



Ev.č.: UZSVM/H/625288/2025

Čj.: UZSVM/H/616524/2025-HTUM

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Mgr. Ing. Kateřina Arajmu, generální ředitelka,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění
IČO: 69797111
(dále jen „prodávající“)

a

PHL - Hotels s.r.o.

se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4,
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 129752,
zastoupená Mgr. Davidem Lukešem, jednatelem a Ing. Miroslavem Kosnarem, jednatelem
IČO: 28162714 (dále jen „kupující“)

uzavírají podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“), a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

KUPNÍ SMLOUVU

č. 93/512/2025

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

pozemky:

- stavební parcela č. 364, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, na pozemku stojí stavba: Špindlerův Mlýn, č. p. 280, obč. vyb., LV 1138,
- stavební parcela č. 365, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč. vyb., LV 1138,
- stavební parcela č. 636, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb., LV 1138,
- pozemková parcela č. 506/5, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 506/6, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,

- pozemková parcela č. 506/7, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 506/8, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 506/9, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 506/10, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 897/3, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 997, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 998, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 999, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 1000, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 1001, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 1002/1, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 1023, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 1024, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,
- pozemková parcela č. 1025, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 **pro katastrální území Špindlerův Mlýn** a obec Špindlerův Mlýn v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Trutnov (dále také jen „převáděný majetek“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný hospodařit s převáděným majetkem na základě článku CXVII bodu 14 zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

3. Tato kupní smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení s aukcí elektronickou formou (dále jen „elektronická aukce“) uskutečněné prostřednictvím Elektronického aukčního systému prodávajícího pod ID elektronické aukce 131261-A53929.

Čl. II.

1. Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu stanovenou na základě uskutečněné elektronické aukce v odst. 2 tohoto článku. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v odst. 2 tohoto článku přijímá.
2. Kupní cena za převáděný majetek, ve smyslu odst. 1 tohoto článku, činí **176.670.000 Kč** (slovy: jedno sto sedmdesát šest milionů šest set sedmdesát tisíc korun českých).

Čl. III.

1. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu kupní ceny stanovené v Čl. II. odst. 2 této smlouvy bude použita částka ve výši 17.667.000 Kč, kterou složil kupující v elektronické aukci na účet prodávajícího č. xxx, variabilní symbol xxx, dne 10. 11. 2025 (dále jen „kauce“). Zbývající část kupní ceny ve výši 159.003.000 Kč zaplatí kupující na účet prodávajícího vedený u České národní banky se sídlem v Praze, číslo účtu xxx, variabilní symbol xxx, a to ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě a zároveň tato výzva bude kupujícímu zaslána do 30 dnů ode dne, kdy schválení převodu příslušným ministerstvem podle této smlouvy bude doručeno prodávajícímu.
2. Neuhradí-li kupující kupní cenu ve stanovené lhůtě, je kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení.
3. V případě prodlení s úhradou kupní ceny je kupující povinen zaplatit, kromě smluvní pokuty dle předchozího odstavce, i úroky z prodlení dle platné právní úpravy.
4. Pokud kupující v prohlášeních podle Čl. V. této smlouvy uvede nepravdivé skutečnosti o svých dluzech vůči prodávajícímu a své způsobilosti nabýt převáděný majetek, má prodávající právo požadovat na kupujícím úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny.
5. Pokuty podle odst. 2 nebo 4 jsou splatné na účet prodávajícího č. xxx ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se kupní cena, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případné jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet prodávajícího.

Čl. IV.

1. Převáděný majetek leží v ochranném pásmu Krkonošského národního parku.
2. Na stavební parcele č. 364 stojí stavba č. p. 280 - budova hotelu Horal, stavební parcela č. 365 je zastavěná objektem bez čp/če - plynovým zařízením a stavební parcela č. 636 je zastavěná objektem bez čp/če – trafostanicí TS 112, tyto stavby jsou zapsané na listu vlastnictví č. 1138 pro katastrální území Špindlerův Mlýn.
3. Na převáděném majetku jsou rovněž následující stavby a zařízení, nezapsané v údajích katastru nemovitostí, které nejsou předmětem převodu:

Na pozemku pozemkové parcele č. 506/6 se nachází minigolf, jsou zde zpevněné plochy využívané k parkování, dva vstupy do hotelu, parková úprava, nacházejí se zde sítě – telekomunikační vedení, venkovní osvětlení, kanalizační řad, budova hotelu přesahuje nad tento pozemek.

Na pozemku pozemkové parcele č. 506/7 se nachází opěrná zeď vystavěná spolu se stavbou hotelu Horal, je zde umístěno venkovní osvětlení a plynové vedení.

Na pozemku pozemkové parcele č. 506/8 se nachází zpevněný povrch, venkovní osvětlení a vedení ČEZ Distribuce, a.s.

Na pozemku pozemkové parcele č. 506/9 se nachází zpevněný povrch – parkoviště, je zde umístěno venkovní osvětlení a inženýrské sítě – telekomunikační vedení, vedení ČEZ Distribuce, a.s.

Na pozemku pozemkové parcele č. 506/10 se nachází minigolf, je zde parková úprava s trvalými porosty, pod zemí jsou sítě – kanalizační řad, telekomunikační vedení, vedení ČEZ Distribuce, a.s., je zde venkovní osvětlení.

Na pozemku pozemkové parcele č. 897/3 se nachází parkoviště a komunikace se zpevněným povrchem, na pozemku pozemkové parcele č. 997 se nachází příjezdová zpevněná cesta a vedení ČEZ Distribuce, a.s.

Na pozemku pozemkové parcele č. 998 se nachází akumulční nádrž, zpevněný povrch, slouží k zásobování hotelu a jako parkoviště, tvoří příjezd k hotelu, vybudováno jako součást stavby hotelu Horal, stejně jako opěrná zeď, venkovní osvětlení a plynové vedení, budova hotelu přesahuje nad tento pozemek.

Na pozemku pozemkové parcele č. 999 se nachází zpevněná komunikace, na pozemku pozemkové parcele č. 1000 se nachází parkoviště a komunikace se zpevněným povrchem a vedení ČEZ Distribuce, a.s.

Na pozemku pozemková parcela č. 1001 se nachází zpevněná cesta a na pozemku pozemková parcela č. 1002/1 se nachází zpevněná cesta a vedení ČEZ Distribuce, a.s.

Na pozemku pozemkové parcele č. 1023 se nachází dětské hřiště s houpačkami a lavičkami, pozemek pozemková parcela č. 506/5 tvoří zázemí dětského hřiště a je užívaný v souvislosti s provozem tohoto dětského hřiště, je na něm parková úprava a veřejné osvětlení.

Na pozemku pozemkové parcele č. 1024 se nachází multifunkční sportoviště s oplocením.

Na pozemku pozemková parcela č. 1025 se nachází zpevněná plocha a je využíván jako parkoviště u hotelu.

4. Na část o výměře 12,56 m² pozemku pozemkové parcely č. 998 je uzavřena smlouva o nájmu majetku č. 4/512/2020 se společností ČEZ Energo, s.r.o, IČO: 29060109, se sídlem Duhová 1531/3, Michle, 140 00 Praha 4, a společností PHL – Hotels s.r.o., IČO: 28162714, se sídlem Na Pankráci 1062/58, 140 00 Praha 4, a to na období od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2028. Předmětem nájmu je umístění akumulční nádrže, nájemné je hrazeno řádně a včas. Nájemní vztah vzniklý touto nájemní smlouvou přejde na kupujícího.
5. Pozemky stavební parcela č. 636 a pozemkové parcely č. 506/8, č. 506/9, č. 997, č. 1000, č. 1001 a č. 1002/1, vše v katastrálním území Špindlerův Mlýn, jsou dotčeny smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, uzavřenou se společností ČEZ Distribuce, a. s. na stavbu: IV-12-2020270 Špindlerův Mlýn knn pro p. č. 226. Jedná se o rozšíření elektrické distribuční soustavy nízkého napětí v katastrálním území Špindlerův Mlýn. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy budou převedeny ve smyslu § 1895 zákona č. 89/2012 Sb. na kupujícího v plném rozsahu.
6. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na převáděném majetku vážla nějaká další omezení nebo závazky.
7. Kupující se dále v souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. vzdává svého práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude po prodávajícím uplatňovat jakákoliv práva z vad převáděného majetku; ustanovení § 2002 zákona č. 89/2012 Sb. tímto není dotčeno.

Čl. V.

Kupující prohlašuje, že je mu současný stav převáděného majetku dobře znám. Kupující rovněž prohlašuje, že je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu, a že nemá vůči prodávajícímu žádný dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. VI.

Kupující je povinen bezodkladně písemně oznámit prodávajícímu veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy, zejména pak skutečnosti, které se dotýkají povinnosti zaplacení kupní ceny. Tato povinnost kupujícího trvá až do okamžiku zaplacení kupní ceny s příslušenstvím.

Čl. VII.

1. Pokud kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, má prodávající právo v souladu s ustanovením § 1977 zákona č. 89/2012 Sb. od smlouvy odstoupit, pokud to kupujícímu (prodlávajícímu) oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděl.
2. Proávající je, kromě zákonných důvodů, též oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže se prokáže, že prohlášení kupujícího uvedená v Čl. V. této smlouvy nejsou pravdivá, úplná nebo přesná.

Čl. VIII.

1. V případě, že dojde k porušení závazků ze strany kupujícího a prodávající od této smlouvy odstoupí, propadá kauce ve prospěch prodávajícího.
2. Odstoupení od této smlouvy se nedotýká povinnosti kupujícího zaplatit peněžitá plnění, na jejichž úhradu dle této smlouvy vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
3. Odstoupení od smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení druhé straně. Odstoupením se závazky z této smlouvy ruší od počátku a smluvní strany si vrátí vše, co si splnily, kromě peněžitých plnění, na jejichž úhradu vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
4. Pokud dojde k odstoupení od smlouvy a kupní cena již byla uhrazena, má prodávající povinnost do 30 dnů od účinků odstoupení vrátit kupní cenu sníženou o:
 - vyúčtovanou smluvní pokutu a úroky z prodlení
 - kaucina účet kupujícího.
5. Pokud kupní cena ještě nebyla uhrazena a od kupní smlouvy odstoupil prodávající, má kupující povinnost vyúčtovanou smluvní pokutu a úroky z prodlení, pokud vznikly dle této smlouvy, uhradit prodávajícímu ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Kauce propadá ve prospěch prodávajícího podle odst. 1 tohoto článku.

Čl. IX.

1. Vlastnické právo k převáděnému majetku nabývá kupující zápisem do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad Katastrálnímu úřadu. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím a užíváním převáděného majetku.
2. Smluvní strany se dohodly, že prodávající zašle nepodepsaný návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícímu spolu s výzvou k úhradě doplatku kupní ceny. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podají prodávající a kupující společně prostřednictvím prodávajícího, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství a příp. smluvních pokut nebo po doručení návrhu na vklad podepsaného kupujícím zpět prodávajícímu, podle toho, která z těchto skutečností nastane později. Náklady na správní poplatky spojené s touto smlouvou a s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.
3. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy pro kupujícího pravomocně zamítnut, účastníci této smlouvy se zavazují k součinnosti směřující k naplnění vůle obou smluvních stran.
4. Pro případ, že vklad vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy pro kupujícího nebude příslušným katastrálním úřadem ani po součinnosti stran podle odst. 3 tohoto článku povolen, smluvní strany si sjednávají rozvazovací podmínku tak, že se tato kupní smlouva ruší od počátku. Proávající se zavazuje písemně oznámit kupujícímu naplnění této rozvazovací podmínky bezodkladně po jejím vzniku. Kupní cena bude kupujícímu vrácena do 30 dnů od naplnění rozvazovací podmínky.

Čl. X.

1. Smlouva je platně uzavřena okamžikem schválení Ministerstvem financí podle ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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 (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“).
3. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od platného uzavření smlouvy.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena elektronicky v 1 (jednom) vyhotovení v českém jazyce s platností originálu s elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.

9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

V Praze

datum uvedeno v doložce elektronického podpisu

9. 1. 2026 v z. Ing. Radek Ležatka

.....

Mgr. Ing. Kateřina Arajmu
generální ředitelka
elektronicky podepsáno

PHL - Hotels s.r.o.

V Praze

datum uvedeno v doložce elektronického podpisu

6. 12. 2025

.....

Mgr. David Lukeš
jednatel
elektronicky podepsáno

V Praze

datum uvedeno v doložce elektronického podpisu

8. 12. 2025

.....

Ing. Miroslav Kosnar
jednatel
elektronicky podepsáno