

# PACHTOVNÍ SMLOUVA

č.j. SNPCS 02054/2022

podle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích,  
ve znění pozdějších předpisů

## Smluvní strany

### **Správa Národního parku České Švýcarsko**

se sídlem: Pražská 457/52, 407 46 Krásná Lípa

zastoupená: Ing. Pavel Benda, Ph.D., ředitel

IČO: 06342477

DIČ: CZ06342477

**(dále jen propachtovatel)**

a

### **J plus S s.r.o.**

se sídlem: Mezní Louka 37, 407 17 Hřensko

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spis.  
zn. C 15677

zastoupená: Jaroslav Suchánek, jednatel

IČO: 25404750

DIČ: CZ25404750

**(dále jen pachtýř)**

I.

## Předmět pachtu

1) Česká republika je vlastníkem a Správa Národního parku České Švýcarsko je podle smlouvy o převodu majetku České republiky z práva hospodařit do příslušnosti k hospodaření ze dne 22.12.2003 příslušná hospodařit s komplexem nemovitostí tvořících areál autokempu na Mezní Louce:

- St.p.č.109 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.107 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.110 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.111 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.112 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.113 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.114 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.115 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.116 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.117 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.118 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.119 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.120 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.121 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.122 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)

- St.p.č.123 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.124 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.125 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.126 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.127 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.128 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.129 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.130 o výměře 21 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- St.p.č.134 o výměře 159 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- p.p.č.321/1 o výměře 4028 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (ostatní plocha)
- p.p.č.321/2 o výměře 1990 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (ostatní plocha)
- p.p.č.327/3 o výměře 5592 m<sup>2</sup>, k.ú. Mezná u Hřenska (ostatní plocha)
- stavba ubytovacího zařízení č. p. 89 (hygienické zařízení), která je součástí st.p.č.134 v k.ú.Mezná u Hřenska
- stavba eko jímky na st.p.č.136 v k.ú. Mezná u Hřenska
- 2 pilíře pro karavany na p.p.č.321/2 v k.ú. Mezná u Hřenska

2) Nemovitosti uvedené v bodu 1) tohoto článku smlouvy jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Děčín, na listu vlastnictví č. 200, katastrální území Mezná u Hřenska, obec Hřensko (dále jen předmět pachtu).

3) Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři do užívání předmět pachtu za účelem provozování autokempu. **Předmětem pachtu není** čistička odpadních vod, venkovní vodovod, venkovní rozvody NN.

4) Předmětné nemovitosti se dávají do pachtu pouze za účelem poskytování krátkodobého ubytování pro účely rekreace (nocleh ve stanech a v karavanech). V případě porušení těchto podmínek (tohoto účelu) pachtýřem má propachtovatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

## II.

### Doba trvání pachtu a ukončení pachtu

1) Pachtovní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1.5.2022 do 31.10.2022.**

2) Pachtovní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby pachtu a před jejím uplynutím je možno jej ukončit písemnou dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy nebo její výpovědí ze zákonných důvodů nebo z důvodů, které byly mezi účastníky v této smlouvě ujednány.

3) Smluvní strany tímto sjednávají, že propachtovatel je oprávněn před skončením dohodnuté doby pachtu jednostranně ukončit pachtovní vztah výpovědí podle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jestliže pachtýř nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy. V případě ukončení pachtovního vztahu výpovědí činí výpovědní lhůta v tomto případě 2 měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany dále tímto sjednávají, že propachtovatel je oprávněn před skončením dohodnuté doby pachtu rovněž jednostranně ukončit pachtovní vztah výpovědí bez výpovědní doby (tj. s účinností ke dni doručení výpovědi pachtýři)

podle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jestliže přestanou být splněny podmínky pro přenechání do pachtu stanovené v ust. § 27 odst. 1 tohoto zákona, tj. zejména předmět pachtu nebo jeho část bude propachtovatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiným úkolům v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

Propachtovatel je oprávněn před skončením dohodnuté doby pachtu jednostranně ukončit pachtovní vztah odstoupením od smlouvy, jestliže bude pachtýř v prodlení s úhradou pachtovného či dalších služeb po dobu delší jak 2 měsíce.

4) Nejpozději v den skončení pachtu, v případě odstoupení či výpovědi bez výpovědní doby pak nejpozději do 15 dnů po doručení odstoupení, předá pachtýř propachtovateli předmět pachtu. Pachtýř je povinen předat předmět pachtu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí předmětu pachtu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

5) Smluvní strany vylučují možnost znovuuzavření (či prodloužení) pachtovní smlouvy tím, že pachtýř bude předmět pachtu užívat či požívat i po uplynutí doby trvání pachtu, aniž by ho propachtovatel vyzval k odevzdání předmětu pachtu. Pacht skončí sjednaným dnem bez ohledu na další užívání či požívání předmětu pachtu pachtýřem a nezaslání výzvy propachtovatele k odevzdání předmětu pachtu.

### III.

#### **Pachtovné a úhrada za služby**

1) Pachtýř se zavazuje za užívání předmětu pachtu platit sjednané pachtovné ve výši **10 000,-Kč** (slovy: desettisíc korun českých) **vč.DPH** měsíčně.

2) Smluvní strany se dohodly na tom, že pachtovné bude hrazeno měsíčně, a to nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce na účet pronajímatele.

3) Skončí-li pacht v průběhu kalendářního měsíce, náleží propachtovateli pouze poměrná část měsíční splátky pachtovného

4) Pachtýř se zavazuje uhradit služby spojené s užíváním předmětu pachtu, tj. náklady spojené s rozboru, odvozem a likvidací kalů z ČOV, elektrickou energii a vodné, a to vždy na základě faktury vystavené propachtovatelem v průběhu pachtu i po jeho skončení se splatností 14 dnů. Příslušné finanční náklady za tyto služby budou propachtovatelem pachtýři popsány a jednotlivě vyčísleny. Ostatní služby si zajišťuje pachtýř sám na vlastní náklady.

5) Pachtovné a úhrada za služby se považují uhrazené dnem, kdy jsou připsány na účet propachtovatele. V případě nedodržení splatnosti pachtovného a dalších služeb, je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy. Při pozdní úhradě úroků z prodlení náleží propachtovateli úrok z úroků ve smyslu § 1806 občanského zákoníku.

6) Propachtovatel je oprávněn sjednané pachtovné zvýšit o skutečnou míru inflace vždy, když v průběhu pachtu skutečná míra inflace přesáhne 5 % od předchozího

stavu. Skutečná míra inflace se stanoví podle měsíční míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen k předchozímu kalendářnímu měsíci, vyhlášené Českým statistickým úřadem za jednotlivé měsíce trvání pachtu. Předchozím stavem se rozumí i) pro první zvýšení o inflaci stav spotřebitelských cen v měsíci před započítáním pachtu (tj. k dubnu 2022) a ii) pro druhé a každé další zvýšení stav cen kalendářního měsíce, na základě kterého bylo učiněno poslední zvýšení pachtovného o inflaci. Pachtovné se zvyšuje od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po odeslání oznámení propachtovatele (postačí i prostý e-mail) o zvýšení pachtovného na poštovní či elektronickou adresu pachtýře.

#### **IV.**

##### **Práva a povinnosti propachtovatele**

- 1) Propachtovatel je povinen předat pachtýři předmět pachtu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit pachtýři plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu pachtu.
- 2) Propachtovatel je povinen udržovat po celou dobu trvání pachtu předmět pachtu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, není-li dále stanoveno jinak (viz čl. V odst. 3 a 4 této smlouvy).
- 3) Propachtovatel je povinen sdělit pachtýři nejméně 15 dnů předem nutnost provedení větších oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti pachtýře.

#### **V.**

##### **Práva a povinnosti pachtýře**

- 1) Pachtýř je povinen o předmět pachtu pečovat jako řádný hospodář a užívat jej v souladu s touto smlouvou a s obecně závaznými právními předpisy a plnit všechny povinnosti z této smlouvy a z obecně závazných právních předpisů.
- 2) Pachtýř podpisem této smlouvy potvrzuje, že se stavem předmětu pachtu podrobně seznámil a že předmět pachtu je ke smluvenému užívání vhodný. Současně bere na vědomí, že areál autokempu prochází celkovou rekonstrukcí, na některých stavebních parcelách se nachází betonové podezdívky a hrozí zde zvýšené nebezpečí úrazu. Na tuto skutečnost je pachtýř povinen ubytované hosty výslovně upozornit, propachtovatel nenesе za případný úraz zodpovědnost.
- 3) Pachtýř je povinen v předmětu pachtu plnit povinnosti uložené propachtovateli jako vlastníkovі na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení, s výjimkou revizí rozvodů el.energie, které zajišťuje propachtovatel. Pro provedení revizí rozvodů el.energie se pachtýř zavazuje plně umožnit přístup dodavatelským firmám propachtovatele.
- 4) Pachtýř je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu pachtu a opravy, které v jednotlivých případech nepřesáhnou částku 5.000,- Kč. Nad

rámec stanovené částky hradí opravy propachtovatel, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak a pokud závada vyžadující opravu nebyla zjevně způsobena pachtýřem.

5) Pachtýř není oprávněn propachtovat předmět pachtu nebo jeho část jinému, nebo přenechat jej či jeho část jinému. V případě porušení této smluvní povinnosti ze strany pachtýře může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.

6) Pachtýř se zavazuje, že na pronajatých pozemcích bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele nebude vysazovat žádné rostliny ani dřeviny a není oprávněn v předmětu pachtu provádět jakékoliv stavební úpravy.

7) Pachtýř nebude pořádat venkovní akce s reprodukovanou hudbou.

## VII.

### Ostatní ujednání

1) Pachtýř prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že se předmět pachtu nachází na území Národního parku České Švýcarsko a uvědomuje si z toho plynoucí omezení.

2) Pachtovní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění v registru smluv zajistí propachtovatel. Pachtýř bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění této smlouvy včetně ceny.

3) Veškeré změny a doplnění této smlouvy lze provádět jen formou písemných a očíslovaných dodatků s podpisy obou smluvních stran.

4) Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

5) Obě smluvní strany prohlašují, že si text smlouvy před jeho podpisem přečetly. Dále obě smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena vážně, určitě a srozumitelně, se zněním smlouvy a s podmínkami zde uvedenými plně souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

6) Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a jedno vyhotovení obdrží pachtýř a jedno vyhotovení obdrží propachtovatel.

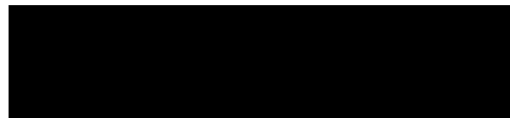
V Krásné Lípě dne : 27.4.2022



propachtovatel

Správa Národního parku  
České Švýcarsko  
Pražská 457/52, 407 46 Krásná Lípa  
IČ: 06342477, DIČ: CZ06342477  
-21-

V Mezní Louce dne: 27.4.2022



pachtýř

