy topení, sanitárního systému, ventilace, vzduchotechniky či elektrických rozvodů. Běžnou opravou a údržbou předmětu pachtu a jeho inventáře se rozumí případy, kdy náklady na jednotlivou opravu a/nebo údržbu nepřesáhnou částku 5.000,- Kč bez DPH. Náklady na dopravu spojené s opravou/údržbou se do nákladů na jednotlivou opravu a/nebo údržbu nezapočítávají. Tento limit neplatí v případě, kdy je nezbytnost provedení opravy/údržby na předmětu pachtu způsobena pachtýřem, v takovém případě jdou náklady na opravy a/nebo údržbu bez ohledu na jejich výši plně k tíži pachtýře. Pachtýř je povinen realizovat opravy a údržbu v předmětu pachtu za ceny v místě a čase obvyklé.
4. O potřebách nadstandardních oprav či údržby, ke kterým je povinen propachtovatel, je pachtýř povinen propachtovatele včas informovat a písemně se s ním dohodnout o způsobu jejich řešení. Pokud potřebu takových oprav či údržby pachtýř včas neoznámí a/nebo nemožní jejich bezproblémovou a včasnou realizaci, odpovídá za škodu, která porušením takové povinnosti propachtovateli vznikne.
5. Pachtýř je povinen do 5 dnů od protokolárního převzetí předmětu pachtu učinit veškeré kroky k přehlášení veškerých služeb a plnění souvisejících s užíváním předmětu pachtu na své jméno, k čemuž mu propachtovatel poskytne potřebnou součinnost. V předávacím protokolu budou za tímto účelem zaznamenány stavy všech měřičů médií k okamžiku předání/převzetí předmětu pachtu.
6. Pachtýř je povinen dodržovat platné předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání a požívání předmětu pachtu, zejména předpisy bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické (počítaje v to i předpisy o likvidaci odpadů) včetně provádění předepsaných revizí na jeho náklady (elektrozařízení, spotřebičů, počítačů a přírodních kabelů), kontrol a školení zaměstnanců, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce. Po dobu platnosti této smlouvy je pachtýř povinen si zajistit veškeré doklady potřebné k provozování Zámeckého penzionu.
7. Pachtýř je povinen udržovat pořádek v předmětu pachtu, a to včetně okolí popelnic, nesmí odkládat bioodpad do popelnic určených jenom pro komunální a/nebo tříděný odpad. V případě výskytu hlodavců, švábů a jiných škodlivých živočichů v okolí popelnic či předmětu pachtu je pachtýř povinen na vlastní náklady zajistit jejich odstranění (deratizaci).
8. Pachtýř je odpovědný za všechny škody na předmětu pachtu způsobené pachtýřem, jeho zaměstnanci, hosty (zákazníky), dodavateli a dalšími jím pověřenými osobami.
9. Pachtýř je oprávněn na předmětu pachtu umístit vývěsní štíty a firemní označení pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele a příslušných úřadů, to platí i v případě jejich změn.
10. Pachtýř nesmí provádět žádné stavební úpravy předmětu pachtu, tzn. mimo jiné realizovat změny, úpravy či přepažování místností a/nebo ani instalovat jakékoliv zařízení, které by vyžadovalo změny nebo doplnění, způsobilo přetížení nebo vyžadovalo mimořádné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů



sloužících předmětu pachtu, bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele. Pokud se na tom smluvní strany písemně v jednotlivém případě výslovně dohodnou, bude pachtýř oprávněn započítat náklady prokazatelně vynaložené na propachtovatelem povolené zhodnocení předmětu pachtu na úhradu pachtovného nebo bude pachtýři poskytnuta sleva na pachtovném.

11. Pachtýř umožní kdykoli propachtovateli po předchozí žádosti kontrolu předmětu pachtu.
12. Propachtovatel neodpovídá za ztrátu, poškození nebo zničení vybavení či jiného movitého majetku ve vlastnictví pachtýře, který se nachází nebo bude nacházet v předmětu pachtu.

VII. Předání předmětu pachtu

1. K předání předmětu pachtu ze strany propachtovatele pachtýři dojde nejpozději ke dni účinnosti smlouvy. Předmět pachtu včetně jeho inventář bude pachtýři předán na základě předávacího protokolu o stavu předmětu pachtu, ve kterém smluvní strany sepíší případné vady předmětu pachtu a rovněž do něj zaznamenají stav všech měřičů médií.
2. Proti podpisu předávacího protokolu budou pachtýři předány klíče od každého hostinského pokoje a od dalších místností v předmětu pachtu.
3. Při skončení pachtu sepíší propachtovatel s pachtýřem předávací protokol. Propachtovatel bude oprávněn požadovat po pachtýři uvedení předmětu pachtu do původního stavu, a to pouze s ohledem na běžné opotřebení. V případě, že pachtýř předmět pachtu neuvede do původního stavu, je oprávněn tak učinit propachtovatel a žádat po pachtýři úhradu nákladů mu s tímto vzniklých.

VIII. Doba pachtu, ukončení smluvního vztahu

1. Doba trvání pachtu je stanovena od 01.10.2018 **na dobu neurčitou**.
2. Pachtovní rok je shodný s kalendářním rokem
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto pachtovní smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní době šesti měsíců, tak aby skončil pacht s koncem kalendářního roku. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Bez ohledu na ustanovení tohoto článku smlouvy může být pachtovní smlouva zrušena i okamžitou výpovědí bez výpovědní doby ze strany propachtovatele a to při opakovaném nedodržení či porušení (tj. minimálně 2x) některého ustanovení této smlouvy pachtýřem, pokud pachtýř nezjedná nápravu ve lhůtě stanovené v písemně výzvě propachtovatele k nápravě závadného stavu; lhůta k nápravě nebude kratší než 10 dní. V tomto případě se pachtýř zavazuje předat zpět předmět pachtu nejpozději do jednoho měsíce od doručení takové výpovědi bez výpovědní doby.
5. Pachtýř se zavazuje, že v případě ukončení této pachtovní smlouvy předmět pachtu vyklidí a předá propachtovateli v souladu se smlouvou a zákonem. Pro případ, že tak pachtýř neučiní včas a/nebo v rozporu se smlouvou či zákonem, se smluvní strany dohodly, že zaplatí propachtovateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy pět set korun českých) za každý den takového prodlení se splněním povinností.
6. Pachtovní smlouvu lze ukončit i písemnou dohodou smluvních stran.
7. Skončí-li pacht výpovědí ze strany propachtovatele, nemá pachtýř právo na náhradu za výhodu propachtovatele, nebo nového pachtýře, kterou získal převzetím zákaznické základny



vybudované vypovězeným pachtýřem. S tímto ujednáním pachtýř svým podpisem vyslovuje bezvýhradní souhlas.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá ve třech stejnopisech, dva stejnopisy obdrží propachtovatel a jeden stejnopis pachtýř.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv – nejdříve však 01.10.2018.
3. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze výhradně písemnými, oboustranně odsouhlasenými a podepsanými postupně očíslovanými dodatky.
4. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že se seznámili s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu s ním a pravé a svobodné vůle, připojují své podpisy.
6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním (vč. zpracování) této smlouvy a všech údajů uvedených v této smlouvě a jejich případných přílohách na webových stránkách Města Valašské Meziříčí, v informačních a organizačních systémech Města Valašské Meziříčí, v registru smluv a dalších systémech/registrech dle platných právních předpisů. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství dle § 504 zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Souhlas udělují dobrovolně a na dobu neurčitou.
7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
8. Rada města Valašského Meziříčí schválila uzavření této pachtovní smlouvy dne 11.09.2018 pod číslem usnesení R99/43 bod č. 2. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem.

Přílohy smlouvy:

Příloha č. 1 - Soupis prostor předmětu pachtu

Příloha č. 2 - Inventář

Ve Valašském Meziříčí dne:

Ve Valašském Meziříčí dne:

.....
Město Valašské Meziříčí

Bc. Robert Stržínek, starosta
- propachtovatel -

.....
**Kulturní zařízení města Valašského Meziříčí,
příspěvková organizace**

Roman Štěrba, ředitel
- pachtýř -