

PACHTOVNÍ SMLOUVA

č.j. SNPCS 01992/2025

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: [REDACTED]

IČO: 06342477

DIČ: CZ06342477

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen propachtovatel)

a

JOMI DC PLUS s.r.o.

se sídlem: Chrástecká 1306/5, Děčín 6

zapsaná u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod značkou C 42808

zastoupená: [REDACTED]

IČO: 07711182

DIČ: CZ07711182

(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 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.107 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.110 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.111 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.112 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.113 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.114 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.115 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.116 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.117 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.118 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.119 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)

- st.p.č.120 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.121 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.122 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.123 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.124 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.125 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.126 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.127 o výměře 21m 2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.128 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.129 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.130 o výměře 21 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- st.p.č.134 o výměře 159 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- stavba ubytovacího zařízení (hygienické zařízení) na st.č.p 134 v k.ú. Mezná u Hřenska
- st.p.č.136 o výměře 21m2, k.ú. Mezná u Hřenska (zastavěná plocha a nádvoří)
- stavba eko jímky na st.p.č.136 v k.ú. Mezná u Hřenska
- p.p.č.321/1 o výměře 4028 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (ostatní plocha)
- p.p.č.321/2 o výměře 1990 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (ostatní plocha)
- p.p.č.327/3 o výměře 5592 m2, k.ú. Mezná u Hřenska (ostatní plocha)

2) Česká republika je dále 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)

3) Nemovitosti uvedené v bodech 1) a 2) 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).

4) Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři do užívání předmět pachtu uvedený v bodě 1) tohoto článku za účelem provozování autokempu, konkrétně pro poskytování krátkodobého rekreačního ubytování, jako je např. nocleh ve stanech a karavanech.

5) Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři do užívání předmět pachtu uvedený v bodě 2) tohoto článku za účelem poskytování ubytovacích služeb. Objekt č.p. 84 smí být využíván pouze jako turistická ubytovna pro krátkodobou rekreaci.

6) Předmětem pachtu nejsou čističky odpadních vod, venkovní kanalizace a vodovod, venkovní rozvody NN, kotce, cesta vedoucí kempem a požární nádrž.

7) V případě porušení podmínek dle bodů 4) a 5) 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. 2025 do 31. 10. 2028.**
- 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. Smluvní strany sjednávají, že výpověď podle § 27 odst. 2 zákona o majetku státu nezakládá pachtýři žádný nárok na kompenzaci, pachtýř s tímto výslovně souhlasí.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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 **26 000 Kč** (slovy: dvacetšesttisíc korun českých) **vč. DPH** měsíčně.
- 2) Pachtýř se zavazuje za užívání předmětu pachtu uvedeného v bodě 2) článku I. platit sjednané pachtovné ve výši **26 000 Kč** (slovy: dvacetšesttisíc korun českých) **vč. DPH** měsíčně.
- 3) Smluvní strany se dohodly na tom, že pachtovné dle bodů 1) a 2) tohoto článku bude hrazeno měsíčně, a to nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce na účet propachtovatele uvedený ve vymezení smluvních stran.
- 4) Skončí-li pacht v průběhu kalendářního měsíce, náleží propachtovateli pouze poměrná část měsíční částky pachtovného.
- 5) Pachtýř se zavazuje uhradit služby spojené s užíváním předmětu pachtu, tj. náklady spojené s provozem, monitoringem a údržbou ČOV (aktivace kalů, čištění ČOV, opravy technického zařízení) 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.
- 6) 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.
- 7) 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 2025) 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. 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.
- 4) Propachtovatel je povinen zajistit revizi rozvodů el.energie, pachtýř se zavazuje plně umožnit přístup dodavatelským firmám propachtovatele.

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 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.
- 4) Pachtýř se zavazuje a nese odpovědnost, za veškeré záležitosti v oblasti Bezpečnosti práce, Požární ochrany, Hygieny a Životního prostředí v nebytových a ubytovacích prostorách specifikovaných ve Smlouvě. dle platné legislativy. V oblasti Požární ochrany podle zákona 133/1985 Sb. se zejména jedná o začlenění provozovaných činností do kategorií požárního nebezpečí, určení a vyhodnocení podmínek požární bezpečnosti a vypracování příslušné dokumentace požární ochrany dle platné legislativy, zajištění požárního a únikového značení, zajištění provozuschopnosti a revizí provozovaných přístrojů a technického zařízení, včetně věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení podle

vyhlášky 246/2001 sb. V oblasti Životního prostředí se zejména jedná o nakládání s odpady, pokud ze Smlouvy nevyplývá jinak.

- 5) Pachtýř se zavazuje zajišťovat si revize, kontroly a údržbu vlastních zařízení, které používá k provozování své činnosti k prostorách uvedených ve Smlouvě.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Pachtýř nebude pořádat venkovní akce s reprodukcí hudby.
- 10) Pachtýř se zavazuje zajistit dodržování zákazu rozdělávání otevřených ohňů v celém areálu autokempu a ubytovacího zařízení Celnice vymezeném v článku I. odstavcích 1) a 2) této smlouvy.

VII.

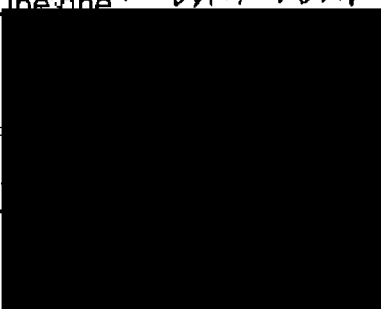
Ostatní ujednání

- 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 Líně dne: 21.4.2015

.....
propach



V Děčíně dne: 8.4.2015

je
.....
pachtýř

