

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

ve smyslu ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění

uzavřená mezi smluvními (společně dále také jen „smluvní strany“)

PRONAJÍMATEL:	
Horské lázně Karlova Studánka, státní podnik	
Sídlo:	č. p. 6, Karlova Studánka, PSČ: 793 24
IČO:	14450216
DIČ:	CZ14450216
Bank. spoj.:	Komerční banka, a.s., č. ú.: [REDACTED]
Zastoupen:	Ing. Jan Poštulka, ředitel
E-mail:	podatelna@horskelazne.cz
Zápis v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl AXIV, vložka 481	
(dále také jen „pronajímatel“)	

NÁJEMCE:	
Apartmány Karlova Studánka s.r.o.	
Sídlo:	Kopečná 987/11, Staré Brno, 602 00 Brno
IČ:	09732519
DIČ:	CZ09732519
Bank. Spojení:	
Číslo účtu:	
Zastoupen:	Miloslav Suchý
Telefon:	
Email:	[REDACTED]
Zápis v OR.:	Spisová značka: C 120550 vedená u Krajského soudu v Brně
(dále také jen „nájemce“)	

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku nájemní smlouvu v následujícím znění:

I.

1. Pronajímatel má právo hospodaření s jemu svěřeným majetkem státu, a to konkrétně právo hospodaření k pozemkům p. č. 119/1, ostatní plocha o výměře 18211 m² a dále k pozemkům p. č. 121/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 39 m² zapsaným na LV č. 5, obec Karlova Studánka, k.ú. Karlova Studánka, (dále také jen „**pozemek**“). Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu část shora označených pozemků o výměře 655 m², pro obchodní činnost nájemce, jak je vyznačeno v náčrtu záborů, který je přílohou této smlouvy (dále také „**pozemek**“ nebo „**předmět nájmu**“).
3. Nájemce se zavazuje platit řádně a včas nájemné sjednané v této smlouvě.
4. Nájemce se zavazuje průběžně zajišťovat potřebnou údržbu předmětu nájmu.
5. Smluvní strany se zavazují sepsat o předání a převzetí předmětu nájmu protokol.
6. Uzavření nájemního vztahu dle této smlouvy schválilo Ministerstvo zdravotnictví při výkonu působnosti zakladatele státního podniku-pronajímatele ve smyslu ust. § 17 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, a to v čl. 3 odst. 4 písm. a), Statutu státního podniku, Horské lázně Karlova Studánka, státní podnik, ze dne 22. 11. 2018.

II.

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy souvisejícími s touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje vhodnými opatřeními zajistit, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu nebo okolních nemovitostech. Nájemce přebírá odpovědnost za veškeré



škody, které prováděnou činností či v souvislosti s ní, nebo jakýmkoli porušením smluvních nebo právních povinností nájemce vzniknou pronajímateli či třetím osobám. Nájemce rovněž ručí a odpovídá za škody způsobené pronajímateli či třetím osobám nájemcem najatými právníckými či fyzickými osobami v souvislosti s prováděnou činností (dodavatel/subdodavatel). Pokud při řádném užívání dojde ke škodám na okolních nemovitostech pronajímatele nebo třetích osob, je nájemce povinen tyto nemovitosti uvést do původního stavu nebo poskytnout finanční náhradu.

3. Nájemce se zavazuje nevydávát stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho částí.
4. Podnájem je možný pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Na pozemku přenechaném do nájmu mohou být prováděny úpravy a budovány stavby jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

III.

1. **Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu určitou, a to od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2024.**
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu kdykoli vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je v takovém případě jednoměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „NOZ“) se nepoužije.
3. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni skončení nájmu pozemek vyklidí a předá písemným protokolem pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím způsobu využití pro účely dle čl. I., odst. 2. této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit ze zákonem stanovených důvodů.
5. V případě odstoupení od této smlouvy pronajímatelem se smluvní strany dohodly, že odstoupení je účinné dnem doručení tohoto odstoupení nájemci. V případě pochybností se za doručení odstoupení považuje 3. pracovní den po jeho odeslání nájemci na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.
6. Tato smlouva pozbývá automaticky účinnosti:
 - a. v den nabytí účinnosti změny způsobu využití předmětného pozemku;
 - b. uplynutím třiceti (30) kalendářních dnů ode dne přechodu či převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na oprávněnou osobu ve smyslu zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
7. Tuto smlouvu lze vypovědět
 - a. ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, přičemž výpověď musí být písemná, musí v ní být uveden její důvod (výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná), přičemž důvody pro výpověď bez výpovědní doby jsou následující:
 - proti nájemci je zahájeno či vedeno trestní řízení pro podezření ze spáchání trestného činu na pronajímateli;
 - bylo zahájeno insolvenční řízení na nájemce na návrh samotného nájemce jako dlužníka;
 - nájemce se ocitl v likvidaci;
 - ohledně nájemce byl zjištěn úpadek nebo nařízeno moratorium;
 - nájemce je prodlen s úhradou nájemného o více než třicet (30) dní;



- b. ze strany nájemce bez výpovědní doby, přičemž výpověď musí být písemná, musí v ní být uveden její důvod (výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná), přičemž důvody pro výpověď bez výpovědní doby jsou následující:

➤ pronajímatel soustavně znemožňuje nájemci řádné užívání pozemku; výpověď bez výpovědní doby nabývá účinnosti (i) převzetím výpovědi nájemcem nebo osobou oprávněnou zastupovat nebo jednat jménem nájemce, (ii) odmítnutím převzetí výpovědi nájemcem a/nebo (iii) doručením výpovědi na adresu sídla nájemce, a to i za předpokladu, že nájemce výpověď od doručovatele nepřevzme (přičemž platí, že zásilka s výpovědí je považována za doručenu třetím pracovním dnem od jejího odeslání); proti výpovědi nejsou přípustné námitky; § 2314 OZ se nepoužije;

IV.

1. Nájemné za nájem předmětné části pozemku je sjednáno ve výši **215,05 Kč za m² na rok, za část pozemků určenou ke komerčnímu užívání (terasa: 267,42m², přístup do garáží: 39 m²) o celkové výměře 306,42m² a ve výši 29,87 Kč za m² na rok, za ostatní plochy, pozemků o výměře 348,58m². Roční nájemné za předmět nájmu tedy činí 76 308,00 Kč.**
2. Nájemce bude nájemné hradit měsíčně, vždy do 15 dne běžného měsíce na účet pronajímatele č. ú. 1252488/0300 ve výši **6 359,00Kč**. Při platbě bude jako variabilní symbol uvedeno číslo **8971**. Dnem úhrady je den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.
3. V případě zahájení/ukončení nájmu pozemku v průběhu roku bude upravena cena nájmu v odpovídajícím poměru a nedoplatek, respektive přeplatek na nájmu bude vyúčtován buď samostatně, nebo s nejbližším nájemným.
4. Nájemce z pronajaté výměry neplatí daň z nemovitostí, ani nepodává daňové přiznání k dani z nemovitostí.
5. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% za každý započatý den prodloužení.

V.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že § 577 NOZ se nepoužije. Určení množství, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.
2. Dle § 1765 NOZ na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
3. Tuto smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této smlouvy nelze dále postoupit. Kvitanice za částečné plnění a vracení dlužných úpisů s účinky kvitanice jsou vyloučeny.
4. V případě změny ekonomického prostředí nebo způsobu využití pozemku budou smluvní strany jednat o změně výše nájemného.
5. V případě změny právních předpisů se oba účastníci zavazují upravit příslušnou část smlouvy tak, aby odpovídala platné právní úpravě.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po jejím uzavření.
7. Jakékoliv změny a doplňky k této smlouvě musí být provedeny formou písemného dodatku s podpisy obou smluvních stran.



8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.
9. V souladu s § 4 odst. NOZ, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, smluvní strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení všech stran. Prohlašují dále, že ji podepisují o své svobodné vůli, prosty omylu a tísně. Na důkaz tohoto prohlášení připojují obě smluvní strany své podpisy.

V Karlově Studánce, dne

.....
Horské lázně Karlova Studánka, státní podnik
Ing. Jan Poštulka, ředitel podniku

.....
Apartmenty Karlova Studánka s.r.o.
Miroslav Suchý