

PACHTOVNÍ SMLOUVA – POZEMKY V DOBÝVACÍM PROSTORU č. 9869 618/2026

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. Zbyňkem Šmídou, Ph.D., ekonomicko-správním ředitelem

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.,
číslo účtu: 5152970287/0100

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

a

Sedlecký kaolin a. s.,

se sídlem č.p. 167, 362 25 Božičany

IČO: 635 09 911

DIČ: CZ69900438

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 501

zastoupená Bc. Vojtěchem Zítkem, předsedou představenstva a Ing. Radomilem Goldem,
místopředsedou představenstva

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.,
číslo účtu: 19-5980190227/0100

(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 uvedeným pozemkům, které jsou ve vlastnictví České republiky, a to:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²	Propachtovávaná výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
část 1091/1	lesní pozemek	7 554	61	Otovice u Karlových Var	11	Otovice
část 1091/3	lesní pozemek	5 245	4 898	Otovice u Karlových Var	11	Otovice
Celkem			4 959			

Uvedené pozemky v rozsahu propachtovávané výměry (dále také „*předmětné pozemky*“ nebo „*předmět pachtu*“) jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

2. Část předmětného pozemku p. č. 1091/1 o výměře 61 m² a část předmětného pozemku p. č. 1091/3 o výměře 4 898 m², vše k. ú. Otovice u Karlových Var je na základě rozhodnutí Magistrátu města Karlovy Vary, odboru životního prostředí ze dne 7. 11. 2025, č. j.: 3074/OŽP/25-14, právní moc dne 15. 11. 2025, dočasně odňaty z pozemku určeného k plnění funkcí lesa, a to **do 31. 12. 2040**. Toto rozhodnutí je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Propachtovatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy pachtýři předmět pachtu v rozsahu propachtovávané výměry uvedené v odst. 1. tohoto článku smlouvy, tj. 4 959 m², k dočasnému úplatnému užívání a požívání. Oprávnění k dobývacímu prostoru Otovice, evidenční číslo 6 0285, pachtýř doložil na základě potvrzení Českého báňského úřadu ze dne 24. 10. 2003, zn.: 3753/03. Toto potvrzení je jako příloha č. 2 nedílnou přílohou této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu pachtu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností. Předmět pachtu je graficky znázorněn v zákresu předmětu pachtu v měřítku 1 : 2 000, který je jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy.
5. 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. Dobývací prostor Otovice, evidenční číslo 6 0285, je stanoven na základě rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru Ministerstva stavebnictví ČSR, Československých keramických závodů, generálního ředitelství Praha č. 237/74-ČKZ ze dne 14. 2. 1974 a dále na základě rozhodnutí Československých keramických závodů, generálního ředitelství Praha č. 278/83 – ČKZ ze dne 21. 11. 1983. Rozhodnutí jsou jako přílohy č. 4 a 5 nedílnou součástí této smlouvy.
 Hranice dobývacího prostoru Otovice, evidenční číslo 6 0285, je graficky znázorněna v zákresu na podkladě katastrální mapy s názvem DP Otovice v měřítku 1 : 3 500. Zákres je jako příloha č. 6 nedílnou součástí této smlouvy.
6. Z pachtu je vyňato právo výkonu myslivosti a rybářské právo.
7. Smluvní strany ujednaly, že předmětem pachtu dle této smlouvy nejsou trvalé porosty nacházející se na předmětu pachtu.

8. Právo pachtu dle této smlouvy nezakládá pachtýři jakákoli práva k trvalým porostům nacházejícím se na předmětu pachtu. Pachtýř je povinen upozornit propachtovatele zejména na kalamitu, škodu na porostech apod.

II.

Účel pachtu

1. Pachtýř se zavazuje předmět pachtu uvedený v článku I. odst. 1. této smlouvy užívat a požívat výlučně k podnikatelským účelům, a to k hornické podle ustanovení § 2 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hornické činnosti“), a k činnostem s danou těžbou souvisejícím, a to na základě rozhodnutí o povolení hornické činnosti – povolení přípravy, otvírky a dobývání Obvodního báňského úřadu v Sokolově ze dne 21. 6. 2006, č. j.: 250/VII/511/Ing.Ct/06, právní moc dne 13. 7. 2006. Toto rozhodnutí je jako příloha č. 7 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Předmětem podnikání pachtýře je mimo jiné hornická činnost v rozsahu ustanovení § 2 a činnost prováděná hornickým způsobem v rozsahu v rozsahu ustanovení § 3 zákona o hornické činnosti, a to na základě oprávnění k hornické činnosti a činnosti prováděné hornickým způsobem Obvodního báňského úřadu pro území kraje Karlovarského ze dne 29. 8. 2024, č. j.: SBS 40001/2024/OBÚ-08. Oprávnění k hornické činnosti a činnosti prováděné hornickým způsobem je jako příloha č. 8 nedílnou součástí této smlouvy.
3. 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 předmět pachtu pachtovné ve výši **██████████ bez DPH/m²/rok** (cena základní bez rozlišení ploch dle způsobu využití pro druh nerostu - kaolin). Celkové roční pachtovné tak činí **██████████**. Uvedené pachtovné bude pro rok 2026 povýšeno o míru inflace dosaženou v roce 2025 podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předchozího kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. K takto ujednanému pachtovnému bude připočtena DPH ve výši dle příslušných právních předpisů.
2. Propachtovatel bude pachtovné fakturovat dvakrát ročně, a to vždy **k 20. 6. a k 20. 11.** běžného roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 30 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 vzniku či 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 předchozího 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, vyjma úprav prováděných v rámci hornické činnosti.
5. Smluvní strany se dohodly, s ohledem na skutečnost, že předmětem pachtu je pozemek určený k plnění funkcí lesa, který byl v souvislosti s užíváním dle této smlouvy dočasně odňat plnění funkcí lesa za účelem jiného využití a který bude po skončení pachtu opět navrácen zpět lesnickému hospodaření, že pachtýř není oprávněn uplatňovat po propachtovateli náhradu nákladů spojených se změnou propachtované věci, které pachtýř na propachtovanou věc vynaložil, a rovněž není oprávněn uplatňovat po propachtovateli nárok na poskytnutí protihodnoty za provedené zhodnocení předmětu pachtu, o kterou se zvýšila hodnota propachtované věci v souvislosti s užíváním předmětu pachtu. Pachtýř se výslovně podpisem této smlouvy vzdává práva na náhradu nákladů spojených se změnou propachtované věci, které na předmět pachtu při užívání vynaložil, a rovněž se výslovně vzdává práva na protihodnotu za provedené zhodnocení předmětu pachtu.
6. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli vstup na předmět pachtu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání pachtýřem v souladu s touto smlouvou.

7. Pachtýř není oprávněn umístit na předmětu pachtu jakékoli stavby 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 činnostmi 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 činnostmi 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 výkon hornické činnosti a činností souvisejících tak, aby nedocházelo k újmě na okolních lesních 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 nesdělít 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) užít údajů pouze za účelem řádného plnění této smlouvy,

a to vše s výjimkou poskytnutí údajů osobám vázaných mlčenlivostí vyplývající z právního předpisu, zejména účetním, daňovým či právním poradcům, jejichž je klientem, a dále v případech, kdy tak stanoví právní předpis (např. povinnost součinnosti s orgány veřejné moci).

V.

Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s úhradou pachtovného 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 50 000 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 10 % aktuálního ročního pachtovného, 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 4 959 m², a to na dobu určitou **od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2030**.
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 předchozí 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 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 odpovídajícím způsobu využití pro účely dle čl. II. této smlouvy a po sanaci a rekultivaci pozemku provedené na náklady pachtýře v souladu s příslušným rozhodnutím orgánu veřejné moci. 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.lesycr.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. 2026**; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem.
6. Tato smlouva je vyhotovena v počtu čtyř stejnopisů, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.
7. 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.
8. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva ke dni své účinnosti v plném rozsahu nahrazuje Smlouvu o pachtu – pozemky v dobývacím č. 9869 618/2021 ze dne 31. 3. 2020.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 - Rozhodnutí Magistrátu města Karlovy Vary, odboru životního prostředí č. j.: 3074/OŽP/25-14, ze dne 7. 11. 2025
 - Příloha č. 2 - Potvrzení Českého báňského úřadu, zn.: 3753/03 ze dne 24. 10. 2003
 - Příloha č. 3 - Zákres předmětu pachtu v měřítku 1 : 2 000
 - Příloha č. 4 - Rozhodnutí Ministerstva stavebnictví č. 237/74-ČKZ o stanovení dobývacího prostoru Otovice ze dne 14. 2. 1974
 - Příloha č. 5 - Rozhodnutí Československých keramických závodů, generálního ředitelství Praha, č. 278/83 – ČKZ o změně – rozšíření dobývacího prostoru Otovice ze dne 21. 11. 1983
 - Příloha č. 6 - Zákres hranice dobývacího prostoru na podkladě katastrální mapy v měřítku 1 : 3 500
 - Příloha č. 7 - Rozhodnutí Obvodního báňského úřadu v Sokolově, č. j.: 250/VII/511/Ing.Ct/06 o povolení hornické činnosti ze dne 21. 6. 2006
 - Příloha č. 8 - Oprávnění k hornické činnosti a činnosti prováděné hornickým způsobem Obvodního báňského úřadu pro území kraje Karlovarského, č. j.: SBS 40001/2024/OBÚ-08 ze dne 29. 8. 2024

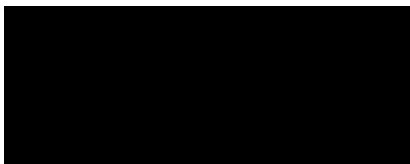
V Hradci Králové, dne 2 - 12 - 2025

V Božičanech, dne 11.12.2025

Za propachtovatele:



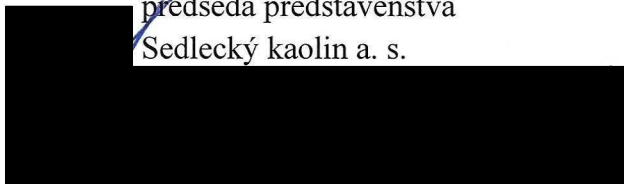
Ing. Zbyněk Šmída, Ph.D.
ekonomicko-správní ředitel
Lesy České republiky, s.p.



Za pachtýře:



Bc. Vojtěch Zítka
předseda představenstva
Sedlecký kaolin a. s.



Ing. Radomil Gold
místopředseda představenstva
Sedlecký kaolin a. s.

