

Správa Krkonošského národního parku

se sídlem Dobrovského 3, 543 01 Vrchlabí
zastoupená PhDr. Robinem Böhnicem, ředitelem
IČO: 00088455
DIČ: CZ 00088455

bankovní spojení: [REDAKCE]
jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)
– na straně jedné –

a

MAPAB s.r.o.

sídlo: Průběžná 9, 250 66 Zdiby
IČ 02546191
DIČ [REDAKCE]
Č.ú.: [REDAKCE]

jako nájemce (dále jen „nájemce“)
- na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“), a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU **č. SMLN-22-86/2021**

Čl. I **Předmět nájmu**

1) Pronajímatel je podle zákona č. 219/2000 Sb., příslušný hospodařit s následujícími nemovitými věcmi, které jsou vlastnictvím České republiky:

- st.p.č. 335 o výměře 53 m², jejíž součástí je stavba objektu občanské vybavenosti bez č.p./č.ev.
- st.p.č. 336 o výměře 119 m², jejíž součástí je stavba objektu občanské vybavenosti čp. 268
- st.p.č. 460 o výměře 353 m², jejíž součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev.
- st.p.č. 559 o výměře 34 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (srub č. 14)
- st.p.č. 560 o výměře 34 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (srub č. 13)
- st.p.č. 562 o výměře 34 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (srub č. 12)
- st.p.č. 563 o výměře 34 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (srub č. 11)
- st.p.č. 564 o výměře 34 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (srub č. 10)
- st.p.č. 565 o výměře 68 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (sruby č. 8 a 9)
- st.p.č. 566 o výměře 34 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (srub č. 5)
- st.p.č. 567 o výměře 65 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (sruby č. 1 a 2)
- st.p.č. 568 o výměře 68 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (sruby č. 3 a 4)
- st.p.č. 569 o výměře 34 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (srub č. 6)
- st.p.č. 570 o výměře 34 m², jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev. (srub č. 7)
- část p.č. 509/1 o výměře 20 668 m² (pronajímaná část pozemku je zakreslena v situační mapce, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí)
- p.č. 509/31 o výměře 1940 m²

a jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrálního pracoviště Trutnov na listu vlastnictví č. 95 pro katastrální území Špindlerův Mlýn.

2) Veškerý popis a vybavení nemovitostí a jednotlivých srubů je uveden v inventárním soupisu, který bude odsouhlasen zástupci smluvních stran při předání předmětu nájmu do užívání nájemce. Tento soupis bude tvořit volně vloženou přílohu č. 2 této smlouvy.

- 3) Pronajímatel předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
- 4) Pozemky a budovy specifikované v odst. 1) tohoto článku a veškerý movitý majetek popsany v příloze č. 2 této smlouvy tvoří předmět této nájemní smlouvy, dále jen „předmět nájmu“.

Čl. II

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I do užívání za účelem: vykonávání podnikatelské činnosti v podobě poskytování příležitostného ubytování a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- 2) Stav předmětu nájmu je ke dni podpisu této smlouvy bezvadný a splňuje účel nájmu.
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání. Pro jakoukoliv změnu ve způsobu užívání předmětů nájmu nájemcem je nezbytně nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Jakékoliv úpravy předmětu nájmu, stavební úpravy, změna topného systému, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, terénní úpravy apod. musí předem písemně odsouhlasit pronajímatel. Při ukončení nájmu se nájemce zavazuje odevzdat pronajímateli veškerý movitý i nemovitý majetek ve stavu, v jakém mu byl předán do užívání.
- 4) Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání pro účel vymezený v této smlouvě právo na zaplacení nájemného.
- 5) Nájemce současně prohlašuje, že je mu ke dni podpisu této smlouvy stav předmětu nájmu dobře znám.
- 6) Pronajímatel si ponechává ve svém užívání stavbu ubytovacího zařízení bez č.p./č.ev., která je součástí st.p.č. 561 o výměře 34 m² v katastrálním území Špindlerův Mlýn (srub č. 15) pro vlastní potřeby za sjednaných podmínek. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli provoz srubu, zavazuje se, že bude na vlastní náklady udržovat okolí srubu, zajistí úklid včetně výměny ložního prádla ve srubu. Stav elektroměru u srubu č. 15 bude zaznamenán do předávacího protokolu při předání předmětu nájmu s tím, že čtvrtletně bude prováděn odpočet s následnou fakturací na pronajímatele, včetně vyúčtování nákladů spojených s užíváním srubu (povlečení, úklid apod.).

Čl. III

Vzájemná práva a povinnosti

- 1) Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu, nebo jeho část do podnájmu a nesmí měnit kulturu pozemku zapsanou v katastru nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2) Tato smlouva není právním titulem pro zřízení trvalé ani dočasné stavby.
- 3) Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu v souladu s dohodnutým účelem nájmu,
 - v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,
 - umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je užíván v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné, akutní potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i v nepřítomnosti nájemce – o této kontrole je nájemce bezodkladně informován.
 - užívat předmět nájmu tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Pokud nájemce svým jednáním škodu způsobí, zavazuje se vzniklou škodu uhradit v jejím plném rozsahu.
 - hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu včetně jeho okolí,
 - hradit veškeré náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu tj. spotřebu elektrické energie, vody, úhradu za odvoz odpadu, popř. třídění.
- 4) Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat celkovou údržbu a drobné opravy, dále bude předmět nájmu udržovat ve způsobilém stavu, a to po celou dobu trvání této nájemní smlouvy. Za drobné opravy se považují opravy o finančním objemu max. [redacted] za jednu opravu. Pokud nájemce nenahlásí pronajímateli nutnost oprav, popř. havarijní stav bezodkladně, odpovídá za vzniklou škodu vzniklých v důsledku těchto závad, a to za škodu způsobenou třetím osobám na majetku i zdraví a škodu vzniklou nájemci. Drobné opravy, způsobené běžným provozem, jsou hrazeny nájemcem v plné výši. [redacted]

Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by ztěžovaly užívání předmětu nájmu zásadním způsobem nebo by jeho užívání zcela znemožňovaly, má nájemce právo vůči pronajímateli uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly. Toto však platí, že tyto vady a poškození včas nahlásil pronajímateli.

- 5) Nájemce je dále povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s jejich účelovým určením a v souladu s podmínkami ochrany přírody na území Krkonošského národního parku a jeho ochranného pásma ve smyslu znění zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.
- 6) Pronajímatel bude na vlastní náklady zajišťovat revize a pravidelné nutné technické prohlídky. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli tyto revize provádět.
- 7) V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu v řádném stavu pronajímateli v daném termínu, zaplatí smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každý i započatý měsíc prodlení. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli, kterému tím vznikne škoda, není nárok pronajímatele na zaplacení plné výše způsobené škody zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní strany si tímto sjednávají, že do doby řádného vyklizení a předání je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné v adekvátní výši do doby řádného předání.
- 8) Smluvní strany podpisem nájemní smlouvy prohlašují, že veškeré movité věci, které tvoří předmět nájmu, jsou plně funkční a způsobilé k výkonu nájmu. Nájemce tímto plně odpovídá za jejich stav a zavazuje se ke dni skončení nájmu předat pronajímateli opět všechny věci funkční a nepoškozené. Pronajímatel ke dni podpisu této smlouvy seznámil a proškolil nájemce s obsluhováním technických zařízení v budově, dále s obsluhováním movitých věcí. Nájemce rovněž převzal veškeré doklady k těmto předmětům včetně návodu k použití.
- 9) Nájemce se zavazuje neprovádět žádné zásahy do technického zařízení bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 10) Nájemce se rovněž zavazuje strpět případná omezení výkonu nájmu např. v případě oprav, úprav nebo výstavby nové inženýrské sítě (technického zařízení) vedoucí přes pronajaté pozemky. V těchto případech, pokud dojde o omezení výkonu účelu nájmu, náleží nájemci přiměřená sleva z nájmu za období, kdy výkon jeho práv plynoucích z této smlouvy byl omezen. Pronajímatel se zavazuje šetřit práva nájemce a případně co nejméně omezit činnost nájemce.
- 11) Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo hrozí poškození předmětu nájmu, popřípadě užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní ho na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení předmětu nájmu, má pronajímatel právo vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

Čl. IV Pojištění

- 1) Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájemní smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě, a to tak, aby maximální výše pojistného plnění sjednaného nájemcem pro jednu pojistnou událost činila minimálně 50.000.000,- Kč (slovy: padesátmilionů korun českých). Tento limit nelze nahradit kumulací pojistných plnění na základě více pojistných smluv. Pojištění sjednané nájemcem musí krýt veškeré možné škody, které by při provozování předmětu nájmu mohly vzniknout jakékoliv třetí osobě, včetně škod způsobených na pronajímaných movitých věcech a nemovitostech.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že stavby, které jsou předmětem pronájmu, jsou ke dni podpisu této Smlouvy dostatečným způsobem pojištěny proti živelným pohromám, poškození, resp. zničení apod. Pronajímatel prohlašuje, že stavby, které jsou předmětem pronájmu, jsou ke dni podpisu této Smlouvy dostatečným způsobem pojištěny proti živelným pohromám, poškození, resp. zničení apod. Pronajímatel je povinen zajistit trvání pojištění ve výše uvedeném rozsahu, a to nejméně po dobu trvání nájmu.

Čl. V

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.9.2021 do 31.8.2029.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou může být ukončen:
 - a) Dohodou účastníků.
 - b) Výpovědí pronajímatele, jestliže pronajímatel bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiným úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nebo nebude-li pronájmem dosahováno účelnějšího nebo hospodárnějšího využití předmětu nájmu při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce slouží. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi.
 - c) Výpovědí jedné ze smluvních stran bez udání důvodu, výpovědní lhůta v tomto případě činí 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - d) Jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to ke dni doručení odstoupení nájemci.
 - e) Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to do 15ti dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Pokud nájemce vady neodstraní v dohodnutém termínu, je pronajímatel oprávněn tyto opravy provést na vlastní náklady a vynaložené finanční prostředky následně uhradí pronajímateli nájemce. O předání předmětu nájmu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného pozemku. Smluvní strany si tímto sjednávají, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku se na tuto smlouvu nevztahuje.

ČI. VI

Nájemné a jeho úhrada

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Smluvní strany se dohodly na nájemném za kalendářní rok ve výši 3 650 000,- bez DPH + DPH 21% 766 500,- Kč. Celkem: 4 416 500,- Kč, jako nejvyšší možné nájemné ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/1990 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Úhrada nájemného bude provedena ve čtyřech splátkách na základě faktur, které pronajímatel zašle na adresu nájemce vždy do 1.3., 1.6., 1.9. a do 1.12. příslušného kalendářního roku. Termínem splatnosti se rozumí den připsání stanovené částky na účet pronajímatele. V případě, že nájemce nedodrží termín splatnosti, je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení dle příslušného nařízení vlády. Počínaje rokem 2022 bude nájemné zvýšeno o míru inflace v České republice. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájmu také v případě změny platných právních předpisů.
- 3) Nájemné za období od 1.9.2021 do 30.9.2021 nebude vzhledem k předávacím inventurám a dalším navazujícím aktivitám ze strany pronajímatele účtováno. Zbývající čtvrtletní splátka nájemného za rok 2021 bude uhrazena v souladu se smlouvou, tj. na základě faktury, kterou pronajímatel zašle na adresu nájemce v termínu do 1.12.2021.
- 4) 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.
- 5) Nezaplátí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného považuje se to za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2228 NOZ).
- 6) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.
- 7) Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady na služby poskytované v souvislosti užíváním předmětu nájmu tj. spotřebu elektrické energie, vody, úhradu za odvoz odpadu, popř. třídění, čištění komínů a služby spojené s příjmem televize a rádia. Za tímto účelem si ke dni podpisu této smlouvy nájemce ve spolupráci s pronajímatelem zajistí přepis smluv o dodávkách energií a svozu odpadu atd. na nájemce.

ČI. VII

Ostatní ujednání


- 1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou oboustranných písemných dodatků k této smlouvě.
- 2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.
- 3) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Dva stejnopisy přebírá nájemce a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.
- 4) Smluvní strany se shodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvní stran zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku státu, vždy v platném znění.
- 5) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami
- 6) Smluvní strany tímto souhlasí se zveřejněním celého znění této smlouvy včetně jejích dodatků v registru smluv. Dnem zveřejnění v registru smluv nabývá tato smlouva účinnosti.

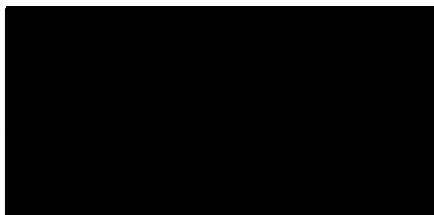
Čl. IX.

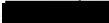
Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: č.1 - mapka s vyznačením pronajímané části pozemku
 č.2 - inventarizační soupis (DDHM) + (DHM)
 č.3 – fotodokumentace stavu majetku při předání

V Vrchlabí dne 01-09-2021


Správa KRINAP
ředitel PhDr. Robin Böhnisch
pronajímatel


MAPAB s.r.o.
Pavel Švéda, jednatel
nájemce

MAPAB s.r.o.
IČ: 250 66 Zdíby
DIČ: 
hornipramen.cz
hornipramen.cz

Za správnost:


právník


pověřený vedením oddělení správy majetku

