

PACHTOVNÍ SMLOUVA

SNPCS 02588/2024

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. Petr Kříž, ředitel

IČO: 06342477

DIČ: CZ06342477

bankovní spojení: 5331431/0710, ČNB Ústí nad Labem

(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: Jaroslavem Suchánkem, jednatel

IČO: 25404750

DIČ: CZ25404750

(dále jen pachtýř)

I.

Předmět pachtu

- 1) Česká republika je vlastníkem a Správa Národního parku České Švýcarsko je podle Zápisu o předání majetku a změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ze dne 6. 4. 2011 příslušná hospodařit s komplexem nemovitostí tvořících areál ubytovacího zařízení Celnice na Mezní Louce:
 - st.p.č. 137 o výměře 231 m², k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
 - stavba ubytovacího zařízení č.p. 84 na st.p.č. 137 v k.ú. Mezná u Hřenska, včetně majetku umístěného v tomto objektu a v jeho areálu, jehož soupis tvoří přílohu č. 1 této pachtovní smlouvy.
 - p.p.č. 327/8 o výměře 410 m², k.ú. Mezná u Hřenska (ostatní plocha)
 - p.p.č. 327/7 o výměře 1 080 m², k.ú. Mezná u Hřenska (ostatní plocha)
- 2) Nemovitost uvedená v bodě 1) tohoto článku smlouvy je zapsána 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 uvedený v bodě 1) tohoto článku za účelem poskytování ubytovacích služeb. Objekt č.p. 84 smí být využíván pouze jako turistická ubytovna pro krátkodobou rekreaci.
- 4) Předmětem pachtu není čistička odpadních vod, venkovní kanalizace a vodovod, venkovní rozvody NN a požární nádrž.
- 5) V případě porušení podmínek dle bodů 3) a 4) tohoto článku 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. 2024 do 31. 1. 2025.**
- 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., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku státu“), 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 o majetku státu, 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 pachtovního 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 znovuzavření (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 uvedeného v bodě 1) článku I. platit sjednané pachtovné ve výši **9.000,- Kč** (slovy: devět tisíc korun českých) vč. DPH měsíčně .
- 2) Smluvní strany se dohodly na tom, že pachtovné dle bodů 1) tohoto článku bude hrazeno měsíčně, a to nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce na účet propachtovatele **ČNB 5331431/0710 v.s. 242588**.
- 3) Skončí-li pacht v průběhu kalendářního měsíce, náleží propachtovateli pouze poměrná část měsíční částky pachtovného.
- 4) Pachtýř se zavazuje uhradit služby spojené s užíváním předmětu pachtu, tj. náklady spojené s rozbory, 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 může každoročně s účinností od 1. ledna 2025 upravit výši pachtovného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše pachtovného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:
$$N(t+1) = N_t \times (I_t/100)$$

Kde
 $N(t+1)$ je výše pachtovného v běžném kalendářním roce,
 N_t je výše pachtovného v předchozím kalendářním roce, a
 I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

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 smlouvenému užívání, není-li dále stanoveno jinak (viz čl. V. odst. 4) a 5) 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

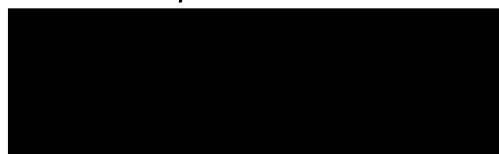
- 1) Pachtýř je povinen o předmět pachtu pečovat jako řádný hospodář a užívat jej v souladu s touto smlouvou a s obecně závaznými právními předpisy a plnit všechny povinnosti z této smlouvy a z obecně závazných právních předpisů.
- 2) Pachtýř je povinen řídit se provozním řádem ubytovacího zařízení Celnice, Mezná č.p. 84, který byl jako závazný dokument schválen Krajskou hygienickou stanicí Ústeckého kraje dne 15. 3. 2012. Pachtýř je povinen zajistit důsledné dodržování zákazu kouření v celém objektu č.p. 84.
- 3) Pachtýř podpisem této smlouvy potvrzuje, že se se stavem předmětu pachtu podrobně seznámil, a že předmět pachtu je ke smlouvenému 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 nenese za případný úraz zodpovědnost.
- 4) Pachtýř je povinen v předmětu pachtu plnit povinnosti uložené propachtovateli jako vlastníkovu 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.
- 5) 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.
- 6) 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.

- 7) 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.
- 8) Pachtýř nebude pořádat venkovní akce s reprodukovanou hudbou.
- 9) Pachtýř se zavazuje zajistit dodržování zákazu rozdělování otevřených ohňů v celém ubytovacího zařízení Celnice.

VII. Ostatní ujednání

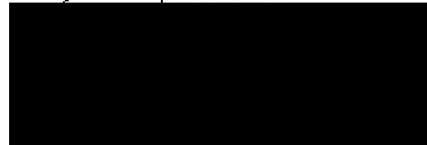
- 1) Pachtýř prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že se předmět pachtu nachází na území Národního parku České Švýcarsko a uvědomuje si z toho plynoucí omezení.
- 2) Pachtovní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění v registru smluv zajistí 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 o majetku státu.
- 5) Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu včetně příloh před jejím 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 : 26.4. 2024



propachtovatel

V Mezní Louce dne:



pachtýř



J plus s.r.o.
Mezná 37, 407 17 Hřensko
IČ: 25404750, DIČ: CZ25404750
+420 412 554 090
www.uforta.cz



Inv.č.	Název maj. - CELNICE - venkovní prostr.	pořizovací cena
	9023598 Dopravní značení mobilní "nástupní plocha"	626,50
	9023597 Dopravní značení mobilní "nástupní plocha"	626,50
	9023596 Dopravní značení mobilní "Parkovací sloupek"	1 031,00
	9023595 Dopravní značení mobilní "Parkovací sloupek"	1 031,00
Inv.č.	Název maj. - APARTMÁN 1	pořizovací cena
	4507 zrcadlo koupelnové	722,03
Inv.č.	Název maj. - APARTMÁN 2	pořizovací cena
	9022630 skříňka kuchyňská horní 40 cm olše	1 328,09
	9022629 skříňka kuchyňská horní 40 cm olše	1 328,10
	9022628 skříňka kuchyňská horní 80 cm olše	1 911,16
	9022627 skříňka kuchyňská horní 80 cm olše	1 911,16
	4569 kuchyňská linka vč.vybavení	5 377,67
	4519 mikrovlnná trouba Zelmer	1 332,50
	4508 zrcadlo koupelnové	722,03
	2319 Chladnička BEKO SS 14 CB	4 649,00
Inv.č.	Název maj. - APARTMÁN 3	pořizovací cena
	4518 mikrovlnná trouba Elektrolux	1 582,50
	4509 zrcadlo koupelnové	722,03
	4065 průtokový ohříváč vody Ariston	3 198,00
	4021 sporák MORA	7 767,70
	4011 dřez kuchyňský celoplošný	2 834,10
	4010 skříňka kuchyňská horní	2 537,60
	4009 skříňka kuchyňská horní	2 537,60
	4006 skříňka kuchyňská horní	1 335,90
	4005 skříňka kuchyňská zásuvková	3 202,50
	4004 skříňka kuchyňská spodní	3 321,40
	4003 skříňka kuchyňská spodní	3 419,00
	4002 skříňka kuchyňská spodní	2 302,80
	4001 skříňka kuchyňská spodní	2 595,50
	1588 Chladnička Calex SCD 290 S	7 999,00
Inv.č	Název maj. - APARTMÁN 4	pořizovací cena
	4510 zrcadlo koupelnové	722,02
Inv.č.	Název maj. KLUBOVNA CELNICE	pořizovací cena
	4570 kuchyňská linka vč.vybavení	5 377,67
	4521 konvice varná ETA nerez	832,50
	3882 průtokový ohříváč vody	1 999,00
	2764 Lednice Gorenje RBT 3142	4 918,00
	2321 Chladnička ZANUSSI ZD 2 (recepce)	6 999,00
	1983 Mikrovlnná trouba Professor	2 999,00
Inv.č.	Název maj. - RECEPCE CELNICE	pořizovací cena

	9024086 kuchyňská linka LINA	6 604,96
	9020293 lékárníčka	890,00
	9020292 skříňka na klíče	2 331,00
	4520 konvice varná	915,83
	3883 věšák nástěnný se zrcadlem	2 671,80
Inv.č.	Název maj. - CHODBA CELNICE	pořizovací cena
	3926 přístroj hasicí	1 451,80
	3899 přístroj hasicí	1 272,00
Inv.č.	Název maj. - AREÁL VENKOVNÍ CELNICE	pořizovací cena
	4685 pergola dřevěná 3x3 m	38 500,00
	4684 pergola dřevěná 6x3 m	39 600,00
Inv.č.	Název maj. - GARÁŽ CELNICE	pořizovací cena
	9020291 gril	1 798,33
Inv.č.	Název maj. - zázemí recepce vlevo	pořizovací cena
	9024086 kuchyňská linka LINA	6 604,96



ČR – Správa Národního parku České Švýcarsko

Ubytovací zařízení Celnice, Mezná č.p.84

PROVOZNÍ ŘÁD

Název a sídlo zařízení:

ubytovací zařízení Celnice, 407 17 Hřensko, Mezná 84
Tel.: 412554084

Provozovatel:

Česká republika – Správa Národního parku České Švýcarsko
Pražská 457/52
407 46 Krásná Lípa
IČO: 70565759
DIČ: CZ70565759
Tel: 412354050

Kategorie zařízení: turistická ubytovna

Počet ubytovacích jednotek: čtyři apartmány o celkovém počtu 16 lůžek (apartmán č.1 tři lůžka, apartmán č.2 tři lůžka, apartmán č.3 pět lůžek, apartmán č.4 pět lůžek)

Základní vybavení:

- váleнды s úložným prostorem, noční stolky, šatní skříň, policová skříň, židle, stolek, křesílka, rádio, věšák;
- apartmán č.2 a 3 má vlastní kuchyňku, apartmány č.1 a č.4 mají kuchyňku společnou ve II.NP. Kuchyňky jsou vybaveny sadou nádobí, rychlovarnou konvicí, mikrovlnnou troubou, indukční varnou deskou nebo el.sporákem, chladničkou, průtokovým ohřivačem vody;
- každý apartmán má vlastní sociální zařízení: WC, sprchový kout, umývadlo, samostatný el.bojler

Místnosti a prostory zařízení: 4 apartmány, společenská místnost, sklad na čisté prádlo, regály na použité prádlo, místnost pro úklidové prostředky, recepce, kotelna (el. kotle na ÚT), 3 kuchyňky, 6xWC, 7x sprcha, 3x pisoár, 6x umývadlo

Apartment č.1: ložnice 15,18 m² 2 lůžka
 ložnice 9,90 m² 1 lůžko
Apartment č.2: ložnice 15,64 m² 2 lůžka
 ložnice 9,90 m² 1 lůžko

Krajský úřad Ústeckého kraje
se sídlem v Ústí nad Labem
Hygiená obecná a komunální
územní pracoviště Děčín (3)
Březanová 3, 405 83 Děčín 1

Pražská 52
407 46 Krásná Lípa

Tel: +420 412 354 050
Fax: +420 412 354 055

IČ: 70565759
DIČ: CZ70565759

ČNB Ústí nad Labem
č.ú. 3902143110710

Apartmán č.3: ložnice 25,41 m² 4 lůžka
ložnice 9,90 m² 1 lůžko
Apartmán č.4 ložnice 25,41 m² 4 lůžka
ložnice 9,90 m² 1 lůžko

Počet pracovních míst: recepční

Sociální zázemí pro recepční: samostatná sprcha, WC, umývadlo

Provoz zařízení: celoroční

Stravování: ubytovaným hostům není poskytováno stravování, hosté si mohou vlastní jídlo ohřát nebo uvařit v kuchyňkách

Parametry prostředí:

- větrání:** přirozené okny, v sociálních zařízeních a koupelnách umělé odvětrávání
- osvětlení:** denní a umělé (žárovky, zářivky)
- vytápění:** elektrické ústřední topení (2 kotle)
- **povrchová úprava stěn:** malba, obklady
- typ podlahové krytiny:** linoleum, dlažba, koberec
- vybavení nábytkem:** omyvatelný
- způsob zásobování pitnou vodou:** z vodovodního řadu – dodavatel Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.
- způsob výroby teplé vody:** boilers, průtokové ohřivače vody – servis zajišťován dodavatelsky
- způsob odkanalizování a likvidace odpadních vod:** čistička odpadních vod
- likvidace odpadů:** týdenní svoz – zajišťují Technické služby Děčín, a.s.

Úklid a dezinfekce:

- četnost a způsob provádění úklidu:** úklid apartmánů je prováděn vždy ihned po odchodu návštěvníků dezinfekčními přípravky; 2x ročně (po skončení a před zahájením letní sezony) je prováděn všeobecný úklid (mytí oken, dveří, svítidel, čištění matrací válečků); sociální zařízení se denně uklízí dezinfekčními prostředky (Savo, Chloramin B, Krezosan, wc gely- Domestos, Savo WC)
- úklidové místnosti:** úklidová komora u recepce
- uložení úklidových a dezinfekčních prostředků:** v úklidové komoře
- dezinfekce:** WC, umývadla, sprchy se uklízí denně, odpadkové koše se vyprazdňují a po vyprázdnění dezinfikují; dezinfekci provádí uklízečka; odpadkové koše si vynášejí v průběhu pobytu ubytovaní sami, po ukončení pobytu zajišťuje vynesení odpadků a dezinfekci koše uklízečka
- ředění roztoků:** provádí se dle návodu
- používají se pouze schválené dezinfekční a úklidové prostředky, dodržuje se návod k jejich použití**
- osobní ochranné pomůcky:** pracovní rukavice, pracovní oděv
- četnost střídání dezinfekčních prostředků:** vždy po 1 měsíci
- mytí oken, dveří, nábytku, svítidel:** 2x za sezonu
- malování:** podle potřeby
- deratizace:** odbornou firmou 1x ročně, popř. podle potřeby
- dezinfekce:** v případě výskytu hmyzu bude provedena odbornou firmou

Pražská 52
407 46 Krásná Lipa

Tel: +420 412 354 050
Fax: +420 412 354 055

IČ: 70565759

Státní zdravotní ústav
Ústeckého kraje
se sídlem v Ústí nad Labem
Hygienická společnost ústeckého
území p. o.
Březnová 1
a.ú. 3902/43/10710

Manipulace s prádlem

- čisté prádlo: prádlo je ukládáno v regálech ve skladu čistého prádla; výměna – po každém ubytovaném, jinak dle potřeby, nejméně však jednou za 14 dní
- špinavé prádlo: použité prádlo je ukládáno ve skladu u recepce v uzavíratelné skříni
- praní a transport prádla: zajišťuje dodavatelská firma

Umístění lékárničky první pomoci

Lékárnička je umístěna v recepci na viditelném místě s předepsanou výbavou pro nástěnnou lékárničku

Ubytovací řád

-vyvěšen v recepci a v jednotlivých apartmánech

S provozním řádem byli seznámeni: provozovatel, recepční

Za dodržování provozního řádu zodpovídá: provozovatel, recepční

Vypracoval: Lenka Suchá, referent majetkoprávní evidence, Správa Národního parku
České Švýcarsko

Datum zpracování: 23.2.2012

Razítko a podpis provozovatele:



Česká republika
Správa Národního parku
České Švýcarsko
Pražská 52, 407 46 Krásná Lípa
iČ: 70565759 DIČ CZ70565759 (21)



