



PACHTOVNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů,
mezi smluvními stranami:

Město Nejdek, IČ: 00254801

se sídlem městského úřadu náměstí Karla IV. 239, 362 21 Nejdek
zastoupené Ludmilou Vocolkovou, starostkou

(dále jen „propachtovatel“)

a

Petra Pelesná

IČO: 72669616, DIČ: 7853192501

(dále jen „pachtýř“)

(všichni společně rovněž jen „smluvní strany“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1.1. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- a) pozemku parc. č. st. 51 o celkové výměře 301 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (způsob využití zbořeniště),
- b) pozemku parc. č. st. 182 o celkové výměře 18 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba (jiná stavba budova bez čísla popisného nebo evidenčního),
- c) pozemku parc. č. st. 183 o celkové výměře 110 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba (stavba občanského vybavení budova bez čísla popisného nebo evidenčního),
- d) pozemku parc. č. 501/5 o celkové výměře 6 967 m², druh pozemku: trvalý travní porost,

- e) pozemku parc. č. 517/6 o celkové výměře 2 057 m², druh pozemku: ostatní plocha,
 - f) pozemku parc. č. 640/5 o celkové výměře 285 m², druh pozemku: ostatní plocha,
- to vše vedené Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, pro katastrální území Lesík a obec Nejdek (dále jen „nemovitosti“).

- 1.2. Nemovitosti ve svém souhrnu tvoří objekt kempu u vodní nádrže Lesík u Nejdku. Součástí nemovitostí jsou objekty občanské vybavenosti: buňky sociální zázemí pro hosty kempu (toalety pro muže, ženy a imobilní; sprchy pro muže a ženy; kuchyňka s dvěma nerezovými stoly s dřezy a jeden nerezový stůl s vestavnou sklokeramickou varnou deskou CANDY, úklidová místnost), pergola a restaurační zařízení s posezením, které je celodřevěné. Pod touto stavbou se nachází sklepní prostor pocházející z dřívější nemovitosti. Kemp je napojený na elektrickou energii a pitnou vodu. Voda je získávána z úpravny vody, která se nachází na pozemku, který je součástí této smlouvy. Odpadní vody jsou svedeny do čistírny odpadních vod s biologickým septikem.
- 1.3. Součástí nemovitostí a objektu kempu je též elektronický čipový systém otevírání dveří (dále jen „elektronický čipový systém“).
- 1.4. Propachtovatel prohlašuje, že nemovitosti nejsou zatíženy žádnou právní vadou, která by pachtýři bránila v užívání a požívání nemovitostí ke sjednanému účelu a že vlastnické právo k nemovitostem trvá i v den podpisu této smlouvy.

Článek II. Předmět smlouvy

- 2.1. Propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy k užívání a požívání a pachtýř se zavazuje propachtovateli za toto užívání a požívání hradit pachtovné dle čl. III. této smlouvy.
- 2.2. Nemovitosti jsou pachtýři přenechávány k užívání a požívání za účelem provozování rekreačního zařízení – kempu.
- 2.3. Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem nemovitostí a jejich stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

Článek III. Pachtovné

- 3.1. Pachtovné za užívání a požívání nemovitostí dle této smlouvy je mezi stranami sjednáno ve výši **30 000 Kč** (slovy: třicet tisíc korun českých) měsíčně.
- 3.2. Propachtovatel se zavazuje zajistit pachtýři následující služby: dodávky elektrické energie, dodávky pitné vody získané z úpravny vody na nemovitostech, vývoz a likvidaci odpadu ze septiku (dále jen „služby“), které jsou již zahrnuty v celkové výši pachtovného dle předchozího odstavce.

- 3.3. Pachtýř je povinen uhradit pachtovné nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který je pachtovné hrazeno, a to bezhotovostním převodem na účet propachtovatele vedený u Komerční banky a. s., č. ú.: 1421341/0100, VS: 9130001515, za den úhrady pachtovného se považuje den, kdy bude pachtovné připsáno na účet propachtovatele.
- 3.4. Bude-li pachtýř v prodlení s úhradou pachtovného, zavazuje se uhradit propachtovateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Prodlení s úhradou pachtovného je považováno za podstatné porušení této smlouvy a propachtovatel je v takovém případě oprávněn ukončit pacht bez výpovědní doby [čl. V odst. 5.4. písm. a) této smlouvy].

Článek IV.

Další práva a povinnosti

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel předá pachtýři nemovitosti bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
- 4.2. Pachtýř je povinen užívat a požívat nemovitosti pouze ke sjednanému účelu. Přitom je povinen pečovat o nemovitosti jako řádný hospodář. Pachtýř není oprávněn na nemovitosti zřizovat trvalé stavby.
- 4.3. Dočasné stavby a jakékoliv jiné úpravy nemovitostí je pachtýř oprávněn zřizovat nebo provádět pouze po předchozím písemném souhlasu propachtovatele, a to za podmínky, že cena v místě a čase obvyklá vynaložená na zřízení dočasné stavby nebo na úpravy nemovitostí přesáhne částku ve výši 100 000 Kč. Propachtovatel není povinen poskytnout pachtýři náhradu za zhodnocení nemovitosti stavební činností, a to ani tehdy, přenechá-li mu výsledky stavební činnosti nebo jim odpovídající výrobek jako věc movitou.
- 4.4. Jestliže bude dočasná stavba zřízena na propachtovávané nemovitosti třetí osobou (zákazníkem pachtýře) a tato stavba nebude v souvislosti s ukončením ubytování v kempu (resp. užíváním pozemku) zákazníkem odstraněna, je pachtýř povinen takovou stavbu odstranit na svoje náklady, ledaže by se smluvní strany dohodly jinak. Předchozí věta platí i pro ty výsledky stavební činnosti, které by nebyly věcí v právním smyslu.
- 4.5. Propachtovatel je povinen zajistit pachtýři nerušené užívání a požívání nemovitostí po dobu trvání pachtu a udržovat nemovitosti v takovém stavu, aby mohly sloužit k ujednanému účelu.
- 4.6. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele přenechat propachtovávané nemovitosti jako celek nebo jejich významnou část do užívání nebo požívání třetí osobě. Pachtýř je naopak oprávněn dát do užívání (podnájmu) nebo požívání (podpachtu) třetí osobě – zákazníkovi pachtýře (např. rekreantovi).

- 4.7. Smluvní strany prohlašují, že pachtýřem byl zpracován a předložen provozní řád kempu (dále jen „provozní řád“), který byl schválen usnesením rady města č. RM/2286/76/2025 dne 04.04.2025, a který obsahuje pravidla a postupy týkající se provozu a správy kempu. Nedojde-li mezi smluvními stranami k jiné dohodě, je pachtýř povinen zajistit, aby tento provozní řád byl v propachtovatelem schválené podobě dodržován pachtýřem i hosty kempu. Pachtýř je zejména povinen provozní řád za tímto účelem zpřístupnit vhodným způsobem v kempu (na nemovitostech) a na povinnost jeho dodržování hosty kempu upozorňovat a jeho dodržování vyžadovat.
- 4.8. Propachtovatel je oprávněn provozní řád dle předchozího odstavce i do budoucna jednostranně doplňovat nebo upravovat a s tímto jeho oprávněním pachtýř výslovně souhlasí.
- 4.9. Pachtýř je povinen zajistit běžnou údržbu nemovitostí a drobné úpravy či opravy a hradit veškeré náklady s tím spojené. Za běžnou údržbu se považuje též úklid a údržba veškerého zařízení kempu, zajištění pravidelného úklidu kuchyňky včetně příslušenství, toalet, sprch, umyvadel a veškerého dalšího vybavení, které slouží hostům kempu. Pachtýř je současně povinen pravidelně kontrolovat funkčnost veškerého vybavení kempu a nemovitostí.
- 4.10. Pachtýř je povinen zajistit průběžný odvoz a likvidaci veškerého komunálního odpadu z nemovitostí. Smluvní strany současně prohlašují, že propachtovateli byla před uzavřením této smlouvy předložena platná a účinná smlouva uzavřená mezi pachtýřem a třetím subjektem za účelem zajištění likvidace odpadu v souladu s tímto odstavcem, případně kopie této smlouvy.
- 4.11. Pachtýř je povinen zajistit, že do kanalizace na nemovitostech nebudou vypouštěny odpadní vody, pro jejichž odvádění není kanalizace určena, tedy látky v rozporu s příslušnými právními předpisy a provozním řádem kanalizace či kanalizačního systému. Pachtýř je zejména povinen zajistit, aby do kanalizace na nemovitostech nebyl vypouštěn obsah tzv. chemických WC a je povinen za tímto účelem rozmístit na nemovitostech a v zařízeních uvedených v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy písemná upozornění a jiná označení či cedule, zajistit informování hostů kempu o těchto skutečnostech a případně učinit jiná vhodná opatření.
- 4.12. Pachtýř prohlašuje, že je mu známa skutečnost, že na nemovitostech není zřízena příslušná nádoba určená k vyprazdňování tzv. chemických WC dle předchozího odstavce. Pachtýř je oprávněn na dobu trvání pachtu dle této smlouvy takovou nádobu na nemovitostech zřídit a likvidaci obsahu tzv. chemických WC tímto způsobem zajišťovat. Bude-li pachtýř postupovat dle předchozí věty, je povinen o tomto svém postupu propachtovatele bez zbytečného odkladu informovat a současně nést veškeré náklady, které mu v souvislosti s tímto postupem vzniknou. Při skončení pachtu dle této smlouvy musí být veškerý odpad vzniklý z této činnosti zlikvidován v souladu s příslušnými právními předpisy. Propachtovatel neponese žádné náklady vzniklé v souvislosti s postupem dle tohoto odstavce.

- 4.13. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu oznámit propachtovateli potřebu těch oprav, které je povinen provést propachtovatel, a umožnit propachtovateli jejich provedení. Pachtýř je současně povinen oznámit propachtovateli potřebu jakýchkoli oprav nebo případné závady zjištěné na zařízení v buňkách sociálního zázemí nebo úpravně vody (dle čl. I. odst. 1.2. této smlouvy). Jestliže tak pachtýř neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti vznikla.
- 4.14. Propachtovatel je povinen provést opravy, které mu pachtýř bez zbytečného odkladu oznámí a za které sám neodpovídá, a to na svoje náklady. V případě, že propachtovatel neodstraní tyto vady bez zbytečného odkladu po oznámení ze strany pachtýře, je pachtýř oprávněn odstranit vady sám na své náklady. Tyto náklady je pak propachtovatel povinen pachtýři v plné výši nahradit.
- 4.15. Pachtýř je povinen zajistit správnou funkci a provoz elektronického čipového systému dle čl. I. odst. 1.3. této smlouvy. Za tímto účelem byla nebo budou pachtýři vypůjčena potřebná zařízení, konkrétně celkem 50 ks elektronických čipů pro jednotlivé hosty kempu a software pro správu elektronického čipového systému (dále též jen „zařízení“), a to v návaznosti na složení vratné peněžitě zálohy ve výši celkem 3 400 Kč pachtýřem předem bezhotovostním převodem na účet propachtovatele č. ú. 6015-1421341/0100 vedený u Komerční banky, a. s. Při předání těchto zařízení byl nebo bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a který bude zachycovat reálný stav a počet vypůjčených zařízení a potvrzovat složení vratné peněžitě zálohy dle předchozí věty. Při skončení pachtu je pachtýř povinen vypůjčená zařízení vrátit, o čemž smluvní strany sepíší protokol, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy, a který bude zachycovat reálný stav a počet vrácených zařízení. V návaznosti na případné zjištění, že nedošlo k vrácení všech vypůjčených zařízení, případně že byla tato zařízení vrácena ve zhoršeném stavu, je propachtovatel oprávněn ponechat si příslušnou část složené peněžitě zálohy, a to část odpovídající zhoršenému stavu či poškození zařízení, případně počtu chybějících kusů zařízení a pachtýř s tímto postupem výslovně souhlasí. Tyto skutečnosti a výše vrácené peněžitě zálohy budou v protokolu specifikovány.
- 4.16. Případnou nefunkčnost elektronického čipového systému je pachtýř povinen propachtovateli bez zbytečného odkladu oznámit.
- 4.17. Pachtýř je povinen plnit povinnosti plynoucí z platných a účinných obecně závazných vyhlášek města Nejdku, zejména vést evidenci o pobytových poplatcích, které budou vybírány od hostů kempu, tyto poplatky v souladu s příslušnou vyhláškou řádně odvádět městu Nejdek, vést knihu hostů, v níž budou zaznamenávány veškeré informace o počtu ubytovaných hostů, včetně délky jejich pobytu a tuto knihu hostů předkládat propachtovateli při odvádění poplatků z pobytu nebo při jakékoli kontrole ze strany propachtovatele.
- 4.18. Pachtýř je povinen zajistit dodržování nočního klidu v souladu s platnými a účinnými právními předpisy a zejména v souladu s příslušnou obecně závaznou vyhláškou města Nejdku č. 01/2025 o nočním klidu, ve znění případných pozdějších předpisů. Pachtýř je

povinen povinnosti plynoucí z příslušné obecně závazné vyhlášky sám dodržovat a v příslušném časovém rozmezí též aktivně omezovat případné hlučné aktivity v kempu (na nemovitostech) a zajišťovat klidné prostředí nejen pro ostatní hosty kempu.

- 4.19. Jestliže nemovitosti bez zavinění ze strany pachtýře budou mít takové vady, že je nebude možné dále užívat a požívat ke sjednanému účelu, popř. bý podstatným způsobem ztěžovaly užívání a požívání nemovitostí, je propachtovatel povinen poskytnout pachtýři přiměřenou slevu z pachtovného.
- 4.20. Ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny se neužijí.
- 4.21. Pachtýř se zavazuje mít po celou dobu trvání smlouvy platně sjednanou pojistnou smlouvu o odpovědnosti za škodu, která pokrývá všechna obvyklá rizika, při provozování kempu, a to do minimální výše pojistného plnění 1 000 000 Kč. Smluvní strany prohlašují, že před uzavřením této smlouvy byl propachtovateli předložen příslib o pojištění nebo návrh pojistné smlouvy nebo jiný obdobný dokument vydaný pachtýři jakožto pojištěnému, který potvrzoval existenci pojištění a jeho parametry v souladu s touto smlouvou. Trvání pojištění je pachtýř následně povinen propachtovateli v den předání nemovitostí doložit tak, že předloží platnou a účinnou pojistnou smlouvu splňující podmínky dle tohoto odstavce, která bude zároveň uzavřena alespoň na dobu trvání pachtu dle této smlouvy. Trvání pojištění je pachtýř současně povinen propachtovateli doložit též kdykoli k jeho výzvě. Porušení ujednání tohoto článku smlouvy pachtýřem se považuje za podstatné porušení této smlouvy a propachtovatel je v takovém případě oprávněn ukončit pacht bez výpovědní doby [čl. V odst. 5.4. písm. c) této smlouvy].
- 4.22. Pachtýř je povinen provádět průběžnou kontrolu stavu nemovitostí a zařízení na nich. V případě zjištění vzniku jakékoli škody na majetku ve vlastnictví propachtovatele je pachtýř povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit propachtovateli a současně též příslušné pojišťovně, s níž má uzavřenou pojistnou smlouvu dle předchozího odstavce.

Článek V.

Doba trvání pachtu a jeho ukončení

- 5.1. Pacht se sjednává na dobu určitou, a to **od 16.05.2025 do 15.09.2025**. Smluvní strany vylučují automatické prodloužení pachtu ze zákona.
- 5.2. Smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí, a to s výpovědní dobou nebo bez ní.
- 5.3. Propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s týdenní výpovědní dobou, jestliže
 - a) pachtýř užívá a požívá nemovitosti v rozporu s účelem, který je sjednán touto smlouvou,

- b) pachtýř provede na nemovitostech stavební úpravy, jakékoliv jiné podstatné změny či zřídí na nemovitostech dočasnou stavbu v rozporu s ustanovením čl. IV. odst. 4.3. této smlouvy, nebo zřídí na nemovitostech trvalou stavbu.

5.4. Propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, jestliže

- a) pachtýř neuhradí sjednané pachtovné do stanovené splatnosti,
- b) pachtýř přenechá bez souhlasu propachtovatele do užívání či požívání propachtovávané nemovitosti jako celek či jejich významnou část třetí osobě,
- c) pachtýř nemá či k výzvě propachtovatele nedoloží platně sjednanou pojistnou smlouvu o odpovědnosti za škodu dle čl. IV. odst. 4.21. této smlouvy.

5.5. Pachtýř je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže

- a) v průběhu doby trvání pachtu ukáže, že nemovitosti nejsou způsobilé sloužit sjednanému účelu, a není možné tento stav napravit,
- b) propachtovatel nepředá pachtýři nemovitosti bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy nebo je předá ve stavu nevyhovujícím sjednanému účelu užívání a požívání,
- c) nemovitosti budou mít takové vady, jež podstatně stěžují požívání a užívání nemovitostí nebo jež požívání a užívání zcela vylučují,
- d) propachtovatel hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou nebo vyplývající ze zákona.

5.6. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé ze smluvních stran. Výpověď musí obsahovat důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď s výpovědní dobou nebo bez ní. V případě výpovědní doby s výpovědní dobou počíná výpovědní doba běžet prvním dnem následujícího po dni, v němž byla výpověď doručena druhé ze smluvních stran.

5.7. Při skončení doby trvání pachtu je pachtýř povinen nemovitosti vyklidit a předat je ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, propachtovateli, a to nejpozději do 30 dnů od skončení pachtu.

5.8. Jestliže pachtýř nemovitosti po skončení pachtu nevyklidí v termínu sjednaném touto smlouvou, je propachtovatel oprávněn tak učinit na svoje náklady, s čímž pachtýř výslovně souhlasí. Pachtýř je povinen tyto náklady následně propachtovateli v plné výši nahradit.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

6.1. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná



nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.

- 6.2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 6.3. Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit jen dodatkem k ní uzavřeným v písemné formě, podepsaným oběma smluvními stranami.
- 6.4. Záměr Města Nejdek propachtovat nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce od 11.03.2025 do 27.03.2025.
- 6.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.
- 6.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
- 6.7. Tato smlouva byla schválena usnesením rady města č. RM/2286/76/2025 dne 04.04.2025.

V Nejdku dne 8.4.2025

V Nejdku dne 16.4.2025

.....
Ludmila Vocelková
starostka města
(propachtovatel)



.....
(pachtýř)