

PACHTOVNÍ SMLOUVA – POZEMKY VE SPORTOVNÍM AREÁLU

č. 650/2025/172

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

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII,
vložka 540

zastoupený Ing. Daliborem Šafaříkem, Ph.D., generálním ředitelem

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Dvůr Králové nad Labem

číslo účtu: 7969690297/0100

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

a

MEGA PLUS s.r.o.

se sídlem Černožorská 265, 542 25 Janské Lázně

IČO: 647 93 281

DIČ: CZ64793281

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka
9778

zastoupená Richardem Kirnigem, jednatelem

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

(propachtovatel a pachtýř dále též společně jako „*smluvní strany*“ a každý jednotlivě jako
„*smluvní strana*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Pachtovní smlouvu (dále jen „*smlouva*“):

**I.
Předmět pachtu**

1. Propachtovatel prohlašuje, že mu svědčí právo hospodařit k níže uvedeným pozemkům, které jsou ve vlastnictví České republiky, a to:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m ²	Propachtovávaná výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
st. 331	zastavěná plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
967	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
185/9	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
185/10	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
185/19	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
*185/19				<i>turniket + nástup na lyžařský vlek</i>		
*185/19				<i>nástup na lanovou dráhu</i>		
185/25	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
186/2	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
276/5	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
*276/5				<i>výstup z lanové dráhy</i>		
378/35	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
378/59	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
378/61	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
378/62	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
378/67	ostatní plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
St. 410	zastavěná plocha			Pec pod Sněžkou	792	Pec pod Sněžkou
589/35	trvalý travní porost			Velká Úpa I.	792	Pec pod Sněžkou
*589/35				<i>výstup z lyžařského vleku</i>		

St. 243	zastavěná plocha	121	121	Velká Úpa I.	792	Pec pod Sněžkou
Celkem:			53 585			

Uvedené pozemky (dále v rozsahu propachtovávané výměry také „**předmětné pozemky**“ nebo „**předmět pachtu**“) jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, k. ú. Pec pod Sněžkou a k. ú. Velká Úpa I.

2. Propachtovatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy pachtýři předmět pachtu v rozsahu propachtovávané výměry uvedené v odst. 1. tohoto článku smlouvy, tj. m², k dočasnému úplatnému užívání a požívání.
3. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu pachtu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
4. Pachtýř prohlašuje, že se se stavem předmětu pachtu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým k ujednanému účelu. Snímky katastrální mapy a ortofoto mapy s přesnými zákresy předmětu pachtu jsou jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
5. Z pachtu je vyňato právo výkonu myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.
6. Smluvní strany ujednaly, že předmětem pachtu dle této smlouvy nejsou trvalé porosty nacházející se na předmětu pachtu.
7. Právo pachtu dle této smlouvy nezakládá pachtýři jakákoliv práva k trvalým porostům nacházejícím se na předmětu pachtu. Pachtýř je povinen upozornit propachtovatele zejména na kalamitu, škodu na porostech apod.
8. Pozemky p. č. 185/19; p. č. 185/25; p. č. 378/35; p. č. 378/59; p. č. 378/61; p. č. 378/67, vše v k. ú. Pec pod Sněžkou a pozemek p. č. 589/35 a pozemek st. p. č. 243, oba v k. ú. Velká Úpa I, jsou zatíženy věcným břemenem (podle listiny).
9. Pachtýř bere na vědomí, že komunikace vedoucí po pozemku p. č. 185/25 v k. ú. Pec pod Sněžkou, je dle svého charakteru veřejně přístupnou účelovou komunikací ve smyslu § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

II.

Účel pachtu

1. Pachtýř se zavazuje předmět pachtu uvedený v článku I. odst. 1. této smlouvy užívat a požívat výlučně k podnikatelským účelům, konkrétně za účelem **provozování lyžařského areálu**, respektive k:
 - provozování lyžařských sjezdových tratí, včetně jejich úpravy sněžnými pásovými vozidly,
 - provozování, provádění údržby, oprav a likvidace staveb tvořící funkční celek lyžařského areálu Pec pod Sněžkou, tzn. zejména lanových drah, lyžařských vleků, technického zasněžování sjezdových tratí, osvětlení budov apod.
2. Veškeré věci, záležitosti či jednání související s využitím předmětu pachtu za sjednaným účelem je povinen obstarat pachtýř, a to na svůj náklad a v mezích stanovených touto smlouvou.

III. Pachtovné

1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za užívání předmětu pachtu pachtovné ve výši:
 - ■■■ Kč bez DPH/m²/rok za plochy zastavěné ■■■ m²),
 - ■■■ Kč bez DPH/m²/rok za plochy ostatní ■■■ m²). Celkové roční pachtovné tak činí ■■■ Kč (slovy: ■■■ koruna česká) bez DPH. Uvedené pachtovné bude pro rok 2025 povýšeno o míru inflace dosaženou v roce 2024.

K takto ujednanému pachtovnému bude připočtena DPH ve výši dle příslušných právních předpisů.
2. Propachtovatel bude pachtovné fakturovat 1 x ročně, a to vždy k 20. 3. běžného roku a toto datum je zároveň i datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání fakturované částky v její plné výši ve prospěch účtu propachtovatele. Úhrada pachtovného bude prováděna ve prospěch účtu organizační jednotky propachtovatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. V případě ukončení pachtovního vztahu založeného touto smlouvou v průběhu roku bude výše celkového ročního pachtovného poměrně upravena.
3. Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této smlouvy, pokud byly smluvními stranami ujednány. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě vrácena oprávněně, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
4. Pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel se rozhodl na vztah založený touto smlouvou, tj. pacht pozemku, uplatnit daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
5. Pachtovné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předcházejícího kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Pachtovné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení pachtýři.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je povinen užívat a požívat předmět pachtu v souladu s ujednáními této smlouvy a v souladu s účinnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů veřejné moci.
2. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli pachtovné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
3. Pachtýř se zavazuje na svůj náklad řádně udržovat předměty a zařízení nacházející se na předmětu pachtu, jedná-li se o běžné záležitosti spojené s jeho užíváním a požíváním.

4. Pachtýř se zavazuje neprovádět žádné úpravy předmětu pachtu či na předmětu pachtu bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
5. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli vstup na předmět pachtu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání pachtýřem v souladu s touto smlouvou.
6. Pachtýř užívá k provozu lyžařského areálu stavby a zařízení ve vlastnictví společnosti Ski Pec a.s., se sídlem č.p. 257, Pec pod Sněžkou, IČO: 474 68 360 (dále jen „Ski Pec a.s.“), stojící na pozemcích:
 - st. p. č. 331 (provozní budova u dolní stanice lanové dráhy Zahrádky Express)
 - st. p. č. 410 (provozní budova, garáže pro sněžná pásová vozidla)
 - p. č. 185/9 (lyžařský vlek Vysoký svah/Smrk)
 - p. č. 185/10 (lyžařský vlek Vysoký svah/Smrk)
 - p. č. 185/19 (lanová dráha Zahrádky Express, trubní a kabelové rozvody zasněžovacího systému), **drobná stavba** – nástup na lyžařský vlek, turniket a stanice lanové dráhy s prostorem pro obsluhu a technickým zázemím
 - p. č. 186/2 (trubní a kabelové rozvody zasněžovacího systému)
 - p. č. 276/5 (lanová dráha Zahrádky Express), **drobná stavba** – výstup z lanové dráhy
 - p. č. 378/35 (trubní a kabelové rozvody zasněžovacího systému)
 - p. č. 378/59 (trubní a kabelové rozvody zasněžovacího systému)
 - p. č. 378/61 (lanová dráha Hnědý vrch, trubní a kabelové rozvody zasněžovacího systému)
 - p. č. 378/62 (lanová dráha Hnědý vrch)
 - p. č. 378/67 (trubní a kabelové rozvody zasněžovacího systému), vše v katastrálním území Pec pod Sněžkou a dále na pozemcích;
 - st. p. č. 243 (provozní budova u horní stanice lyžařského vleku Vysoký svah/Smrk)
 - p. č. 589/35 (trubní a kabelové rozvody zasněžovacího systému) **drobná stavba**-výstup lyžařského vleku, vše v katastrálním území Velká Úpa I;
 které má pachtýř v nájmu s účinností od 1. 10. 2012 z titulu Smlouvy o nájmu podniku, uzavřené dne 12. 9. 2012 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14. 2. 2018 (prodloužení nájmu podniku do 30. 9. 2057).
7. Pachtýř není oprávněn umístit na předmětu pachtu jakékoli další stavby a zařízení bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
8. Propachtovatel je oprávněn kontrolovat, jak pachtýř plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této smlouvy.
9. Rozhodne-li příslušný orgán veřejné moci pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty propachtovateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, k němuž došlo konáním nebo opomenutím pachtýře, je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů propachtovatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy propachtovatele k úhradě.
10. Pachtýř není oprávněn přenechat předmět pachtu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.

11. Pachtýř se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu pachtu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to nejpozději ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy propachtovatele k odstranění újmy.
12. Pachtýř se zavazuje neuskładňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu pachtu. Za odvoz odpadu z předmětu pachtu a jeho následnou likvidaci odpovídá výlučně pachtýř. Odvoz a likvidaci provede pachtýř na vlastní náklady nejpozději do 7 kalendářních dnů od zjištění závadného stavu.
13. Pachtýř se zavazuje, že zabezpečí **provozování lyžařského areálu** tak, aby nedocházelo k újmě na okolních porostech nacházejících se na pozemcích, které nejsou součástí předmětu pachtu, a dále rovněž tak, aby nebyly dotčeny zájmy ochrany přírody.
14. Pachtýř nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne propachtovateli či třetím osobám, a to i v případě, že by taková újma vznikla v důsledku činnosti pachtýřem pověřených právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
15. Smluvní strany ujednaly, že zápis práva pachtu dle této smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.
16. Pachtýř se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu pachtu nebo jeho části.
17. Propachtovatel považuje cenová ujednání obsažená v této smlouvě za důvěrné informace, které jsou součástí obchodního tajemství, což pachtýř tímto bere na vědomí. Pachtýř se ve vztahu k cenovým ujednáním zavazuje zejména:
 - a) zachovávat mlčenlivost ve vztahu ke třetím osobám, zajistit náležitě ochranu takových údajů, a to včetně ochrany před jejich zneužitím,
 - b) nepředat či nesdělit údaje třetím osobám ani vlastním zaměstnancům a zástupcům, s výjimkou těch, kteří s nimi musí být seznámeni, pouze však v rozsahu nezbytně nutném za účelem řádného splnění závazků z této smlouvy,
 - c) zajistit, aby údaje nebyly zpřístupněny třetím osobám,
 - d) užití údajů pouze za účelem řádného plnění této smlouvy,a to vše s výjimkou poskytnutí: svým účetním, daňovým či právním poradcům, vázaných povinností mlčenlivosti, úřadům a soudům, pokud je to vyžadováno příslušnými právními předpisy.
18. Propachtovatel prohlašuje, že v případě ukončení této smlouvy se současným pachtýřem vstoupí v jednání o uzavření nové pachtovní smlouvy se společností SKI Pec a.s. tak, aby bylo možné bezprostředně navázat na smluvní vztah touto smlouvou založený.

V.

Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s úhradou pachtovního se pachtýř zavazuje zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Pro případ porušení kterékoli z povinností uvedených v článku IV. odst. 17. této smlouvy se pachtýř zavazuje zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši ██████████ Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

3. Pro případ porušení kterékoli z povinností uvedených v článku IV. této smlouvy, s výjimkou případů uvedených v odst. 1. a odst. 2. tohoto článku smlouvy, se pachtýř zavazuje zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.
4. Vznikem povinnosti pachtýře zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ani jejím zaplacením není dotčeno ani jinak omezeno právo propachtovatele na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, jejíž splnění je smluvní pokutou zajištěno, a to v plném rozsahu.
5. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 15 dnů ode dne jejího uplatnění.

VI.

Trvání pachtu

1. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři a pachtýř od propachtovatele přebírá do dočasného úplatného užívání a požívání předmět pachtu uvedený v čl. I. odst. 1. této smlouvy o celkové výměře ████████ m², a to na dobu určitou od **1. 1. 2025** do **31. 12. 2050**. Trvání pachtu bylo sjednáno s ohledem na stavební záměr pachtýře – realizaci budoucí investice „Výměna a modernizace lyžařských vleků Javor 1, 2 a budov č. p. 181 a č. p. 336 v Peci pod Sněžkou za sedačkovou lanovku včetně budov (multifunkční objekt Javor, restaurace Bull bar)“ – dále jen „stavba“.
2. Pacht dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí dle odst. 3. či odst. 4 tohoto článku smlouvy; výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Před uplynutím sjednané doby trvání pachtu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany propachtovatele v případě, že:
 - a) pachtýř je v prodlení s úhradou pachtovného o dobu delší než 30 kalendářních dnů, a to i přes písemné upozornění propachtovatele,
 - b) pachtýř užívá předmět pachtu v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemnou výzvu propachtovatele k odstranění závadného stavu a zjednání nápravy,
 - c) pachtýř přenechal předmět pachtu nebo jeho část do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele,
 - d) pachtýř porušil jakoukoli ze svých povinností vyplývajících z této smlouvy a nezjednal nápravu, a to i přes písemné upozornění propachtovatele,
 - e) pachtýř na předmětu pachtu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele,
 - f) pachtýř ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět pachtu propachtoval,
 - g) předmět pachtu přestal být využitelný pro sjednaný účel pachtu.
4. Před uplynutím sjednané doby trvání pachtu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany pachtýře v případě, že:
 - a) pachtýř ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět pachtu propachtoval,

- b) propachtovatel opakovaně porušil své povinnosti vůči pachtýři vyplývající z této smlouvy, a to i přes písemné upozornění pachtýře,
 - c) předmět pachtu přestal být využitelný pro sjednaný účel pachtu.
5. Ke dni skončení pachtu je pachtýř povinen odevzdat propachtovateli předmět pachtu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účel dle čl. II. této smlouvy, resp. odevzdat jej ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Toto ujednání se netýká trvalých porostů, které se na předmětných pozemcích nachází. O předání a převzetí předmětu pachtu bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných zástupců smluvních stran.

VII.

Criminal Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně, transparentně a v souladu s veškerými právními předpisy, a že takto budou jednat i při jejím plnění.
2. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou vyvinou maximální úsilí, aby žádné ze smluvních stran nemohla být přičtena trestní odpovědnost podle příslušných právních předpisů.
3. Propachtovatel zachovává nulovou toleranci k jakémukoli nelegálnímu jednání, dodržuje maximální transparentnost, legalitu, etiku a uplatňuje zásady Criminal Compliance Programu (www.lesy-cr.cz/ccp).

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem propachtovatele, zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), nutný souhlas Ministerstva zemědělství České republiky jako zakladatele propachtovatele (dále jen „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o státním podniku.
4. Zakladatel udělil propachtovateli dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu propachtovatele ze dne 19. 10. 2022, č. j. MZE-57984/2022-16221, bod 6. 5. 3. Statutu.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem, nejdříve však dnem **1. 1. 2025**; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem.

6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva ke dni její účinnosti v plném rozsahu nahrazuje Smlouvu o pachtu č. 545/2022/172 ze dne 15. 8. 2022.
7. Tato smlouva je vyhotovena v počtu čtyř stejnopisů, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je tato příloha:
Příloha č. 1 – Snímky katastrální mapy a ortofoto mapy s přesnými zákresy předmětu pachtu

V Hradci Králové dne

V Janských Lázních dne

Za propachtovatele:

Za pachtýře:

.....
Ing. Dalibor Šafařík, Ph.D.
generální ředitel
Lesy České republiky, s.p.

.....
Richard Kirnig
jednatel
MEGA PLUS s.r.o.