PACHTOVNÍ SMLOUVA

dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění

**Propachtovatel: Botanická zahrada hl. m. Prahy**

Sídlo: Trojská 800/196, 171 00, Praha 7 - Troja

IČO: 00064572

DIČ: CZ00064572

Zastoupená: Bc. Bohumilem Černým, ředitelem Botanické zahrady hl. m. Prahy

na straně jedné (dále jen „**propachtovatel**“)

a

**Pachtýř: [doplní navrhovatel]**

osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [doplní navrhovatel] soudem v [doplní navrhovatel], oddíl [doplní navrhovatel], vložka [doplní navrhovatel]

osoba podnikající na základě živnostenského oprávnění, aniž by byla zapsána v obchodním rejstříku,[[1]](#footnote-1)

Sídlo: [doplní navrhovatel]

IČO: [doplní navrhovatel]

DIČ: [doplní navrhovatel]

zastoupená: [doplní navrhovatel]

za níž zde jedná: [doplní navrhovatel], na základě [doplní navrhovatel],[[2]](#footnote-2)

na straně druhé (dále jen „**pachtýř**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**Pachtovní smlouvu**

# Preambule

1. Propachtovatel je příspěvkovou organizací zřízenou hlavním městem Praha a provozovatelem botanické zahrady a k ní náležejících staveb a pozemků v Praze – Troji (dále jen „**botanická zahrada**“).
2. Tato smlouva je uzavírána na základě veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, jejíž podmínky jsou závazné pro plnění smlouvy.
3. Plnění této smlouvy bude probíhat v souladu se závazným návrhem pachtýře ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku.
4. V případě rozporu má přednost smlouva, poté podmínky veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku a konečně návrh pachtýře ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku.

# Předmět smlouvy

1. Předmětem této pachtovní smlouvy (dále jen „**pachtovní smlouva**“ nebo též „**smlouva**“) je závazek propachtovatele přenechat pachtýři k dočasnému užívání a požívání předmět pachtu, jak je definován níže, a závazek pachtýře hradit za užívání předmětu pachtu pachtovné a další platby spojené s pachtem či užíváním předmětu pachtu, vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

# Předmět pachtu

1. Předmětem pachtu je:
* ***restaurace****:* zařízený **nebytový prostor restaurace** v botanické zahradě, způsob využití jiná stavba **o výměře 312 m2 1NP + 178,7 m2 terasa, letní výčep a zázemí**, který se nachází na pozemku s parcelním číslem 113, katastrální území Troja, obec Praha. Do předmětu pachtu nespadají místnosti uvedené ve výkresu skutečného provedení stavba příloha S.O.01 – Občerstvení, půdorys, místnost č. 1.21 – kotelna, místnost č. 1.35 – technická místnost a strojovna v 2.NP. Propachtovatel prohlašuje, že je, v souladu se Smlouvou o výpůjčce č. VYP/21/08/007026/2021, podepsanou dne 21.4.2021, oprávněn pachtýři propachtovat předmět pachtu touto pachtovní smlouvou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“).
* **občerstvovací stánek**: zařízený **nebytový prostor občerstvení v objektu Areál Jih** v botanické zahradě. Občerstvení je součástí jedné budovy, ve které jsou návštěvnické toalety, informační stánek a zázemí zahradníků. Vyčleněný prostor pro občerstvení má **vnitřní plochu 38,39 m2 umístěného ve východní části objektu v 1NP.** Občerstvení má svůj vlastní samostatný vstup a vnitřní prostory jsou odděleny od zbývajících prostorů v objektu. Před občerstvením je centrální plocha včetně krytých teras určených pro posezení a konzumaci.  Občerstvení se nachází na pozemku s parcelním číslem 179/1, katastrální území Troja, obec Praha (dále vše jen „**předmět pachtu**“).

Popis předmětu pachtu včetně výkresů je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Součástí předmětu pachtu je i inventář, jehož soupis je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

# Účel pachtu

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou, podmínek veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku a podmínek závazného návrhu pachtýře ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku propachtovatel přenechává pachtýři do pachtu předmět pachtu a pachtýř předmět pachtu do pachtu přijímá.
2. Činnost pachtýře v předmětu pachtu představuje předmět podnikání označený jako *hostinská činnost*, jakékoli využití předmětu pachtu pachtýřem pro jiné účely je podmíněno předchozím písemným souhlasem propachtovatele. Účelem pachtu je zajištění gastronomického provozu pro veřejnost, spočívajícím v poskytování gastronomických služeb návštěvníkům botanické zahrady formou restaurace a občerstvovacího stánku za podmínek obsažených v gastronomickém konceptu, který je Přílohou č. 3 této smlouvy a takto její nedílnou součástí.
3. Pachtýř je povinen v předmětu pachtu za sjednaných podmínek provozovat a zajišťovat gastronomický provoz v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy, a dále vnitřními předpisy a pokyny propachtovatele. Pokyny propachtovatele mohou vyplývat i z externích hygienických auditů a mystery shoppingů.
4. Pachtýř si je vědom a souhlasí s tím, že propachtovatel může pronajmout či propachtovat jiné části areálu botanické zahrady jiným nájemcům nebo pachtýřům, kteří budou provozovat obchodní činnost a poskytovat služby stejného druhu jako pachtýř.

# Doba pachtu

1. Tato pachtovní smlouva se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Smluvní strany předpokládají předání předmětu pachtu do 7 kalendářních dnů od podpisu smlouvy, a to za účelem provedení úprav předmětu pachtu a vlastního zařízení a přípravy předmětu pachtu pachtýřem pro jeho využití v souladu s účelem pachtu podle této smlouvy. O předání předmětu pachtu smluvní strany sepíší předávací protokol, zachycující stav předmětu pachtu ke dni jeho předání pachtýři.
3. Pachtýř je povinen mít předmět pachtu připraven k zahájení provozu a zahájit zkušební provoz pro zaměstnance a návštěvníky botanické zahrady nejpozději do 14 kalendářních dní od předání předmětu pachtu, občerstvovací stánek od měsíce dubna 2023. Plný provoz pak zahájit nejpozději do 30 dní od předání předmětu pachtu.Propachtovatel a pachtýř výslovně sjednali, že řádné zahájení provozu v předmětu pachtu v termínu uvedeném výše je významnou skutečností a zároveň jednou z podmínek pro řádný provoz botanické zahrady.
4. V případě, že pachtýř poruší závazek zahájit zkušební či plný provoz ve stanoveném termínu, je pachtýř povinen uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku pachtovného podle této smlouvy připadající úměrně na jeden den, a to za každý den prodlení.
5. Nedojde-li k zahájení plného provozu nejpozději do 30 dnů od stanoveného termínu, je propachtovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč (padesát tisíc korun českých). Právo propachtovatele na smluvní pokutu uvedenou v článku V. odstavci 4 této smlouvy tímto není dotčeno.
6. Není-li ve smlouvě dále stanoveno jinak, je propachtovatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
7. pachtýř užívá předmět pachtu v rozporu s touto smlouvou,
8. pachtýř je o více než jeden měsíc v prodlení s placením pachtovného, kauce nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s pachtem,
9. pachtýř opakovaně porušil některou z povinností této smlouvy i přes předchozí písemné upozornění propachtovatele anebo porušuje některou z povinností této smlouvy po uplynutí přiměřené lhůty od předchozího písemného upozornění propachtovatele,
10. pachtýř nebo osoby, které pro pachtýře pracují nebo se v předmětu pachtu zdržují (např. dodavatelé, zákazníci), i přes písemné upozornění propachtovatele zaslané pachtýři svým chováním podstatně obtěžují propachtovatele, návštěvníky nebo ostatní pachtýře či nájemce v areálu botanické zahrady a toto chování neustane ani ve lhůtě stanovené propachtovatelem v upozornění.

V případě výpovědi propachtovatele dle tohoto odstavce smlouvy činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

1. Pachtýř je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
2. předmět pachtu se stane bez zavinění pachtýře nezpůsobilý ke smluvenému užívání po dobu delší než 3 (tři) měsíce,
3. propachtovatel i přes doručení písemného upozornění pachtýře, které obsahuje přiměřenou lhůtu k nápravě, hrubě porušuje své povinnosti (i) odevzdat předmět pachtu pachtýři ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu pachtu, (ii) v tomto stavu jej na své náklady udržovat (v rozsahu stanoveném touto smlouvou), (iii) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu pachtu spojeno a k jejímž poskytování je dle této smlouvy povinen (vyjma případů, kdy k přerušení plnění služeb dojde bez zavinění propachtovatele), (iv) umožnit pachtýři plný a nerušený výkon práv spojených s pachtem (vyjma případů uvedených pod bodem a) tohoto odstavce smlouvy.

V případě výpovědi pachtýře dle tohoto odstavce smlouvy činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

1. Smluvní strany jsou oprávněny písemně vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu. V případě výpovědi dle tohoto odstavce smlouvy činí výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce a počítá se od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. V případě skončení pachtu je pachtýř povinen předmět pachtu vyklidit a předat jej propachtovateli ve stavu, v němž se předmět pachtu nacházel při jeho předání pachtýři dle této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, a to nejpozději ke dni ukončení pachtu. V případě prodlení s předáním předmětu pachtu propachtovateli ve stavu požadovaném touto smlouvou je pachtýř povinen uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku pachtovného podle této smlouvy připadající úměrně na jeden den, a to za každý den prodlení. Ustanovení tohoto článku smlouvy bude v platnosti i po ukončení smlouvy.
3. Vyklízení a uvedení předmětu pachtu do původního stavu, mající vliv na řádný provoz v předmětu pachtu, nesmí trvat déle než 14 (čtrnáct) kalendářních dnů, v opačném případě vzniká propachtovateli nárok na smluvní pokutu ve výši dvojnásobku pachtovného připadajícího podle této smlouvy úměrně na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy došlo k porušení. Ustanovení tohoto článku smlouvy bude v platnosti i po ukončení smlouvy.
4. Pokud nebude předmět pachtu v souvislosti s ukončením smlouvy pachtýřem předán propachtovateli ve stavu požadovaném touto smlouvou, může propachtovatel uvést předmět pachtu do původního stavu na náklady pachtýře. Ustanovení tohoto článku smlouvy bude v platnosti i po ukončení smlouvy.
5. Ukončení (zánik) této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit pachtovné za období po dobu trvání smlouvy, úhrady za služby spojené s pachtem, smluvní pokuty a náhrady škody a na platnost dalších ustanovení smlouvy, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy.

# Pachtovné, úhrada za služby

1. Za užívání předmětu pachtu je pachtýř povinen hradit propachtovateli pachtovné počínaje dnem předání dle článku V. odstavce 2 této smlouvy, a to i po dobu, kdy předmět pachtu nebude otevřen pro veřejnost
2. Pachtovné za předmět pachtu je stanoveno dohodou ve výši [doplní navrhovatel] Kč ročně bez DPH. Měsíční pachtovné tedy činí [doplní navrhovatel] Kč bez DPH.
3. Dle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se propachtovatel rozhodl, že u pachtu nemovité věci jinému plátci DPH pro účely jeho ekonomické činnosti nebude uplatňovat DPH. Na žádost pachtýře se může toto změnit vždy k 1. lednu příslušného roku. Takováto žádost musí být propachtovateli doručena nejpozději do 30. listopadu předchozího roku.

Nebo: DPH bude účtováno v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

1. Smluvní strany se dohodly, že k výši pachtovného sjednávají inflační doložku, na základě které je propachtovatel za trvání pachtu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2024, oprávněn jednostranně zvýšit pachtovné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního Indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Propachtovatel spočítá indexované pachtovné dle tohoto ustanovení smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co Český statistický úřad publikoval údaje o Indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Poté propachtovatel pachtýře písemně informuje o výsledcích kalkulace. Pokud dosáhne indexované pachtovné vyšší částky než pachtovné za předchozí rok, propachtovatel zašle pachtýři bez zbytečného odkladu fakturu na doplatek vztahující se na období od začátku kalendářního roku. Upravené pachtovné bude splatné počínaje splatností další nejbližší platby pachtovného. Toto zvýšení pachtovného je propachtovatel povinen pachtýři písemně oznámit do 30. června daného roku, jinak toto právo zaniká.
2. Pachtovné za každý kalendářní měsíc trvání pachtu je pachtýř povinen uhradit propachtovateli měsíčně na účet propachtovatele č. ú. 2000660008/6000, vedený u PPF banky a.s., a to nejpozději do 10. (desátého) dne kalendářního měsíce, za který je pachtovné hrazeno. Úhrada pachtovného bude provedena na základě vystaveného daňového dokladu – faktury, kterou propachtovatel vystaví pachtýři za každý kalendářní měsíc vždy dopředu. Začne-li pachtovní vztah jindy než k začátku kalendářního měsíce, platí se pachtovné v poměrné výši nejpozději do 10 (deseti) dnů od začátku pachtu.
3. Následující služby spojené s užíváním předmětu pachtu zajišťuje propachtovatel: dodávka elektřiny, vody a tepla (dále jen „**služby spojené s užíváním předmětu pachtu**“). Poplatky za elektrickou energii a vodu spojené s užíváním předmětu pachtu bude propachtovatel vyúčtovávat pachtýři měsíčně dle stavu měřidel spotřeby a dle platných ceníků dodavatelů služeb spojených s užíváním předmětu pachtu. Teplo bude propachtovatel fakturovat pachtýři na základě měsíčních záloh stanovených dodavatelem dle stanoveného harmonogramu a konečné vyúčtování bude předloženo pachtýři jednou ročně při zúčtování cen od dodavatele tepla. Poplatky za elektrickou energii bude pachtýř platit v poměrné výši spotřeby odběrního místa a celkové spotřeby propachtovatele. Odvoz odpadků a vyvážení LAPOLu si zajišťuje pachtýř samostatnou smlouvou s dodavateli těchto služeb. Poplatky za služby spojené s užíváním předmětu pachtu nejsou součástí pachtovného. Pachtýř se zavazuje zaplatit propachtovateli řádně vyúčtované služby spojené s užíváním předmětu pachtu v den splatnosti uvedený na příslušné faktuře propachtovatele.

Další službou spojenou s užíváním předmětu pachtu je servisní prohlídka VZT, která bude přefakturována po provedených prohlídkách a servisu.

1. Propachtovatel neodpovídá za škodu ani ušlý zisk vzniklý pachtýři v důsledku přerušení dodávky služeb spojených s užíváním předmětu pachtu, pokud toto přerušení propachtovatel nezavinil.
2. Úhradu za služby spojené s užíváním předmětu pachtu je pachtýř povinen uhradit propachtovateli na základě daňového dokladu vystaveného propachtovatelem zaslaného pachtýři, se splatností 14 dní od data vystavení daňového dokladu. Úhrada bude hrazena bezhotovostním převodem na účet propachtovatele uvedený v daňovém dokladu.
3. V případě prodlení pachtýře s placením pachtovného, resp. úhrady za služby spojené s užíváním předmětu pachtu se pachtýř zavazuje uhradit propachtovateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na účet propachtovatele.
5. Pachtýř nemá vůči propachtovateli nárok na jakékoli plnění z důvodu jakýchkoli poruch nebo omezení provozu botanické zahrady a to ani, pokud by důsledkem byl pokles počtu návštěvníků. To platí i v případech, kdy bude botanická zahrada z uvedených důvodů mimořádně dočasně uzavřena; v takovém případě však pachtýř nebude povinen platit pachtovné za dobu uzavření botanické zahrady. Propachtovatel pachtýře na omezení provozu botanické zahrady upozorní, a bude-li to možné, upozorní jej na to předem.

# Kauce

1. Pachtýř je povinen nejpozději do 7 (sedmi) dnů od nabytí účinnosti této smlouvy složit na účet propachtovatele č. ú. 2000660008/6000, vedený u PPF banky a.s., kauci ve výši trojnásobku měsíčního pachtovného bez DPH, která bude sloužit k zajištění plnění finančních závazků pachtýře vůči propachtovateli vyplývajících z této smlouvy, včetně případné smluvní pokuty a náhrady škody a případných nákladů na uvedení předmětu pachtu do původního stavu dle čl. V odst. 11 této smlouvy. Tato kauce je vratná ve výši dvojnásobku měsíčního pachtovného bez DPH při ukončení pachtu, a to do 30 (třiceti) dnů od ukončení pachtu. Zbývající částku kauce ve výši jednoho měsíčního pachtovného bez DPH propachtovatel vrátí pachtýři do 10 dnů po doručení vyúčtování zálohových poplatků za služby spojené s užíváním předmětu pachtu, a to do 30 (třiceti) dnů od obdržení vyúčtování zálohových poplatků za všechny tyto služby.
2. Kauce zajišťuje řádné plnění povinností pachtýře vzniklých mu z této smlouvy. Propachtovatel je oprávněn použít tuto kauci zejména na úhradu případných nedoplatků pachtovného, úhrady za služby spojené s užíváním předmětu pachtu, na úhradu případné smluvní pokuty či náhrady škody a případných nákladů na uvedení předmětu pachtu do původního stavu dle čl. V odst. 11 této smlouvy nebo na úhradu jiného peněžního závazku pachtýře vůči propachtovateli v souvislosti s touto smlouvou. Výslovně se zde zdůrazňuje, že propachtovatel je oprávněn použít kauci i v těch případech, kdy pachtýř neučinil určitou činnost, k níž byl povinen, a tuto činnost na žádost propachtovatele provedla jiná osoba, a to k uhrazení nákladů činnosti této třetí osoby. Výběr takovéto třetí osoby je výlučně na uvážení propachtovatele.
3. Kauce se musí po celou dobu účinnosti této smlouvy rovnat alespoň trojnásobku měsíčního pachtovného bez DPH. V případě, že propachtovatel použije kauci jako celek nebo její část během účinnosti této smlouvy, jakož i v případě, že výše kauce klesne pod minimální požadovanou hodnotu v důsledku zvýšení zákonné sazby DPH či zvýšení ročního pachtovného o inflaci, bude pachtýř povinen doplnit kauci do požadované výše, a to do 7 (sedmi) dnů ode dne doručení písemné žádosti propachtovatele.

# Provozní povinnosti

1. Pachtýř je povinen zajišťovat **gastronomický provoz** pro návštěvníky botanické zahrady, spočívající v gastronomickém konceptu, který je přílohou č. 3 této smlouvy a takto nedílnou součástí. Pachtýř se zavazuje dodržovat kvalitu gastronomického provozu a úroveň prodejních cen nabízeného zboží a služeb, jak jsou specifikovány v jídelním lístku, který byl součástí nabídky uchazeče. Pachtýř se zavazuje, že se podle návštěvnosti postará, aby všechny části předmětu pachtu byly co možno nejlépe gastronomicky využity.
2. Pachtýř je povinen zajišťovat gastronomický provoz restaurace po celou dobu otevírací doby botanické zahrady, občerstvovací stánek od 1.4. do 30.9. příslušného roku. Pachtýř je dále povinen postupovat při zajišťování gastronomického servisu v předmětu pachtu jako řádný hospodář.
3. Bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele není pachtýř oprávněn zastavit či přerušit gastronomický provoz v předmětu pachtu, s výjimkou případu, kdy k zastavení či přerušení gastronomického provozu v předmětu pachtu dojde v důsledku plnění povinnosti pachtýře stanovené v platných právních předpisech České republiky. V případě, že pachtýř poruší svoji povinnost zajišťovat gastronomický provoz pro veřejnost dle čl. VIII. odst. 2 této smlouvy, je povinen propachtovateli uhradit smluvní pokutu ve výši dvojnásobku pachtovného připadajícího podle této smlouvy úměrně na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy došlo k porušení.
4. Mimo dobu otevření botanické zahrady pro veřejnost je pachtýř oprávněn provozovat předmět pachtu.
5. Prodej suvenýrů a zboží jiného druhu než potravin a nápojů není povolen, pokud se obě smluvní strany písemně nedohodnou jinak. V případě, že pachtýř bude prodávat suvenýry a jiné zboží než potraviny bez dohody s propachtovatelem nebo v rozporu s ní, je povinen propachtovateli uhradit smluvní pokutu ve výši dvojnásobku pachtovného připadajícího podle této smlouvy úměrně na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy došlo k porušení.
6. Pachtýř je povinen zajistit vysoký standard úrovně prodeje, tj. zejména úroveň obsluhy, komunikace se zákazníky, kultury stravování a jednotný vzhled obsluhy. Pachtýř je také povinen zajistit čistý pracovní oděv obsluhy a dodržování příslušných hygienických zásad provozu. V případě porušení hygienických norem stanovených právními předpisy, je pachtýř povinen zjednat bezodkladnou nápravu.
7. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli organizovat externí hygienické audity a mystery shopping. Pachtýř je povinen provést nápravu vad zjištěných při externích hygienických auditech a mystery shoppingu nejdéle do 2 kalendářních dnů od nahlášení zjištěných vad.
8. Pachtýř musí zajistit, aby nebyl omezován provoz botanické zahrady, především pohoda návštěvníků, a je povinen udržovat pořádek, čistotu a úklid v předmětu pachtu. Pachtýř je povinen se řídit případným zákazem ze strany propachtovatele.
9. Pachtýř je povinen pravidelně provádět takové udržovací práce na předmětu pachtu a v jeho bezprostředním okolí, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob, zejména návštěvníků botanické zahrady. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti pachtýře k poškození zdraví osob, odpovídá pachtýř propachtovateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu. Bezprostředním okolím předmětu pachtu se pro účely této smlouvy rozumí jeho okolí do vzdálenosti 2 m.
10. Pachtýř je povinen zajišťovat úklid, čistotu a údržbu toalet, které jsou součástí předmětu pachtu. Pachtýř je povinen umožnit použití toalet i návštěvníkům botanické zahrady, kteří nevyužijí jeho gastronomických služeb.
11. Pachtýř je povinen zajistit úklid, čistotu a běžnou údržbu včetně vynášení odpadkových košů i v bezprostředním okolí předmětu pachtu, tj. do vzdálenosti 2 m.
12. Pachtýř je povinen zajistit, aby jeho zaměstnanci dodržovali zákaz kouření v areálu botanické zahrady. Pachtýř odpovídá za plnění povinností stanovených zákonem č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými látkami, a to včetně povinnosti vyzvat osobu porušující zákaz kouření, aby takové činnosti zanechala. Za účelem plnění těchto povinností proškolí pachtýř i své zaměstnance.
13. V bezprostřední blízkosti předmětu pachtu se nachází volně přístupné prostranství, které je určené pro návštěvníky botanické zahrady a je využíváno zejména zákazníky gastronomického provozu. Pachtýř je povinen zajistit rovněž v tomto prostranství úklid a čistotu potřebnou pro nerušené využívání tohoto prostoru zákazníky gastronomického provozu, jakož i ostatními návštěvníky botanické zahrady.
14. Pachtýř není oprávněn na předmětu pachtu ani v jeho okolí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas propachtovatele. Pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel má uzavřené smlouvy upravující postavení mediálních partnerů, což může být realizováno ve formě reklamních či jiných speciálních akcí. Umístění reklamy či jiné využití předmětu pachtu propachtovatelem je možné na základě dohody smluvních stran.
15. Pachtýř je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách. Rovněž je pachtýř povinen vybavit předmět pachtu tak, aby byl v souladu s obecně závaznými předpisy.
16. Pachtýř a jeho zaměstnanci jsou povinni dbát na to, aby svou činností nepoškozovali dobré jméno propachtovatele (zejména kvalitou svých služeb a přístupem k návštěvníkům botanické zahrady).
17. Pachtýř je povinen zajistit, aby zásobování prodejního místa bylo prováděno mimo otevírací dobu botanické zahrady.
18. Pachtýř je povinen akceptovat platbu v hotovosti, i kontaktní a bezkontaktní platební kartou.
19. Pachtýř je povinen akceptovat platbu stravovacími poukázkami (stravenkami)společnosti Sodexo Pass Česká republika a.s., včetně vyhrazení míst k sezení v prostoru restaurace pro zaměstnance botanické zahrady v pracovní dny od 11:00 do 13:00.
20. Pachtýř je povinen umožnit stravování zaměstnanců propachtovatele v restauraci, a to v rozsahu minimálně 4 hlavních jídel včetně příloh a nápoje nebo polévky, ve stejné kvalitě jako návštěvníkům botanické zahrady, každý den za jednotnou cenu 120 Kč včetně DPH. Úhradu za stravování budou provádět sami zaměstnanci formou stravenek. Stravování bude poskytováno proti předložení průkazu zaměstnance botanické zahrady.
21. Pachtýř je povinen nabízet vína a likéry z produkce Botanické zahrady Praha ve stejné úrovni jako ostatní nabídku vín a likérů.
22. Pachtýř má povinnost třídit odpad, je povinen dodržovat zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, v platném znění, a požadavky PVK o kvalitě vypouštění odpadních vod. Případné sankce budou pachtýři přefakturovány.
23. Pachtýř je povinen zajistit na vlastní náklady likvidaci Bio odpadu, a tento odpad skladovat výhradně v chlazených prostorách.
24. Pachtýř je povinen dbát o svěřený inventář dle Přílohy č. 2 této smlouvy, zajistit jeho čistotu a běžnou údržbu a veškeré závady na tomto inventáři bezodkladně oznámit Propachtovateli.
25. Pachtýř je povinen zajistit provádění pravidelných revizních kontrol veškerých spotřebičů nacházejících se v předmětu pachtu, tj. včetně inventáře dle Přílohy č. 2 této smlouvy. Kopie revizních a kontrolních zpráv je pachtýř povinen předkládat propachtovateli.
26. Pachtýř je povinen zajistit obsluhu a údržbu lapolu a zajistit vývoz lapolu na vlastní náklady.

# Provozní a investiční náklady

1. Pachtýř se zavazuje pořídit na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu v předmětu pachtu a nebylo předáno pachtýři propachtovatelem jako inventář.
2. Stavební či jiné úpravy na předmětu pachtu je pachtýř oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
3. Pachtýř je povinen provádět na své náklady drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu pachtu, s cílem udržovat předmět pachtu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala a aby po celou dobu trvání této smlouvy zůstal předmět smlouvy alespoň ve stavu, v jakém byl pachtýři předán. Součásti inventáře předaného pachtýři se pachtýř zavazuje udržovat s péčí řádného hospodáře a dojde-li v důsledku pachtýřova užívání ke zničení nebo opotřebení či poškození do takové míry, že součást inventáře nelze dále užívat, zavazuje se pachtýř tuto část inventáře obnovit, resp. pořídit příslušnou součást inventáře na své náklady, ledaže je za takové zničení nebo opotřebení odpovědný propachtovatel.

# Pojištění

1. Pachtýř je povinen mít po celou dobu trvání této smlouvy uzavřené platné a účinné pojistné smlouvy, jejichž předmětem je pojištění:
2. veškerého majetku pachtýře umístěného v předmětu pachtu,
3. odpovědnosti za škodu/újmu způsobenou provozem pachtýře třetím osobám. Pojištění odpovědnosti sjednané pachtýřem bude pokrývat zejména odpovědnost za škodu/újmu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti pachtýře v předmětu pachtu. Pojištění musí být sjednáno bez omezení odpovědnosti za škody na věcech (a to ani na převzatých nebo užívaných věcech movitých i nemovitých) a za újmu na zdraví na částku, která bude odpovídat podnikatelské činnosti pachtýře, nejméně však ve výši limitů pojistného plnění 20.000.000 Kč (dvacet pět miliónů korun českých) za jednu škodu a 40.000.000 Kč (padesát miliónů korun českých) za všechny škody vzniklé v průběhu jednoho pojistného roku.
4. Skutečnost uzavření a platnosti požadovaných pojistných smluv je pachtýř povinen propachtovateli prokázat nejpozději do 7 (sedmi) dnů od uzavření této smlouvy tím, že propachtovateli předloží kopie uzavřených pojistných smluv. Skutečnost uzavření a platnosti požadovaných pojistných smluv je pachtýř povinen prokázat propachtovateli také na jeho žádost kdykoli během doby trvání pachtovní smlouvy. Pachtýř není oprávněn zahájit provoz v předmětu pachtu před datem účinnosti pojistných smluv.
5. Pokud pachtýř poruší svoji povinnost mít po celou dobu účinnosti této smlouvy uzavřené platné a účinné pojistné smlouvy dle podmínek této smlouvy, je povinen uhradit propachtovateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši pachtovného připadajícího podle této smlouvy úměrně na jeden den, a to za každý den trvání takového porušení až do jejich úplného splnění. V případě, že pachtýř toto porušení neodstraní do 20 (dvaceti) dnů, je povinen uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (padesát tisíc korun českých) (právo propachtovatele na smluvní pokutu uvedenou v předchozí větě není tímto dotčeno).
6. Pokud by pachtýř kdykoli během trvání smlouvy přestal splňovat podmínku uzavření a platnosti a účinnosti pojistných smluv, je povinen tuto skutečnost oznámit propachtovateli bezodkladně poté, co se o ní dozví. Pokud pachtýř poruší tuto svoji oznamovací povinnost, je povinen uhradit propachtovateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ takového porušení.

# Závazky ze vztahu

1. Pachtýř bere tímto na vědomí, že pro provoz předmětu pachtu existují závazky odběru a prodeje sortimentu hlavních marketingových partnerů propachtovatele. V době podpisu této smlouvy byli partneři: Bidfood Czech Republic s.r.o. (dále jen „**hlavní partneři**“). Pachtýř bude odebírat sortiment hlavních partnerů z jejich velkoobchodních výdejních míst, což má souvislost pro propachtovatele ze strany jeho hlavních marketingových partnerů.
2. Pachtýř je povinen zajistit prodej zboží hlavních partnerů a přitom plnit tyto zásady:
3. dodržovat schémata umístění výrobků daná hlavními partnery, zejména schémata umístění v chladicích zařízeních;
4. trvale uplatňovat prodejní strategie a programy, které hlavní partneři uvedli a uvedou na trh;
5. umožnit reklamní prezentaci hlavních partnerů na předmětu pachtu a v jeho okolí.
6. Pachtýř nesmí veřejně používat bez svolení propachtovatele žádné reklamní zboží, mobiliář ani zařizovací předměty provozu.
7. Pokud propachtovatel uzavře v průběhu trvání pachtovního vztahu smlouvu s novým hlavním partnerem a z toho titulu mu vznikne nový závazek odběru a prodeje zboží či služeb, oznámí propachtovatel tuto skutečnost pachtýři. Pachtýř je povinen plnit povinnosti stanovené v tomto článku smlouvy vůči novému hlavnímu partnerovi ode dne, kdy mu bude tato skutečnost oznámena.
8. V případě, že pachtýř nebude plnit povinnosti dle tohoto článku smlouvy anebo jiným svým jednáním zaviní, že propachtovateli následkem jednání pachtýře nebude vyplacena odměna od partnerů uvedených v odst. 1 tohoto čl. nebo nového partnera, nebo bude propachtovatel nucen uhradit smluvní pokutu či jinou sankci, je pachtýř povinen bez zbytečného odkladu uhradit propachtovateli škodu, rovnající se výši dodavatelem nevyplacené odměny nebo propachtovatelem zaplacené smluvní pokuty či jiné sankce.
9. Pachtýř je povinen umístit logo partnera botanické zahrady v oblasti stravovacích poukázek velikosti max. A4, které mu bude dodáno Propachtovatelem, na viditelném místě ve své provozovně.

# Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř není oprávněn předmět pachtu včetně jeho součástí a příslušenství dále propachtovat, pronajímat nebo nechat k užívání jiné osobě nebo změnit hospodářský účel předmětu pachtu bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele. V případě porušení této povinnosti je (i) pachtýř povinen propachtovateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ takového porušení a dále pak smluvní pokutu ve výši dvojnásobku pachtovného připadajícího podle této smlouvy úměrně na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy porušení trvá a (ii) propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
2. Po dobu poskytnutého podnájmu, podpachtu nebo bezplatného užívání nebo během trvání podobné smlouvy bude pachtýř i nadále odpovídat za plnění dle této smlouvy, i když propachtovatel udělil pachtýři souhlas k poskytnutí podnájmu, podpachtu, bezplatnému užívání nebo k uzavření podobné smlouvy.
3. Platnost převodu práv a závazků pachtýře na pacht předmětu pachtu jako celku nebo jeho části na třetí stranu je podmíněna předchozím písemným souhlasem propachtovatele.
4. Propachtovatel je povinen pachtýři poskytnout součinnost v těch záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu pachtu, a které je oprávněn z titulu svého práva k předmětu pachtu vykonávat pouze on.
5. Pachtýř se zavazuje, že propachtovateli uhradí případnou vzniklou škodu a že ponese plnou zodpovědnost za všechny škody, které propachtovateli vzniknou jeho zaviněním.
6. Pachtýř bere na vědomí, že má povinnost na vlastní náklady zajistit si případná úřední povolení, jichž je pro jeho plánovanou činnost zapotřebí, a že odpovídá za to, že budou splněny vznesené požadavky úřadů. Pokud pachtýř pozbyde některá z povolení, která jsou příslušnými předpisy požadována pro provozování činnosti dle této smlouvy, je povinen o takové skutečnosti neprodleně písemně informovat propachtovatele a propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
7. Pachtýř bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu pachtu a věcí umístěných v předmětu pachtu.
8. Pachtýř je povinen provozovat podnikatelskou činnost v předmětu pachtu pod vlastním označením. Grafické zpracování označení, popř. loga, popř. zahrnutí dalších odlišujících dodatků do označení či loga podléhá předchozímu písemnému souhlasu propachtovatele. Propachtovatel přitom není oprávněn svůj souhlas bez vážného důvodu odpírat.
9. Pachtýř propachtovateli nebo jeho zástupcům či zaměstnancům na jeho žádost umožní přístup do předmětu pachtu za účelem kontroly předmětu pachtu a odečtu vody a energií a zabezpečení údržby technologií, které propachtovatel udržuje pro provoz předmětu pachtu.
10. Propachtovatel však může kdykoliv, aniž by musel o této skutečnosti vyrozumět pachtýře předem, provést naléhavé/havarijní opravy předmětu pachtu či okolí předmětu pachtu. Pachtýř poskytne propachtovateli k tomuto účelu veškerou nutnou součinnost.
11. Pachtýř nemá právo započítat své nároky oproti nárokům propachtovatele či uplatnit jakékoliv zadržovací právo. Pachtýř může převést nebo postoupit své pohledávky vůči propachtovateli dle této smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.
12. Pachtýř je povinen respektovat jednotnou grafiku a design dle pokynů Propachtovatele. Pachtýř je povinen veškeré grafické prvky konzultovat s propachtovatelem a musí respektovat grafický étos propachtovatele. O změně grafického étosu bude pachtýř informován vždy písemně, termín a způsob realizace změn bude dohodnut vždy na základě jednání. Pachtýř bere na vědomí, že na předmětu pachtu ani v jiných prostorách botanické zahrady nesmí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas propachtovatele.
13. Strany se dohodly, že bude-li příslušným orgánem rozhodnuto o povinnosti propachtovatele nahradit pachtýři újmu, která pachtýři prokazatelně vznikla v důsledku zaviněného porušení povinností propachtovatele, nesmí celková souhrnná hodnota povinnosti propachtovatele k náhradě škody včetně smluvních pokut, nákladů právního zastoupení a jiných nároků pachtýře, činit více než plnění ve výši 100 % celkového pachtovného uhrazeného propachtovateli za dobu trvání této smlouvy. Limitace náhrady újmy se nevztahuje na újmu, kterou propachtovatel způsobil úmyslně nebo hrubým porušením svých povinností.

# Vstup pachtýře do areálu botanické zahrady

1. Pachtýř je povinen nejpozději do data zahájení provozu podle této smlouvy předat propachtovateli seznam všech svých zaměstnanců, kteří budou vstupovat do areálu botanické zahrady. Každý zaměstnanec pachtýře musí být na pracovním oděvu viditelně označen firmou, logem či jiným označením pachtýře. Při vstupu se musí prokázat propustkou, kterou podle předloženého seznamu osob vystaví propachtovatel. Platnost propustky bude stanovena propachtovatelem, nejdéle však na dobu jednoho roku. Pokud zaměstnanec pachtýře ukončí svou činnost v provozovně v předmětu pachtu, je povinen vrátit propustku propachtovateli do dvou dnů.
2. Vjezd vozidel pachtýře do areálu botanické zahrady je možný pouze s povolením k vjezdu.

# Smluvní pokuty

1. Uhrazením smluvních pokut podle této smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody převyšující sjednanou smluvní pokutu.
2. Pachtýř je povinen propachtovateli uhradit smluvní pokutu do 14 (čtrnácti) dnů od doručení písemného požadavku propachtovatele.

# Ostatní ujednání

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva a veškeré otázky se smlouvou související, včetně otázek její platnosti, se řídí českým právem.
4. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud smírná jednání nepovedou ke zdárnému vyřešení sporu, je pro jeho řešení místně příslušný soud podle sídla propachtovatele.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.
6. Pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel je vázán zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a souhlasí s tím, že text této smlouvy bude zveřejněn prostřednictvím propachtovatele v registru smluv. Pachtýř prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za obchodní tajemství a také souhlasí se zveřejněním osobních údajů ve smlouvě obsažených
7. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v plném rozsahu včetně osobních údajů ve smlouvě obsažených, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, či poskytnutím informace třetím osobám o této smlouvě či podstatných částech této smlouvy za podmínek definovaných zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění aktuálním ke dni požadavku na informace či zveřejnění.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům, oprávněni v dané věci jednat, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své svobodné, vážné, pravé a určité vůle, prosté omylu, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Praze dne: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Za propachtovatele: Za pachtýře:

**Botanická zahrada hl. m. Prahy [doplní navrhovatel]**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Bc. Bohumil Černý, ředitel [doplní navrhovatel]

Přílohy:
Příloha č. 1 – Popis předmětu pachtu včetně výkresu
Příloha č. 2 – Soupis inventáře předmětu pachtu
Příloha č. 3 - Gastronomický koncept

1. Navrhovatel o požadované údaje doplní a ve smlouvě ponechá pouze u odpovídající variantu. [↑](#footnote-ref-1)
2. Navrhovatel o požadované údaje doplní a ve smlouvě ponechá pouze u odpovídající variantu. [↑](#footnote-ref-2)