



## PACHTOVNÍ SMLOUVA

Č. 0105/06097758/2022

uzavřená v souladu s ustanovením § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami (dále jen „**Smlouva**“):

1. **Středočeská centrála cestovního ruchu, příspěvková organizace**, IČO 06097758, se sídlem Husova 156/21, 110 00 Praha 1 – Staré Město, zastoupená Mgr. Lucií Kaiserovou, ředitelkou organizace

(dále jen „**Propachtovatel**“)

2. **Resort Vrchbělá s.r.o.**, IČO: 28255585, se sídlem Klimentská 1652/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložce 135696, zastoupená Romanem Svobodou, jednatelem

(dále jen „**Pachtýř**“)

(Propachtovatel a Pachtýř dále jen společně „**Smluvní strany**“)

### 1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Propachtovatel prohlašuje, že má od vyššího územně samosprávného celku, kterým je Středočeský kraj, IČO: 70891095, se sídlem Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5 (dále jen „**Středočeský kraj**“), uděleno právo hospodaření se svěřeným majetkem Středočeského kraje, a to

1.1.1. pozemkem p. č. 511/32 o výměře 909 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1560 (víceúčelová stavba „**Hotel Relax**“),

vše v k.ú. Vrchbělá, obec Bělá pod Bezdězem zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav na LV 14.

- 1.2. Propachtovatel prohlašuje, že na nemovitých věcech uvedených shora se nachází stravovací a ubytovací zařízení Hotel Relax (shora uvedený pozemek a provozy dále jen společně „**Předmět pachtu**“), kdy soupis veškerého vybavení a zařízení (inventáře) je uveden v Příloze č. 1 této Smlouvy.

### 2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Propachtovatel touto Smlouvou přenechává Pachtýři k dočasnému užívání a požívání Předmět pachtu vč. veškerého vybavení a zařízení (inventáře) jak je uveden v Příloze č. 1 této Smlouvy, a to výhradně za účelem zajištění provozování ubytovacích a stravovacích služeb dle Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení v ČR – kategorie hotel \*\* Superior, kdy Pachtýř se za to zavazuje platit Propachtovateli pachtovné ve výši a způsobem sjednaným v čl. 4 této Smlouvy.
- 2.2. Pachtýř potvrzuje, že je mu znám stav Předmětu pachtu, a že si Předmět pachtu prohlédl. Předmět pachtu je předáván ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení.
- 2.3. O předání a převzetí Předmětu pachtu sepíší Smluvní strany písemný předávací protokol, jehož součástí bude fotodokumentace zachycující věrně stav Předmětu pachtu v době předání. Předávací protokol se stane nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 2 této Smlouvy.
- 2.4. Smluvní strany se dohodly na tom, že právo pachtu podle této Smlouvy k nemovitostem uvedeným v odst. 1.1. této Smlouvy **nebude zapsáno do katastru nemovitostí**.

### 3. Doba pachtu



3.1. Pacht se sjednává na dobu **určitou od 1.4. 2022 do 31.12.2022.**

#### 4. Pachtovné

- 4.1. Pachtovné bylo stanoveno dohodou Smluvních stran a činí měsíčně částku ve výši **50.000,- Kč** a je splatné vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce za celý následující kalendářní měsíc, kdy toto pachtovné bude Pachtýř hradit bezhotovostně na účet Propachtovatele č.ú. 2023240006/6000 vedený u PPF banky a.s. Pachtovné se považuje za uhrazené dnem připsání částky pachtovného na bankovní účet uvedený v tomto odstavci.
- 4.2. V ceně pachtovného podle předcházejícího odstavce tohoto článku nejsou zahrnuty služby spojené s užíváním Předmětu pachtu, a to především elektrická energie, plyn, teplo, vodné a stočné a další služby spojené s užíváním Předmětu pachtu, které je Pachtýř povinen hradit na vlastní náklady a zajistit přepis odběrného místa na Pachtýře.
- 4.3. Pachtýř výslovně bere na vědomí a souhlasí s tím, že veškeré další poplatky a platby plynoucí z provozování obchodní činnosti v Předmětu pachtu a/nebo vzniklé v přímé souvislosti s ní, např. – nikoliv však výlučně – televizní a rozhlasové poplatky, poplatky kolektivním správcům autorských práv, místní poplatky za lázeňský nebo rekreační pobyt, místní poplatky z ubytovací kapacity za ubytování, platby dodavatelům zboží, platby zaměstnancům atd. je povinen hradit výlučně Pachtýř.

#### 5. Jistota

- 5.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že k zajištění veškerých svých závazků vůči Propachtovateli poskytne Pachtýř při uzavření této Smlouvy jistotu ve výši 3x (trojnásobku) sjednaného měsíčního pachtovného, tj. částku ve **výši 150.000,- Kč** (slovy: sto padesát tisíc korun českých), a to v hotovosti při uzavření této Smlouvy, příp. bezhotovostně na účet Propachtovatele č.ú. 2023240006/6000 vedený u PPF banky a.s..
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že povinnost Pachtýře poskytnout jistotu podle předcházejícího odstavce tohoto článku bude splněna převedením stávající jistoty – složené Pachtýřem ve prospěch Propachtovatele na základě a podle nájemní smlouvy č. S-10719/REG/2016 uzavřené dne 7.7.2016 mezi Propachtovatelem v právním postavení pronajímatele a Pachtýřem v právním postavení nájemce, týkající se nájmu Předmětu pachtu – na jistotu poskytovanou Pachtýřem podle této Smlouvy, kdy Smluvní strany s tímto postupem souhlasí a Propachtovatel podpisem této Smlouvy potvrzuje složení uvedené jistoty v tomto odstavci sjednaným způsobem.
- 5.3. Pokud kdykoliv v průběhu trvání této Smlouvy Pachtýř neuhradí v plné výši a včas pachtovné, bude tato jistota Propachtovatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud jistota nebo její část bude takto Propachtovatelem prokazatelně použita, je Pachtýř povinen doplatit část použité jistoty tak, aby jistota byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 (pěti) dnů ode dne, kdy byl Propachtovatelem vyrozuměn o použití této jistoty. Propachtovatel vyrozumí Pachtýře doporučeným dopisem.
- 5.4. V případě, že Pachtýř po uplynutí doby pachtu nevrátí Předmět pachtu Propachtovateli v původním stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude jistota použita na náhradu škody, která takto Propachtovateli vznikne, zejména na uvedení Předmětu pachtu do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením Předmětu pachtu do původního stavu, pokud jistota nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je Pachtýř povinen uhradit do 5 (pěti) dnů ode dne jejich vyúčtování.
- 5.5. Při skončení pachtu vrátí Propachtovatel jistotu Pachtýři, a to do 3 (tří) týdnů od skončení Pachtu. Před vrácením jistoty Pachtýři je Propachtovatel oprávněn na jistotu započíst případné pohledávky Propachtovatele za Pachtýřem plynoucí z této Smlouvy či vzniklé v přímé souvislosti s ní, např. – nikoliv však výlučně – pohledávky na dlužné pachtovné, pohledávky na náhradu škody apod. Pro odstranění pochybností Smluvní strany sjednávají, že Pachtýři nepřisluší právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí po dobu, kdy je tato jistota v držení Propachtovatele.



## 6. Podmínky pachtu

### 6.1. Pachtýř je povinen:

- 6.1.1. se o Předmět pachtu starat s péčí řádného hospodáře tak, aby Předmět pachtu byl chráněn před poškozením a nedocházelo na něm ke škodám ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob;
  - 6.1.2. respektovat a dodržovat všechny předpisy bezpečností, hygienické, protipožární i další;
  - 6.1.3. zajistit užívání a požívání Předmětu pachtu pouze v souladu se sjednaným účelem;
  - 6.1.4. zajistit a plnit kritéria Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení v ČR – kategorie hotel \*\* Superior;
  - 6.1.5. nezměnit hospodářské určení či způsob užívání a požíváním Předmětu pachtu;
  - 6.1.6. mít po celou dobu trvání pachtu platná všechna podnikatelská oprávnění potřebná k provozování obchodní činnosti v Předmětu pachtu;
  - 6.1.7. likvidaci odpadu vzniklého provozem Předmětu pachtu;
  - 6.1.8. hlásit neprodleně případné škody, případy vloupání a vandalismu, zajistit a zaslat neprodleně fotodokumentaci škod, umožnit zástupci pojišťovny (v případě potřeby i Policie ČR) přístup k/do Hotelu Relax za účelem prošetření škodní události a poskytnout další potřebnou součinnost při vyšetřování poškození majetku a řešení úhrady škody smluvnímu partnerovi;
  - 6.1.9. zajistit následující revize: požární ochrany, BOZP, hasičský přístroj, elektro instalace, elektrické spotřebiče, lékárnička, nouzové osvětlení;
  - 6.1.10. předat jednou ročně dokumentaci k provedeným revizím podle předcházejícího bodu – revizní zprávy Propachtovateli či oprávněné osobě určené Propachtovatelem;
  - 6.1.11. uhradit elektrické energie, plynu, tepla, vodného a stočného, svozu odpadu, revizí; a
  - 6.1.12. zachovávat a šířit dobré jméno Propachtovatele, jakož i pozitivní reputaci Středočeského kraje v oblasti turistiky a cestovního ruchu.
- 6.2. Pachtýř je povinen Předmět pachtu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Běžnou údržbu je povinen zajistit Pachtýř na vlastní náklady. Propachtovatel je oprávněn požadovat přístup k a do Předmětu pachtu za účelem kontroly řádného způsobu užívání. Propachtovatel ohlásí provedení kontroly alespoň 3 (slovy: tři) dny předem. Pachtýř se zavazuje poskytnout Propachtovateli ke kontrole veškerou potřebnou součinnost.
- 6.3. Vzhledem ke skutečnosti, že se Předmět pachtu podle této Smlouvy propachtovává i s inventářem, jehož soupis je uveden v Příloze č. 1 této Smlouvy, je Pachtýř povinen zachovat jednotlivé kusy inventáře. Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se to do té míry, že to nelze dále užívat, nebo vyskytne-li se vada inventáře znemožňující jeho řádné užívání, obnoví Propachtovatel inventář na své náklady; to neplatí v případě, dojde-li ke zničení nebo k takovému opotřebení nebo ke vzniku vady inventáře z důvodu, za který odpovídá Pachtýř (např. porušení povinností péče řádného hospodáře). Pro odstranění pochybností Smluvní strany sjednávají, že při skončení pachtu podle této Smlouvy nemá Pachtýř právo na náhradu nákladů spojených s takovou obnovou inventáře.
- 6.4. Pachtýř je s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele oprávněn Předmět pachtu dále propachtovat či podnajmout nebo uzavřít jakoukoliv jinou smlouvu na základě které by bylo třetí osobě umožněno užívat a/nebo požívat Předmět pachtu nebo jen jeho část; to neplatí v případě smluv o krátkodobém ubytování uzavřených se zákazníky ubytovacího zařízení Hotelu Relax, k jejichž uzavření je Pachtýř na základě této Smlouvy oprávněn.



- 6.5. Pachtýř je po předchozím písemném souhlasu Propachtovatele oprávněn provádět změny na Předmětu pachtu s tím že, nebude požadovat úhradu nákladů s tím spojených a rovněž požadovat po skončení pachtu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu pachtu.
- 6.6. Smluvní strany pro odstranění pochybností sjednávají, že pokud tato Smlouva ukládá Pachtýři povinnost něco „zajistit“ či něco vykonat, zakládá takový závazek odpovědnost povinné Smluvní strany za to, že sjednaného cíle bude dosaženo. Ustanovení první věty ustanovení § 1769 občanského zákoníku se nepoužije.

## 7. Ukončení pachtu

- 7.1. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu jednostranně vypovědět. Výpovědní doba činí **4 (slovy: čtyři) měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 7.2. Propachtovatel je dále oprávněn tuto Smlouvu ukončit na základě okamžité výpovědi, kterou je Propachtovatel oprávněn učinit v případě, že
  - 7.2.1. bude Propachtovateli omezeno nebo odebráno právo hospodaření s Předmětem pachtu ze strany Středočeského kraje,
  - 7.2.2. bude Pachtýř užívat Předmět pachtu k jinému než dohodnutému účelu v odst. 2.1. této Smlouvy,
  - 7.2.3. bude Pachtýř v prodlení s doplněním jistoty do plné výše delším než 7 (sedm) dní;
  - 7.2.4. bude Pachtýř v prodlení se zaplacením pachtovného delším než 30 (třicet) dní; nebo
  - 7.2.5. bude Pachtýř porušovat podstatným způsobem své smluvní nebo zákonné povinnosti.
- 7.3. Při skončení pachtu musí být Předmět pachtu vrácen Pachtýřem Propachtovateli ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení. O předání a převzetí Předmětu pachtu sepíší Smluvní strany písemný předávací protokol, jehož součástí bude fotodokumentace zachycující věrně stav Předmětu pachtu v době předání a soupis veškerého vybavení a zařízení (inventáře). Nevrátí-li Pachtýř Předmět pachtu v den skončení pachtu, má Propachtovatel právo na náhradu ve výši sjednaného pachtovného, a to až do dne, kdy Pachtýř Předmět pachtu skutečně odevzdá.

## 8. Náhrada škody a pojištění

- 8.1. Za škody vzniklé v souvislosti s činností Pachtýře odpovídá Pachtýř. Pachtýř je povinen před užíváním Předmětu pachtu pojistit veškerou svou případnou odpovědnost za škodu způsobenou cizí osobě z činností, které bude provádět v Předmětu pachtu, a to na částku nejméně 10 milionů Kč na každou pojistnou událost, a toto pojištění po celou dobu pachtu udržovat v platnosti (pojištění z výkonu povolání). Pachtýř je povinen doložit při podpisu této Smlouvy aktuální trvání a platnost pojištění.
- 8.2. Propachtovatel neodpovídá za jednání jakékoliv třetí osoby, kterým by docházelo k rušení v užívání či požívání Předmětu pachtu Pachtýře (či k jinému dotčení užívání Předmětu pachtu Pachtýřem), s výjimkou uplatnění vlastnického práva třetí osoby k Předmětu pachtu. Propachtovatel neodpovídá ani za jakékoliv škody na majetku Pachtýře či osob, kterým Pachtýř umožnil přístup do Předmětu pachtu (včetně krádeží či poškození do prostor vnesených věcí) s výjimkou škod způsobených přímo a výlučně Propachtovatelem.

## 9. Sankce

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy bude Pachtýř v prodlení s úhradou pachtovného podle čl. 4. této Smlouvy vzniká Propachtovateli právo na smluvní pokutu ve výši 2 % výše pachtovného za každý započatý den prodlení Pachtýře s úhradou pachtovného.



- 9.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení některé z povinností Pachtýře uvedených v čl. 5. této Smlouvy a/nebo porušení povinnosti Pachtýře uvedené v čl. 6. této Smlouvy vzniká Propachtovateli právo na smluvní pokutu ve výši 5 % výše pachtovného za každé jednotlivé porušení uvedené povinnosti.
- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Pachtýř nedoplatí na základě výzvy k doplacení jistoty ve smyslu čl. 5. odst. 5.2. této Smlouvy jistotu včas, je povinen zaplatit Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý, byť započatý den prodlení.
- 9.4. Veškeré smluvní pokuty podle tohoto článku Smlouvy jsou splatné do 3 (slovy: tři) dnů od doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty druhé Smluvní straně.

## 10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky a je vykládána v souladu s ním, zejména občanským zákoníkem. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2335, § 2337 a § 2338 občanského zákoníku.
- 10.2. Tuto Smlouvu je možné měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
- 10.3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 10.4. Tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Propachtovatel je oprávněn takto uveřejnit tuto Smlouvu v plném znění.
- 10.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží každá ze Smluvních stran. Nedílnou součástí této Smlouvy je její Příloha č. 1 – Seznam inventáře a Příloh č. 2 – Předávací protokol.
- 10.6. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva obsahuje úplné ujednání o jejím předmětu (neexistují žádná vedlejší ujednání) a byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvě rozumí a jsou oprávněny zavázat se způsobem zde uvedeným, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V PRAZE dne 31.3.2022

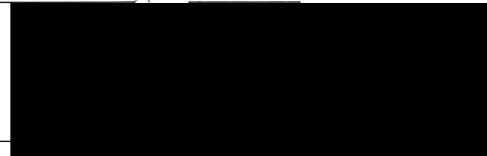


STŘEDOČESKÁ CENTRÁLA  
CESTOVNÍHO RUCHU  
Praha 156 01, 110 00 Praha 1  
097758 D.C. CZ06097758 ©

Propachtovatel

**Středočeská centrála cestovního ruchu,**  
**příspěvková organizace**  
Mgr. Lucie Kaiserová, ředitelka

V PRAZE dne 31.3.2022



Pachtýř

**Resort Vrchbělá s.r.o.**  
Roman Svoboda, jednatel