

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### č. A/12332253

**Lesy České republiky, s.p.**

se sídlem Hradec Králové 8, Přemyslova 1106, PSČ 501 68,

IČ:42196451, DIČ:CZ42196451,

zapsané v OR u KS Hradec Králové, oddíl A XII, vložka 540

jednající [redacted] generální ředitel Lesů České republiky s.p.

bankovní spojení: [redacted]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

**K3 SPORT, s.r.o.**

se sídlem I.P.Pavlova 738/116, Olomouc- Nová ulice , PSČ 779 00

IČ: 26830248, DIČ: CZ26830248,

zapsána v OR u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 26932

statutární orgán: [redacted]

jako nájemce na straně druhé (dále jen nájemce)

uzavírají a tímto již uzavřeli ve smyslu ust. Zák. č. 40/1964 Sb., §663 a násl. občanského zákoníku v platném znění

tuto

## smlouvu o nájmu pozemků

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodařit k níže uvedeným pozemkům, které jsou ve vlastnictví státu, a to:

Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	List vlastnictví	Obec
Kociánov	780/2	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou
Kociánov	780/6	ostatní plocha	17	Loučná nad Desnou
Kociánov	785	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou
Kociánov	799/1	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou
Kociánov	800	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou
Kociánov	801	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou
Kociánov	802	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou
Rejhotice	1510/2	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou
Rejhotice	1510/3	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou
Rejhotice	1512/1	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou
Rejhotice	1513	lesní pozemek	17	Loučná nad Desnou

2. Předmětem nájmu jsou části pozemků uvedených v odst.1 tak, jak jsou vymezeny v příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pozemky, které jsou předmětem nájmu, jsou na základě rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje č.j.KUOK 78575/2008 ze dne 12.8.2008 s nabytím právní moci dne 2.9.2008 a č.j. KUOK 93919/2008 ze dne 2.10.2008 s nabytím právní moci 23.10.2008 dočasně odňaty plnění funkcí lesa na dobu 20 let od 1.10.2008 do 30.9.2028.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmětné pozemky uvedené v příloze č.1 nájemci do užívání s tím, že budou využívány k dohodnutému účelu – výstavba letapy lyžařského areálu Kouty nad Desnou a provozování sportovně rekreačního areálu

(lanové dráhy, lyžařské vleky, sjezdovky, technické zázemí apod.) s celoročním provozem.

5. Z nájmu jsou vyňata práva výkonu myslivosti, rybářského a práva těžby vyhrazených a nevyhrazených nerostů.
6. Touto smlouvou není dotčen nárok pronajímatele na náhrady podle příslušných právních předpisů (např. Vyhláška MZe č.55/1999 Sb.).
7. Hranice pozemků i pronajatých části pozemků jsou pronajímateli i nájemci spolehlivě známy.

## II.

### Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajat k podnikatelským účelům – provozování sportovně rekreačního areálu (lanové dráhy, lyžařské vleky, sjezdovky, technické zázemí apod.) s celoročním provozem.

## III.

### Nájemní doba

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu určitou, a to na 10 let od účinnosti nájemní smlouvy.
2. Bude-li nájemce řádně plnit veškeré své povinnosti, bude tento nájemní vztah prodloužen postupně o pětileté periody, maximálně na dobu uvedenou v rozhodnutí o dočasném odnětí PUPFL. Podmínkou prodloužení nájemní doby o další periodu je doručení písemné žádosti nájemce pronajímateli před koncem nájemní doby..
3. Nájem skončí na základě uvedených právních skutečností:
  - a) uplynutím sjednané doby
  - b) písemnou dohodou smluvních stran
  - c) zánikem nájemce
  - d) písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.
4. Pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu jestliže:
  - a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k dodatečné úhradě dluhu s určením přiměřené lhůty ke sjednání nápravy
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke sjednání nápravy
  - c) nájemce porušuje kteroukoli z podmínek příslušného pravomocného rozhodnutí správního úřadu ( např. o dočasném odnětí PUPFL,....atd), a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke sjednání nápravy
  - d) nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu
  - e) nájemce na předmětu nájmu umístil trvalé stavby, nebo stavby dočasného charakteru ve smyslu stavebního zákona bez předchozího souhlasu pronajímatele
  - f) nájemce i přes výzvu pronajímatele porušuje kterýkoli ze závazků vyplývajících z této nájemní smlouvy, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke sjednání nápravy
  - g) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti na základě které si předmět nájmu pronajal.
5. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a její počátek začne plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být zaslána doporučeně do vlastních rukou. Pro případ pochybnosti o datu doručení se má za to, že výpověď je doručena uplynutím posledního dne úložní lhůty, kdy byla připravena k vyzvednutí u držitele poštovní licence.

6. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu v případě ukončení nájemního vztahu řádně vyklidí a předá pronajímateli nejpozději v den končícího pronájmu ve stavu umožňujícím hospodaření v lese dle zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění, nebude-li písemnou dohodou smluvních stran předem dohodnut jiný termín vyklizení a předání.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že pro nájem založený touto smlouvou se nevztahuje ustanovení 676 odst.2 Občanského zákoníku.

#### IV.

##### Cena nájmu

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou v roční výši nájemného za pronajaté plochy [redacted] za m2/rok bez DPH. Celkové roční nájemné za pozemky uvedené v příloze č.1A této smlouvy činí [redacted] bez DPH, slovy [redacted] korun českých. V době výstavby areálu, tj. od účinnosti této smlouvy do data nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu prvního lyžařského vleku nebo lanové dráhy se sjednává nájemné za pronajaté plochy ve výši [redacted] za m2/rok bez DPH. Celkové roční nájemné za pozemky uvedené v příloze 1B. této smlouvy v době výstavby činí [redacted] bez DPH, slovy [redacted] korun českých.
2. Smluvené nájemné dle odst.1 je bez DPH. Nájemce je plátcem DPH. Nájemné spolu s DPH bude nájemce platit dvakrát ročně. Pronajímatel bude nájemné fakturovat včetně DPH dvakrát ročně, 1/2 roční částky k 30.6. a 1/2 roční částky k 31.12. Datum vystavení příslušné faktury je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktur je 30 dnů.
3. Nájemce, který má pozemky pronajaty pro účely podnikání, bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl být plátcem daně z přidané hodnoty u pronájmu pozemků a nemovitostí dle platného zákona o dani z přidané hodnoty.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně, jednostranně zvýšit nájemné od 1.1. běžného roku o výši dosažené inflace v roce minulém dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu a nájemce je takto zvýšené nájemné povinen zaplatit pronajímateli. Poprvé bude nájemné valorizováno v r.2010.
5. Nebude-li nájemné zapláceno řádně a včas, sjednává se, že pronajímatel může uplatnit vůči nájemci povinnost zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Uplatněním práva na smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklou z porušení smluvní povinnosti nájemce.

#### V.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen s předmětem nájmu řádně hospodařit dle dohodnutého a příslušnými úřady povoleného účelu, v souladu se všemi platnými rozhodnutími a na své náklady řádně udržovat na něm se nacházející předměty a zařízení, pokud se jedná o běžné záležitosti spojené s využíváním.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné úpravy, mimo úprav povolených pravomocnými stavebními povoleními.
3. Na pozemcích přenechaných do nájmu nesmí být budovány nájemcem žádné trvalé stavby. Stavby dočasného charakteru jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v němž bude současně vyjádřen postup po skončení nájmu předmětného pozemku.
4. Nájemce je povinen na předmětu nájmu umožnit pronajímateli výkon činností souvisejících s hospodařením v lese dle zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění a

- platného LHP, nebude-li příslušným rozhodnutím orgánu státní správy lesů rozhodnuto jinak. Nájemci se zakazuje jakékoli kácení lesních porostů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Rozhodne-li orgán státní správy o uložení pokuty v souvislosti s porušení zákonných povinností pronajímatelem, ke kterým došlo jednáním nebo opomenutím nájemce dle nájemní smlouvy, bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli uvedenou pokutu do 3 dnů od právní moci rozhodnutí.
  6. Podnájem (podpacht) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je zakázán.
  7. Nájemce je přímo odpovědný za škodu, která vznikne na předmětu nájmu nebo souvisejícím majetku pronajímatele činností nájemce nebo činností třetích osob. Ve lhůtě 30 dnů od vzniku škody bude povinen poskytnout pronajímateli požadovanou náhradu škody.
  8. Za likvidaci uskladněného odpadu na předmětu nájmu odpovídá výlučně nájemce. Likvidaci provede nájemce na vlastní náklady. Nájemce se zavazuje vždy po skončení zimních sezón, tj. nejpozději do 31.5., provést sběr a likvidaci veškerých odpadů na pronajatých pozemcích a v sousedních lesních porostech přímo navazujících na pronajaté pozemky v souladu se zákonem o odpadech.
  9. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí provozování lyžařských vleků (lanovek) a provoz na sjezdových tratích ve smyslu platného stavebního povolení tak, aby co nejvíce eliminoval škody na okolních lesních porostech a nebyly dotčeny zájmy ochrany přírody na těchto nemovitostech. Nájemce se zavazuje provést účinná opatření pro zabránění vjíždění osob pohybujících se na sjezdových tratích (lyžařů, snowboardistů apod.) do okolních lesních porostů.
  10. Nájemce je oprávněn užívat přístupové cesty pronajímatele k předmětu nájmu na své nebezpečí a odpovědnost vůči třetím osobám, jejich údržbu a průjezdnost bude provádět nájemce na vlastní náklady. Pokud vznikne škoda na lesních cestách pronajímatele v souvislosti s činností nájemce, je nájemce povinen vzniklou škodu bezodkladně odstranit, případně nahradit.
  11. Nájemce se zavazuje po ukončení zimních sezón uvést do původního stavu půdní povrch sjezdovek (urovnání erozních rýh apod.)
  12. Nájemce se zavazuje včas před zimní sezónou umístit na viditelných místech provozní řád lyžařského areálu.
  13. V případě potřeby přibližování dříví z okolních lesních porostů (nebo jiné nezbytně nutné lesnické činnosti) v areálu sjezdovek bude toto nájemcem strpěno po předchozím písemném oznámení. Pronajímatel se v takovémto případě zavazuje odstranit případné škody na majetku nájemce.
  14. Na všech místech křížení lanových drah, lyžařských vleků a sjezdovek s lesními cestami je nájemce povinen tato místa označit viditelně tak, aby nedošlo ke kolizi s projíždějícími osobami a vozidly.
  15. Po ukončení zimní sezóny je nájemce povinen zabezpečit lanové dráhy a lyžařské vleky v místech křížení s lesními cestami tak, aby nebránily lesní dopravě.
  16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli bezproblémové užívání všech lesních cest v lyžařském areálu. V případě mimořádné nutnosti (zpracování živelných kalamiť apod.) bude užívání lesních cest nájemcem na nezbytně nutnou dobu bez náhrady přerušeno, a to na základě písemného oznámení pronajímatele.
  17. Nájemce je oprávněn používat pro údržbu sjezdovek za dostatečné sněhové pokrývky sněžné mechanismy. Nájemce odpovídá za řádný technický stav těchto mechanismů, který vyloučí kontaminaci terénu ropnými látkami a je povinen používat pouze biologicky odbouratelné hydraulické kapaliny.
  18. V případě porušení kteréhokoliv ustanovení článku V. této nájemní smlouvy nájemcem, může pronajímatel uplatnit smluvní pokutu ve výši [REDACTED] za každý jednotlivý případ.

## VI.

## Ostatní ujednání

1. Plocha, která je předmětem nájmu bude po dobu existence nájmu trvale viditelně označena a vytýčena dle geodetického zaměření zajištěného nájemcem. Nájemce se zavazuje udržovat zřetelné vytýčení a viditelné označení hranic pronajímaných pozemků (obvod záboru dočasně odňatých pozemků plnění funkcí lesa), a to podle provedeného geodetického zaměření a vytýčení dle geometrických plánů č. 461-010/2007, č.336-010/2007, č.526-53/2008.
2. Při ukončení nájmu se nájemce zavazuje vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím délce užívání a z ní plynoucího běžného opotřebení. V této souvislosti se zavazuje nájemce provést odpovídající technickou a biologickou rekultivaci. V případě, že stav předmětu nájmu neodpovídá běžnému opotřebení, bude provedeno finanční vyrovnání.
3. Převzetí předmětu nájmu- tj. odlesněných pozemků uvedených v příloze č.1 této smlouvy před zahájením činnosti nájemce a po zániku nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami.
4. Daň z nemovitostí, které jsou předmětem nájmu, platí pronajímatel.

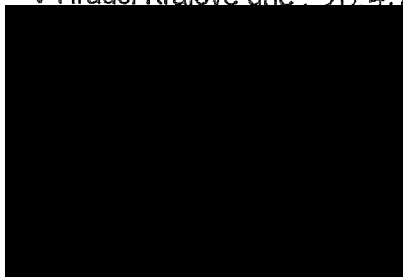
## VII.

## Závěrečná ustanovení

1. Předmět nájmu se nachází ve stavu, který umožňuje užívání dle účelu uvedeného v této smlouvě a nájemce ho v tomto stavu přijímá.
2. V případě změny právních předpisů se oba účastníci zavazují upravit příslušnou část smlouvy tak, aby odpovídala platné právní úpravě.
3. Změny nebo doplňky této smlouvy nabývají účinnosti jen v písemném vyhotovení a po podpisu obou smluvních stran.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
5. Smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání odlesněných pozemků uvedených v příloze č.1 této smlouvy nájemci.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž po podpisu dva (2) obdrží pronajímatel a dva (2) nájemce.

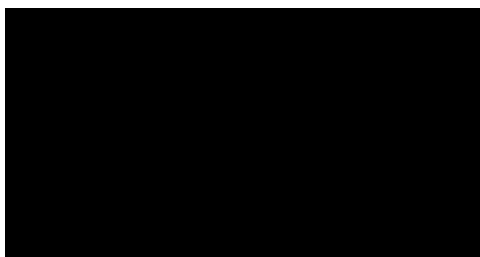
Pronajímatel:

V Hradci Králové dne : 20.4.2009



Nájemce:

V Olomouci dne : 24.4.2009



**Přílohy:**

Příloha č.1A – Soupis pronajímaných pozemků a propoččet nájemného po zahájení provozu

Příloha č.1B - Soupis pronajímaných pozemků a propoččet nájemného po dobu výstavby

Příloha č.2 – Výpis z obchodního rejstříku nájemce

Příloha č.3 – Geometrický plán č. 336-010/2007 (k.ú. Kociánov)

Příloha č.4 – Geometrický plán č. 461-010/2007 (k.ú. Rejhotice)

Příloha č.5 – Geometrický plán č. 526-53/2008 (k.ú. Rejhotice)

Příloha č.6 – Rozhodnutí o odnětí č.j. KUOK 78575/2008 ze dne 12.8.2008

Příloha č.7 – Rozhodnutí o odnětí č.j. KUOK 93919/2008 ze dne 2.10.2008

Lesy České republiky, s.p., se sídlem Přemyslova 1106, 501 68 Hradec Králové Lesní správa Loučensko nad Desnou	
Datum: -7-05-2009	PID: 381/2009
Jedinečné číslo jednací:	84
Množství:	Druh, typ zásilky:

## Příloha č.1A

**Soupis pronajímaných nemovitostí, propočet ročního nájemného**

Pronajímatel:

Lesy České republiky, s.p.

IČO: 42196451

Nájemce:

K3 Sport, s.r.o.

IČO: 26830248

Číslo smlouvy : A/12332253

Poř.č.	Předmět nájmu	Katastrální území	Parc.č. KN	Parc.č. GP	Výměra (m <sup>2</sup> )	Sazba (Kč/m <sup>2</sup> )	Způsob využití	Nájemné (Kč)
1.	lesní pozemek	Kociánov	780/2	780/11	540	[REDACTED]	sjezdovka	[REDACTED]
2.	lesní pozemek	Kociánov		780/13	16055		LD, sjezdovka	
3.	lesní pozemek	Kociánov		780/23	7498		LV, sjezdovka	
4.	lesní pozemek	Kociánov		780/28	27471		LD, sjezdovka	
5.	ost.pl./PUPFL	Kociánov	780/6	780/19	179		lanová dráha (LD)	
6.	ost.pl./PUPFL	Kociánov		780/25	870		LV, sjezdovka	
7.	lesní pozemek	Kociánov	785	785/4	4521		sjezdovka	
8.	lesní pozemek	Kociánov		785/6	43		sjezdovka	
9.	lesní pozemek	Kociánov	799/1	799/1	347		LV, sjezdovka	
10.	lesní pozemek	Kociánov		799/6	263		sjezdovka	
11.	lesní pozemek	Kociánov		799/8	94		sjezdovka	
12.	lesní pozemek	Kociánov	800	800/2	99		sjezdovka	
13.	lesní pozemek	Kociánov		800/4	35		sjezdovka	
14.	lesní pozemek	Kociánov	801	801/2	257		sjezdovka	
15.	lesní pozemek	Kociánov	802	802/2	2		sjezdovka	
16.	lesní pozemek	Rejhotice	1510/2	1510/115	93		sjezdovka	
17.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/116	120000		LD, LV, sjezdovky	
18.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/132	396		sjezdovka	
19.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/133	491		sjezdovka	
20.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/142	5924		LV, sjezdovka	
21.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/143	314		sjezdovka	
22.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/144	257		lyžařský vlek (LV)	
23.	lesní pozemek	Rejhotice	1510/3	1510/126	703		lanová dráha (LD)	
24.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/130	8775		LD, sjezdovka	
25.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/139	69233		LV, sjezdovka	
26.	lesní pozemek	Rejhotice	1512/1	1512/1	418		LV, sjezdovka	
27.	lesní pozemek	Rejhotice		1512/6	254		LD, sjezdovka	
28.	lesní pozemek	Rejhotice	1513	1513/1	224		sjezdovka	
CELKEM:					265 356			

Dne: 20.4.2009

Za pronajímatele:

Za nájemce

## Příloha č.1B

**Soupis pronajímaných nemovitostí, propoččet ročního nájemného**

Pronajímatel:  
Lesy České republiky, s.p.  
IČO: 42196451

Nájemce:  
K3 Sport, s.r.o.  
IČO: 26830248

Číslo smlouvy : A/12332253

Poř.č.	Předmět nájmu	Katastrální území	Parc.č. KN	Parc.č. GP	Výměra (m <sup>2</sup> )	Sazba (Kč/m <sup>2</sup> )	Způsob využití	Nájemné (Kč)
1.	lesní pozemek	Kociánov	780/2	780/11	540	0	sjezdovka	
2.	lesní pozemek	Kociánov		780/13	16055	0	LD, sjezdovka	
3.	lesní pozemek	Kociánov		780/23	7498	0	LV, sjezdovka	
4.	lesní pozemek	Kociánov		780/28	27471	0	LD, sjezdovka	
5.	ost.pl./PUPFL	Kociánov	780/6	780/19	179	0	lanová dráha (LD)	
6.	ost.pl./PUPFL	Kociánov		780/25	870	0	LV, sjezdovka	
7.	lesní pozemek	Kociánov	785	785/4	4521	0	sjezdovka	
8.	lesní pozemek	Kociánov		785/6	43	0	sjezdovka	
9.	lesní pozemek	Kociánov	799/1	799/1	347	0	LV, sjezdovka	
10.	lesní pozemek	Kociánov		799/6	263	0	sjezdovka	
11.	lesní pozemek	Kociánov		799/8	94	0	sjezdovka	
12.	lesní pozemek	Kociánov	800	800/2	99	0	sjezdovka	
13.	lesní pozemek	Kociánov	801	800/4	35	0	sjezdovka	
14.	lesní pozemek	Kociánov		801/2	257	0	sjezdovka	
15.	lesní pozemek	Kociánov	802	802/2	2	0	sjezdovka	
16.	lesní pozemek	Rejhotice	1510/2	1510/115	93	0	sjezdovka	
17.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/116	120000	0	LD, LV, sjezdovky	
18.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/132	396	0	sjezdovka	
19.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/133	491	0	sjezdovka	
20.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/142	5924	0	LV, sjezdovka	
21.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/143	314	0	sjezdovka	
22.	lesní pozemek	Rejhotice	1510/3	1510/144	257	0	lyžařský vlek (LV)	
23.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/126	703	0	lanová dráha (LD)	
24.	lesní pozemek	Rejhotice		1510/130	8775	0	LD, sjezdovka	
25.	lesní pozemek	Rejhotice	1512/1	1510/139	69233	0	LV, sjezdovka	
26.	lesní pozemek	Rejhotice		1512/1	418	0	LV, sjezdovka	
27.	lesní pozemek	Rejhotice		1512/6	254	0	LD, sjezdovka	
28.	lesní pozemek	Rejhotice	1513	1513/1	224	0	sjezdovka	
CELKEM :					265 356			

Dne: 20.4.2009  
Za pronajímatele:

Za nájem