

Správa Krkonošského národního parku

příspěvková organizace se sídlem: Dobrovského 3, 54301 Vrchlabí

zastoupení: Ing. Jan Hřebačka, ředitel

IČ: 00088455; DIČ: CZ 00088455

bankovní spojení: [REDAKCE]

jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)



obchodní korporace **STEZKA KORUNAMI STROMŮ KRKONOŠE s.r.o.**

se sídlem: Úpská 301, 542 24 Svoboda nad Úpou

zastoupení: Filip Pekárek, jednatel a Bernd Thomas Bayerköhler, jednatel

IČ: 04448618; DIČ: CZ04448618

Zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové, oddílu C, vložce 35860

bankovní spojení: [REDAKCE]

jako nájemce (dále jen nájemce)

uzavírají podle § 2201a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“) a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. SMLN-22-64/2013

Článek I

Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, subjektem příslušným hospodařit s následujícími nemovitostmi, které jsou ve vlastnictví České republiky:

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra [m ²]	druh pozemku	LV
Janské Lázně	Černá Hora v Krkonoších	KN	187/2	61076	lesní pozemek	318
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	268/1	9122	lesní pozemek	318
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	268/2	67443	lesní pozemek	318
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	317	1946	lesní pozemek	318

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrálního pracoviště Trutnov na výše uvedených LV.

- 2) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci části níže uvedených pozemků včetně trvalých porostů na nich se nacházejících (dále též jen „předmět nájmu“) a tento je do nájmu přijímá.

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra [m ²]	druh pozemku	LV
Janské Lázně	Černá Hora v Krkonoších	KN	část 187/2	2372	lesní pozemek	318
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	část 268/1	5352	lesní pozemek	318
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	část 268/2	5673	lesní pozemek	318
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	část 317	51	lesní pozemek	318

Pronajímané části pozemků jsou specifikovány v Příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.

- 3) Účelem nájmu je:

- Zřízení a provozování stavby "Stežka korunami stromů Krkonoše" dle projektové dokumentace vyhotovené společností ARD architects. s.r.o., se sídlem Kněžská 81/17, 37001 České Budějovice, IČ 261 05 241, zastoupené ing. Radkem Davidem, Ph.D a architektem Josefem Stögerem, číslo projektu ARD-014-00071, zajištění činností a poskytování služeb s výše uvedenou stavbou souvisejících (dále jen „stavba“). Vzhledem k tomu, že se bude jednat o stavbu na pronajatých pozemcích, půjde o stavbu dočasnou, omezenou na dobu trvání této nájemní smlouvy.
- Provádění údržby, oprav a likvidace stavby.

- 4) K jinému než výše dohodnutému účelu nesmí být předmět nájmu užíván.

- 5) Právní vztah k pozemkům ve vlastnictví České republiky, se kterými je příslušná hospodařit Správa KRNAP a které budou investorem užívány v souvislosti s realizací stavby, bude řešen v dohodě o užívání pozemků po dobu stavby, která bude uzavřena před započítáním vlastní výstavby.

Článek II Nájemné

- 1) Nájemce je povinen řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné.
- 2) Roční nájemné na každý kalendářní rok se stanovuje dohodou smluvních stran (ve smyslu znaleckého posudku č. 6834/183/2013 ze dne 18.12.2013 vypracovaného Jiřím Danielisem a dodatku č. 1 k tomuto posudku ze dne 10.11.2014) a činí 179.000,- Kč (slovy: jednostosedmdesátdevět tisíc korun českých).
- 3) Nájemné za období od platnosti a účinnosti této smlouvy (Čl. VII odst. 1) do 31.12.2015 se stanovuje jako poměrná část nájemného sjednaného v odst. 2 tohoto článku, tzn. 179.000,- Kč / 365 dní x počet dní od platnosti a účinnosti této smlouvy do 31.12.2015. Nájemné za poměrnou část roku 2015 bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem a zasláné na adresu nájemce, v termínu splatnosti uvedeném na faktuře. Zaplacením se rozumí den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- 4) Nájemné v dalších letech trvání nájmu bude hrazeno 1x ročně, a to vždy na základě faktury pronajímatele zasláné na adresu nájemce nejdéle do 31.5. příslušného kalendářního roku s termínem splatnosti vždy do 30.6. kalendářního roku, za který se nájemné hradí. Zaplacením se rozumí den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- 5) Výše nájemného bude každoročně zvyšována o míru inflace v České republice, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v minulém kalendářním roce proti roku předminulému a vyhlášené Českým statistickým úřadem, nejméně však o růst obvyklého nájemného ze srovnatelného majetku v daném místě a čase.
- 6) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno tak, že odpovídající poměrná část nájemného bude nájemci vrácena do 30 dnů od ukončení nájmu na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 7) Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit daň z nemovitostí z pronajatých pozemků dle platných daňových předpisů. Splátnost daně a podmínky úhrady jsou stejné jako u nájemného.

Článek III Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne povolení výjimky Ministerstvem financí ČR (čl. VII odst. 1) do 31.10.2035. Smluvní strany se podpisem této smlouvy výslovně vzdávají práva domáhat se zrušení závazku dle § 2000 odst. 1 občanského zákoníku.

Článek IV Další podmínky nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu nájmu, nájemce tuto skutečnost potvrzuje. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci bezprostředně po povolení výjimky Ministerstva financí (Čl. VII odst. 1) na základě předávacího protokolu podepsaného smluvními stranami.
- 2) Pronajímatel, jakožto organizace příslušná k hospodaření s majetkem ve vlastnictví České republiky, se vedle předmětu nájmu zavazuje nájemci poskytnouti součinnost nezbytnou k naplnění účelu nájmu, zejména ve správních řízeních, při jednáních s vlastníky sousedních pozemků, apod.
- 3) Pronajímatel má právo vstupu na předmět nájmu za účelem kontroly předmětu a účelu nájmu, nesmí si však počínat tak, aby nájemce omezoval v jeho užívacím právu.
- 4) Nájemce je povinen po předchozí dohodě smluvních stran umožnit pronajímateli na předmětu nájmu výkon činností souvisejících s hospodařením v lese dle zákona č. 289/195 Sb., lesní zákon, a platného hospodářského plánu, nebude-li příslušným rozhodnutím orgánu státní správy rozhodnuto jinak.

- 5) Nájemci se zakazuje jakékoliv kácení trvalých porostů bez písemného souhlasu pronajímatele. Těžba přímo související s vlastní realizací stavby a případná další výjimečná těžba bude provedena nájemcem na vlastní náklady jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, přičemž vytěžená dřevní hmota zůstane ve vlastnictví pronajímatele.
- 6) Nájemce se zavazuje, že na předmětu nájmu nebude provádět žádné terénní ani stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou úprav souvisejících s realizací stavby, úprav v rámci opatření k odstranění havárií nebo neodkladných oprav na stavbě (Čl. I odst. 3), která se na předmětu nájmu nachází a která je řádně povolená.
- 7) Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby na jméno nájemce byla vydána příslušná správní rozhodnutí včetně územního souhlasu i stavebního povolení pro stavbu (Čl. I odst. 3) a souhlasí s tím, aby na jméno nájemce byla vydána i veškerá další rozhodnutí spojená se stavbou. Tato nájemní smlouva však nenahrazuje souhlasy a závazná stanoviska pronajímatele nezbytné podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 289/1995Sb., lesní zákon.
- 8) Předmět nájmu bude před zahájením stavby (Čl. I odst. 3) ošetřen rozhodnutím orgánu státní správy lesů ve smyslu § 15 a násl. zákona č. 289/1995 Sb., o lesích v platném znění (dočasně odnětí předmětných pozemků z kategorie pozemků určených pro plnění funkcí lesa).
- 9) Rozhodne-li příslušný orgán státní správy o uložení pokuty pronajímateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, ke kterým došlo jednáním nebo opomenutím nájemce dle této nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty do 3 dnů od právní moci rozhodnutí.
- 10) Nájemce se zavazuje postupovat při budování stavby s maximální šetrností, tak aby nedošlo ke škodám na porostech resp. pozemcích, které nejsou předmětem nájmu. Pro případ poškození sousedních pozemků ve vlastnictví pronajímatele nebo trvalých porostů na nich se nacházejících, ke kterému dojde v souvislosti s aktivitami nájemce, se nájemce zavazuje provést na své náklady opatření k nápravě stavu. Těmito ujednáními není dotčen nárok pronajímatele na náhrady podle příslušných právních předpisů (např. vyhlášky č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené v lesích).
- 11) Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu, které vzniknou zaviněným porušením povinností nájemce dle této smlouvy. Nájemce je povinen pro případ škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá dle tohoto smluvního ustanovení, provést opatření k nápravě na své vlastní náklady.
- 12) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci užíváním předmětu nájmu, ani za jiné újmy bezprostředně související s jeho užíváním. Nájemce přebírá odpovědnost za veškeré škody, které prováděnou činností nájemce nebo porušením povinností nájemce založené touto smlouvou či právním předpisem vzniknou pronajímateli či třetím osobám nájemcem najatými subjekty v souvislosti s prováděnou činností nájemce.
- 13) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 14) Nájemce se zavazuje udržovat na předmětu nájmu pořádek a zavazuje se k průběžnému odstraňování veškerých odpadů na něm se vyskytujících.
- 15) Nájemce se zavazuje pojistit stavbu (Čl. odst. 3) na své náklady, zejména proti živelné události. V případě poškození stavby v důsledku živelné události nebude nájemce uplatňovat náhradu škody vůči pronajímateli.
- 16) Z nájmu je vyňato právo výkonu myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.

Článek V.

Sankce při porušení povinností nájemce

Článek VI. Ukončení nájemního vztahu

- 1) Nájem skončí uplynutím sjednané doby.
- 2) Před uplynutím sjednané doby může být nájem skončen:
 - a) písemnou dohodou účastníků
 - b) výpovědí ze strany pronajímatele
 - při prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden měsíc, nebude-li nájemné uhrazeno ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené ve výzvě pronajímatele,
 - přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele

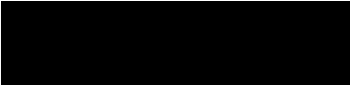
V těchto případech činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
 - c) Odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele
 - poruší-li nájemce kteroukoliv povinnost vyplývající mu z této smlouvy a nájemce neodstraní závadný stav v náhradním termínu o délce minimálně třiceti dnů, poskytnutém mu v písemné výzvě pronajímatele
 - nebudou-li nadále plněny podmínky § 27 odst. 1 zákona 219/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů tj. pronájmem nebude dosahováno účelnějšího nebo hospodárnějšího využití předmětu nájmu

Odstoupení od smlouvy je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit nájemci. Odstoupením od smlouvy se nájemní smlouva neruší od počátku, ale od doručení písemného odstoupení nájemci. Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok na splatné nájemné za dobu trvání smlouvy, úrok z prodlení, smluvní pokutu nebo náhradu škody či nárok dle článku VI., odst. 6 této smlouvy
 - d) Výpovědí nájemce v případě, že právní vztahy či podmínky nájemci neumožní postavit stavbu uvedenou v čl. I odst. 3 či provozovat stavbu uvedenou v Čl. I odst. 3). V tomto případě činí výpovědní doba 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
- 3) Převede-li pronajímatel v době trvání nájmu vlastnické právo k předmětu nájmu na třetí subjekt, je povinen zajistit, aby byl nový vlastník zavázán všemi povinnostmi, které pronajímatel dle zákona a této smlouvy má. Pokud tak neučiní, odpovídá nájemci za újmu tím mu způsobenou.
- 4) Po skončení nájmu bude předmět nájmu nájemcem předán pronajímateli ve stavu, v jakém byl převzat, s výjimkou trvalých porostů odstraněných v souvislosti s realizací stavby (Čl. I odst. 3), a to do 3 měsíců od skončení nájemní smlouvy.
- 5) Pokud se pronajímatel a nájemce písemně nedohodnou jinak, je nájemce po skončení doby nájmu povinen na vlastní náklady odstranit stavbu (Čl. I odst. 3) bez jakékoliv kompenzace ze strany pronajímatele. Za dohodu dle tohoto odstavce strany považují i ujednání v článku VI. odst. 6) této nájemní smlouvy.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomi toho, že realizace stavby, jakož i všech dalších doprovodných staveb či zařízení se stavbou souvisejících, je významnou investicí, jejímž cílem je podpora turistického ruchu v dané lokalitě a zvýšení návštěvnosti celé oblasti. V případě, že nájem skončí před uplynutím doby nájmu sjednané v článku III. této smlouvy jednostranným právním jednáním pronajímatele vykonaným z důvodu uvedeného v článku VI. odst. 2 písm. c) druhá odrážka této nájemní smlouvy, je pronajímatel povinen uhradit nájemci ve lhůtě do 30 (slovy třiceti dnů) ode dne skončení nájmu veškeré investice, které nájemce vynaložil na realizaci stavby (čl. I odst. 3) a na její opravy, snížené o účetní odpisy uplatněné nájemcem do dne skončení nájemního vztahu dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, popř. dle zákona jej v budoucnu nahrazujícího, jakož i ušlý zisk za dobu ode dne skončení nájmu do dne 31. 10. 2035. Při určení výše nároku nájemce na ušlý zisk bude postupováno dle následujícího pravidla:
 - ušlý zisk bude vypočten jako průměrný zisk za zdaňovací období před zdaněním z dosavadního provozu stavby „Stezka korunami stromů Krkonoše“; při výpočtu ušlého zisku bude vycházeno z účetnictví nájemce a jím podaných přiznání k dani z příjmů právnických osob

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

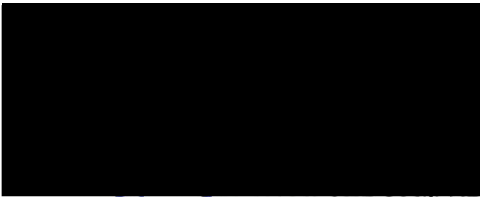
- 1) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem povolení výjimky Ministerstvem financí dle ustanovení § 27 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně právními předpisy v budoucnu je nahrazujícími.
- 3) Nájemní smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Tyto dodatky ke smlouvě podléhají v případech stanovených v § 27 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb. rovněž povolení výjimky Ministerstvem financí.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nich každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy a jedno vyhotovení smlouvy si ponechá Ministerstvo financí pro svou evidenci.
- 5) Strany po přečtení smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 6) Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha - katastrální mapka se zákresem pozemků, které jsou předmětem nájmu (viz čl. I bod 2 smlouvy).

V Praze dne 6.10.2015


.....
Správa Krkonošského národního parku
Ing. Jan Hřebačka, ředitel
pronajímatel

Správa Krkonošského národního parku
Dobrovského 3
543 01 VRCHLABÍ
IČ: 00088455 DIČ: CZ00088455
- 22 -


.....
STEZKA KORUNAMI STROMŮ KRKONOŠE s.r.o.
Filip Pekárek, jednatel
nájemce


.....
STEZKA KORUNAMI STROMŮ KRKONOŠE s.r.o.
Bernd Thomas Bayerköhler, jednatel
nájemce

STEZKA KORUNAMI STROMŮ
KRKONOŠE s.r.o.
Úpská 301, 542 24 Svoboda nad Úpou
IČO: 044 48 618

MINISTERSTVO FINANCÍ
odbor Hospodaření s majetkem státu

V Praze dne 18-12-2015
PID: MFCR5XSHCH
Č.j.: MF-49537/2015/62-6201

V ý j i m k o v á d o l o ž k a

Ministerstvo financí **p o v o l u j e** dnem 18. prosince 2015 podle § 27 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, **v ý j i m k u** z podmínky doby užívání stanovené v § 27 odst. 2 cit. zákona, a to k nájemní smlouvě č. SMLN-22-64/2013 podepsané dne 6. října 2015 Správou Krkonošského národního parku zastoupenou ředitelem Ing. Janem Hřebačkou na straně pronajímatele a STEZKOU KORUNAMI STROMŮ KRKONOŠE s.r.o. zastoupenou jednatelem Filipem Pekárkem a jednatelem Berndem Thomasem Bayerköhlerem na straně nájemce.

Dnem povolení výjimky tato smlouva nabývá platnosti.

JUDr. Dagmar Tyšerová
ředitelka odboru

