

PACHTOVNÍ SMLOUVA

mezi

Bauherrengemeinschaft BHG Birkenhof I - II Gesellschaft des bürgerlichen Rechts,
Thermalbadstr. 15 - 17.
94086 Bad Griesbach
daň.č.: 153/152/52404
zastoupena jednatelem, panem Karlem-Hermannem Hecheltjenem
(následně „Pronajímatel“)

a

Hotel Resort Birkenhof Betriebs GmbH
Thermalbadstr. 15 — 17
94086 Bad Griesbach
daň.č.: 153/137/20435
zastoupena jednatelkou, paní Tatjanou Wenzl
(následně „Nájemce“)

- následně spolu nazýváni také jako „Strany“ -

Preamble

Pronajímatel je nájemcem bytových jednotek, které jsou ve vlastnictví třetích osob, v usedlosti Birkenhof I a II, Thermalbadstr. 15 - 17, 94086 Bad Griesbach im Rottal. Celkem je v usedlosti Birkenhof I a II 154 hotelových apartmánů ve vlastnictví, které jsou všechny pronajaty. U usedlosti se jedná o lázeňský hotel, sestávající ze dvou budov, který smí být užíván výhradně v rámci komerčního cestovního ruchu. Společníci Pronajímatele jsou výlučně vlastníci bytové jednotky s vlastnickým právem v usedlosti Birkenhof.

Pronajímatel je mimo jiné nájemníkem restaurace, která je ve vlastnictví společnosti Birkenhof Hotel GmbH & Co. Restaurant KG, včetně sedmi parkovacích míst v podzemní garáži.

Aby bylo možné udržet lázeňský hotel konkurenceschopným, jsou nutné značné investice v oblasti výlučného a společného vlastnictví, jejichž rozsah přesahuje finanční možnosti Pronajímatele. Nést tyto investice je ochoten Nájemce - při znalosti stavu Birkenhofu.

Kvůli potřebným investicím a jejich částečnému převzetí Nájemcem se strany vzájemně zříkají až do 31.12.2031, to je na prvních deset let, svého práva na řádnou výpověď.

Vzhledem k tomu, že ukončením pachtovního poměru jsou dotčeni všichni částeční vlastníci bytových jednotek, a to prostřednictvím své účasti v pronajímateli podle práva obchodních společností, měl by Pronajímatel pachtovní poměr vypovědět jen tehdy (řádně), pokud společníci o tomto v předstihu rozhodli usnesením společníků.

Toto bylo předesláno, strany prohlašují, jak je níže uvedeno:

§ 1 Předmět pachtu / Účel pachtu

1. Pronajímatel pronajímá

- (1) 154 jím najatých apartmánů / jednotek ve výlučném vlastnictví v Birkenhofu, 94086 Bad Griesbach im Rottal, zapsané v katastru bytového/dílčího vlastnictví Obvodního soudu Passau, katastrální území Karpfham, s celkovou plochou 4.900,46 m². Nespolepronajaté jsou jednotky v dílčím vlastnictví třetích osob č. 65 (masážní studio), č. 28 (ordinace lékaře) a č. 66 (konferenční místnost).
- (2) jím pronajatou restauraci v Birkenhofu, zapsanou v katastru bytového/dílčího vlastnictví Obvodního soudu Passau, katastrální území Karpfham, s celkovou plochou 421,96 m², včetně sedmi parkovacích míst v podzemní garáži.

Spolepronajatý je veškerý inventář, který se nachází v daných apartmánech. Výslovně se zde upouští od dalekosáhlého označování předmětů inventáře, protože Nájemci je daný inventář znám.

2. Nájemce je oprávněn používat pro svoje účely veškerá zařízení a vybavení společného majetku v rámci dílčího prohlášení a řádu společenství, jakož i usnesení vlastníků, pokud pronajímateli náleží právo na spoluužívání společného majetku a společného zařízení.
3. K pronájmu dochází za účelem komerčního užívání nájemce v rámci lázeňského hotelu. Změna užívání vyžaduje souhlas pronajímatele. Případná potřebná povolení pro provoz si nájemce pořídí na vlastní náklady.

§ 2 Nájemné / vedlejší náklady / ostatní platební závazky

1. Nájemné

- 1.1. Nájemné činí od 1.1.2022 do 30.06.2022 nezměněně měsíčně 8.334,- € plus zákonná daň z přidané hodnoty.
- 1.2. Od 1.7.2022 je nájemné zásadně závislé na obratu a činí 10% **obratu, kterého dosáhne nájemce ročně**, plus zákonná daň z přidané hodnoty, minimálně však roční nájemné ve výši 180.000 € (slovy jedno sto osmdesát tisíc euro). Pro 2022 platí podle toho 10% z obratu dosaženého v období od 1. 7. do 31.12.2022, minimálně však nájem ve výši 90.000 EUR. Obrat se určuje podle § 277 odst. 1 obch.zák.
- 1.3. Nájemné je třeba s pronajímatelem vyúčtovat nejpozději do 30. května následujícího roku předložením vhodných podkladů (potvrzení od daňového poradce nájemce). Správnost údajů o obratu mohou být na požádání společníků zkontrolovány nezávislou osobou, která bude povinna zachovávat mlčenlivost. Na nájemce se platí vždy měsíčně, nejpozději do 4. dne následujícího měsíce, záloha ve výši 10% obratu dosaženého v tomto měsíci, plus daň z přidané hodnoty.
- 1.4. Nejpozději po uplynutí vždy 5 let projednají smluvní strany se zohledněním ekonomického vývoje lázeňského hotelu navýšení nájemného. Povinnost navýšení nájemného z toho nevyplývá.
- 1.5. Bude-li předmět pachtu během doby nájmu zcela nebo částečně zničen nebo užívání hotelového apartmánu nebude zcela nebo částečně možné díky vnějším vlivům, např. požár v budově, pandemie, pak je nájemce do té míry podle § 2 této smlouvy zbaven svých povinností platit minimální nájemné až do úplného znovuoobnovení možnosti užívání, pokud není nájemce odškodněn pojistným plněním nebo státní pomocí.

- 1.6. Pronajímatel vystaví nájemci podle jeho volby jednotlivé faktury nebo jednu fakturu za trvalý nájem, ve kterých bude vždy uvedena zákonná dlužná daň z obratu zvlášť.

2. Provozní náklady

- 2.1. Kromě nájemného podle článku 1.1 nese Nájemce veškeré provozní náklady Předmětu nájmu, pokud tato Smlouva nestanoví jinak, podle §§ 581 odst. 2, 556 odst. 1 obč. zák. ve spojení s § 2 vyhlášky o provozních nákladech. K tomu patří také pozemková daň. K ostatním provozním nákladům ve smyslu § 2 č. 17 vyhlášky o provozních nákladech patří náklady na zkoušky elektroinstalace a čištění střešních okapů.
- 2.2. Nájemci se dovoluje, aby na vlastní náklady zabezpečil dodávky energie a vody, jakož i odvoz odpadů a ostatní dodávky a likvidaci ve vztahu k předmětu pachtu, a aby vlastním jménem a na vlastní účet uzavíral odpovídající (jednotlivé) smlouvy s dodavateli a poskytovateli. Jakékoli nutné souhlasy musí pronajímatel udělit.
- 2.3. Pronajímatel je oprávněn v rámci řádného hospodaření převést na nájemce nově vzniklé nebo dodatečně vzniklé provozní náklady ve smyslu § 2 vyhlášky o provozních nákladech.

3. Správní a ostatní náklady

Nájemce nese dále odměnu správce společenství bytových vlastníků, včetně výdajů, které mu mají být nahrazovány, jakož i ostatní náklady tohoto společenství, které nejsou zahrnuty již jako provozní náklady podle bodu 2 a u kterých se nejedná o náklady a údržbu a opravy podle bodu 4, pokud odměna a ostatní náklady připadají podílově na dílčí vlastníky pronajatých hotelových apartmánů.

4. Údržba a opravy společného vlastnictví

Kromě údržby a oprav výlučného majetku podle § 3 přebírá nájemce po dobu nájmu také náklady na údržbu a opravy společného majetku v poměrné výši podle ustanovení uvedených níže v § 4. Nájemcem převzatý závazek byl zohledněn u výše nájemného.

§3 Opatření na udržování, stavební změny hotelových apartmánů

1. Škody v pronajatých prostorách, jakož i na společném majetku musí být neprodleně oznámeny správci společenství bytových vlastníků. Za škody způsobené opožděným oznámením ručí nájemce.

Předběžná poznámka

2. Nájemce přebírá údržbu/opravy součástí patřících k pronajímaným apartmánům podle bodu 3, jakož i kosmetické úpravy uvnitř apartmánů podle bodu 4, stejně tak renovační závazky upravené v bodě 5. Odpovídající investice byly zohledněny u výše nájemného.

Údržba a opravy hotelových apartmánů

3. Nájemce musí udržovat v použitelném stavu součásti patřící k pronajatým apartmánům, např. armatury, sanitární keramiku a ostatní koupelňové nebo kuchyňské instalace, otopná zařízení, odvodňovací potrubí, instalační předměty pro elektrický proud a vodu, včetně odpovídajících potrubí, světelné a zvonkové systémy, jakož i západky oken a dveří. Nájemce nese odpovídající náklady údržby, ale dále také náklady výměny již neopravitelných částí. Zanešení odvodňovacích potrubí musí nájemce odstraňovat až po hlavní trubku. Škody na daných dveřích a oknech, zejména škody na sklech, nese rovněž nájemce. Je na něm, aby se pojistil proti rozbití sklad odpovídajícím způsobem.

Zkrášlovací opravy uvnitř hotelových apartmánů

4. Nájemce přebírá zkrášlovací opravy, které vyvstanou uvnitř pronajatých apartmánů, jako natírání, příp. bílení nebo tapetování stěn a stropů, natírání topných těles, vnitřních stran oken, dveří, šamponování, příp. vytrhání, příp. čištění kobercových podlah pronajatého objektu. Nájemce není povinen provádět zkrášlovací opravy, které nejsou potřeba k udržení standardu Birkenhofu.

Renovační povinnosti

5. Kromě výše uvedené povinnosti udržovat a opravovat apartmány (bod 3) a provádět v nich kosmetické opravy (bod 4) se nájemce zavazuje provést následující renovační opatření:

Nájemce bude ročně zcela renovovat minimálně 8 **apartmánů**. K renovaci patří také koupelny v apartmánech.

Renovace hotelových apartmánů, jakož i koupelen musí probíhat podle standardu Birkenhofu jako tříhvězdičkového hotelu.

Nájemce má právo výše uvedené renovační práce jednorázově posunout o jeden rok. Je třeba vysvětlit pronajímateli důvody pro posunutí.

Nájemce je povinen pronajímateli doložit renovační práce provedené v kalendářním roce, co se týče druhu, počtu a nákladů, a sice nejpozději do 31. března následujícího roku.

Poruší-li nájemce zaviněně tuto renovační povinnost, např. protože nebude dodržen stanovený počet ročně renovovaných jednotek, opravňuje toto pronajímatele, aby mimořádně vypověděl pachtovní smlouvu se lhůtou 3 měsíců ke konci roku. Výpověď může být dána jen během 6 měsíců, potom, co se pronajímatel dozvěděl o skutečnostech rozhodujících pro výpověď.

Nově pořízené zařizovací předměty v hotelových apartmánech zůstanou ve vlastnictví pronajímatele.

Stavební změny hotelových apartmánů

6. Stavební změny (přístavby, přestavby, instalace) v pronajatých apartmánech oproti stavu v době převzetí vyžadují písemný souhlas příslušného spoluvlastníka a pronajímatele, který může být odepřen pouze ze závažných důvodů; takový souhlas se udělí zejména tehdy, pokud jsou stavební změny nezbytné v rámci funkčního provozu pronajaté nemovitosti a nejsou s nimi v rozporu žádné zákonné předpisy nebo předpisy prohlášení o rozdělení/společenství. S výhradou dohod uzavřených před zavedením tohoto opatření nemá nájemce při ukončení nájmu nárok na náhradu za stavební úpravy provedené nájemcem během doby nájmu; to platí i v případě, že pronajímatel mohl stavební úpravy využít. Povinnost uvést do zpětného stavu existuje jen tehdy, pokud to požaduje pronajímatel. Právo nájemce na vrácení zabudovaných předmětů (§§ 581 odst. 2, 539 odst. 2 obč. zák.) je vyloučeno.

§ 4 Sdílení nákladů na společný majetek

Ostatní opatření údržby / oprav

1. Běžná opatření údržby / oprav společného majetku ponese **nájemce**. Do toho nepatří výdaje na protipožární ochranu, ale také nákupy náhradních dílů (budou placeny z rezervního fondu na údržbu).

Pronajímatel přebírá přiděl do rezervy na údržbu, o kterém rozhodlo společenství vlastníků bytových jednotek, na poměrném základě, tj. v rozsahu, v jakém je poměrně rozdělen mezi vlastníky pronajatých apartmánů a vlastníka restaurace; rozhodující je rozdělovací klíč použitý společenstvím vlastníků bytových jednotek. Neponese tedy mj. podíl spadající na nepronajaté jednotky č. 65 (masážní studio), č. 19 (restaurace), č. 28 (lékařská ordinace) a č. 66 (konferenční místnost).

Z toho vyplývá, že přibližně 89,83 % přidělu do rezervního fondu na údržbu je v současné době přiděleno společenství bytových vlastníků domu I, a tedy 6 516 EUR ročně, a 95,76 % přidělu do rezervního fondu na údržbu je přiděleno společenství bytových vlastníků domu II, a tedy přibližně 12 600 EUR ročně spoluvlastníkům pronajatých hotelových apartmánů a pronajaté restaurace. To odpovídá 0,30 EUR/m² obytné plochy a měsíc.

Pokud jsou nutné investice, které nejsou kryty rezervou na údržbu, která je k dispozici v době investice, musí vlastníci provést dodatečné platby.

§ 5 Inventář společného majetku

Nájemce je povinen udržovat spolupronajatý inventář v použitelném stavu a zajistit náhradu za ztracené inventární předměty nebo za inventární předměty, které se staly technicky nebo ekonomicky nepoužitelnými nebo nepoužitelnými pro zamýšlený účel pronajatého majetku. Kromě toho může nájemce kdykoli na vlastní náklady opatřit pronajatý majetek novými inventárními položkami a na vlastní náklady zlikvidovat staré inventární položky. Veškeré nové inventární položky, které nájemce získá během platnosti této smlouvy, okamžitě přechází do vlastnictví nájemce. Po skončení pachtovní smlouvy může pronajímatel nově pořízené hodnoty získat za účetní hodnotu.

§ 6 Právo vlastního užívání

Smluvní strany se dohodly ve prospěch dílčích vlastníků pronajatých apartmánových jednotek (skutečná smlouva ve prospěch třetích osob, § 328 obč. zák.), že nájemce umožní příslušnému dílčímu vlastníkovi pronajatých apartmánových jednotek užívání takové jednotky za stejných zvláštních podmínek, jaké byly sjednány s cestovní kancelář pro příslušný kalendářní rok, s přihlédnutím k zájmům hotelnictví jako přiměřeného vlastního užívání ve smyslu § 2 č. 3 věty druhé a následujících předpisů společenství.

§ 7 Povinnost bezpečnosti provozu

Nájemce přebírá výhradní a plnou odpovědnost za pronajatý majetek za dodržování povinností v oblasti bezpečnosti provozu a dalších zákonných ustanovení a úředních předpisů všeho druhu, zejména předpisů o prevenci nehod. Zbavuje povinnosti pronajímatele odškodnit za veškeré nároky třetích stran z důvodu porušení povinnosti péče.

§ 8 Kauce / Peněžitá záruka

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli na začátku nájmu kauci ve výši 0 € (slovy nula eur).

§ 9 Předání předmětu nájmu

Předání předmětu nájmu proběhne k 01.01.2022. Vzhledem k tomu, že nájemce je již seznámen s předmětem nájmu a jeho stavem, vzdávají se smluvní strany sepsání předávacího protokolu a jakékoli odpovědnosti nebo záruky pronajímatele za stav předmětu nájmu; nájemce se zejména vzdává jakýchkoli nároků podle § 536, 537, 538 občanského zákoníku, pokud se tyto paragrafy týkají vad při předání předmětu nájmu.

§ 10 Podnájem, přenechání užívání

Nájemce není bez souhlasu pronajímatele oprávněn předmět nájmu částečně nebo zcela podnajímtout / pronajmat, nechat užívat prostřednictvím smlouvy o správě nebo jiným způsobem přenechat k užívání třetím osobám.

§ 11 Reklama

Nájemce je oprávněn nechat na předmětu nájmu umístit reklamní zařízení. Je věcí nájemce, aby si proto opatřil nutná povolení. Náklady na reklamní zařízení ponese nájemce. Nájemce je také oprávněn reklamní zařízení kdykoli odstranit nebo upravit na své náklady.

§ 12 Doba trvání nájmu / Právo na zvláštní výpověď / Náhrada nákladů

1. Pachtovní poměr začíná dne 01. ledna 2022 a je uzavřen na dobu neurčitou.
2. Pachtovní poměr může být řádně vypovězen s výpovědní lhůtou šesti měsíců ke konci kalendářního roku. Z důvodu vzniklých četných investic a kvůli nim v této smlouvě učiněným dohodám se zříkají smluvní strany vzájemně až do 31.12.2030 svého práva na řádnou výpověď. Tato je přípustná poprvé až k 31.12.2031 se lhůtou uvedenou ve větě 1.
3. Právo na mimořádnou výpověď dle zákonných předpisů zůstává pro každou smluvní stranu nedotčeno. Práva na mimořádnou výpověď, platná pro pronajímatele podle § 3 bodu 5 poslední věty, zůstávají nedotčena.
4. Každá výpověď musí být doručena doporučeným dopisem s doručenkou.

§ 13 Ukončení pachtovního poměru

Nájemce musí pronajímateli sdělit přesný okamžik předání předmětu pachtu včas před ukončením poměru. Nedojde-li nájemce své povinnosti včasného předání, musí za dobu bránění v užívání věci zaplatit sjednané pachtovné jako odškodnění za užívání.

Nájemce musí pronajímateli vydat veškeré, které přidělované klíče. Ohledně předání předmětu pachtu, klíčů a dohody o případných poskytnutých navýšeních hodnoty předmětu pachtu bude vyhotoven předávací protokol.

§ 14 Místo plnění / Soudní příslušnost / Pisemná forma / Salvátorská doložka / Náklady

1. Platí právo Spolkové republiky Německo Místem plnění je Bad Griesbach.
2. Změny a doplňky této smlouvy musí být činěny písemnou formou, aby byly právně účinné. Tento předpis formy může být zrušen jen písemně. Ústní vedlejší ujednání neexistují.
3. Pokud by současná nebo budoucí ustanovení této smlouvy - nebo dodatku - zcela nebo částečně byla právně neúčinná nebo neproveditelná nebo by později ztratila, jsou právní účinnost nebo proveditelnost, tak tímto není dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. To samé platí, pokud by se zjistilo, že tato smlouva obsahuje mezeru. Namísto neúčinných nebo neproveditelných ustanovení nebo pro doplnění mezery musí platit přiměřená regulace, která pokud je to právně možné, je nejbližší tomu, co smluvní strany chtěly a podle smyslu a účelu smlouvy by měly chtít, pokud by při uzavírání této smlouvy zvažovaly tento bod.
4. Nájemce a pronajímatel jsou povinni oznámit změny adresu a osobního stavu. Posledně sdělená adresa a adresáti oprávnění k zastupování jsou považováni za správné. Pro všechny případy, kdy má být nájemci doručeno prohlášení o záměru vyžadující potvrzení o přijetí, platí adresa hotelu za určující.
5. Náklady na vyhotovení smlouvy nese pronajímatel.

Bad Griesbach, dne 30.12.2021

(Pronajímatel)

(Nájemce)