

# 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 :	
<b>Horské lázně Karlova Studánka, státní podnik</b>	
Sídlo:	č. p. 6, Karlova Studánka, PSČ: 793 24
IČO:	14450216
DIČ:	CZ14450216
Bank. spoj.:	Česká národní banka č. ú.: [REDAKCE]
Zastoupen:	Ing. Jan Poštulka, ředitel
E-mail:	[REDAKCE]
Zápis v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl AXIV, vložka 481	
(dále také jen „pronajímatel“)	

NÁJEMCE :	
<b>SKORUDA s.r.o.</b>	
IČO:	25818970
DIČ:	CZ25818970
Sídlo:	28. října 960/178, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava
Bank. spojení:	Komerční banka, a.s.
Číslo účtu:	[REDAKCE]
Email:	[REDAKCE]
Telefon:	+420 737 236 808
(dále také jen „nájemce“)	

(společně dále také jen „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „NOZ“) nájemní smlouvu v následujícím znění:

## I.

1. Pronajímatel má právo hospodaření k pozemkům parc. č. 19/1 o výměře 31.936 m<sup>2</sup> a p. č. 50 o výměře 9.946 m<sup>2</sup> v k. ú. Karlova Studánka (dále také jen „**pozemky**“), coby se svěřeným majetkem státu. Pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, list vlastnictví č. 5.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu část shora označeného pozemku p. č. 19/1 o výměře 11.775 m<sup>2</sup> k provozování lyžařského vleku a sjezdovky. Další pronajatá část pozemku má výměru 40,00 m délky na p.č.50 a 8 m délky na p.č.19/1. Zde je v zemi umístěno potrubí přivaděče vody pro zasněžování, jímací objekt, podzemní nádrž. Z jímacího objektu na p.č. 50 bude vyveden přivaděč vody do podzemní nádrže na p.č. 19/1. Přesné vymezení pozemků a jejich poloha je zakreslena v katastrální mapě, která je jako příloha nedílnou součástí této smlouvy. (viz. příloha č. 1 a 2)
3. Nájemce se zavazuje platit řádně a včas nájemné sjednané této smlouvě.
4. Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že **předmětný pozemek se nachází ve vnitřním lázeňském území, v území s ložisky slatin a rašeliny, v ochranném pásmu 1. stupně a v Chráněné krajinné oblasti Jeseníky, kteréžto skutečnosti, jakož i veškeré povinnosti z toho vyplývající, se nájemce zavazuje vždy zohlednit při výkonu své podnikatelské činnosti, a to zejm. ve vztahu k nakládání s materiály a zbožím užívanými k výkonu podnikatelské činnosti.**

5. Nájemce se zavazuje průběžně **zajišťovat potřebnou údržbu předmětu nájmu**.
6. Smluvní strany prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy již došlo k faktickému předání a převzetí předmětu nájmu.

## 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 právníky či fyzickými osobami v souvislosti s prováděnou (podnikatelskou) činností (subdodavatelem)**. 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 nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho částí.
4. **Podnájem je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele.**
5. Na pozemku přenechaném do nájmu mohou být prováděny **úpravy a budovány stavby jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat zákon o odpadech č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

## III.

1. **Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu určitou od 1.12.2023 do 30.11.2024.**
2. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni skončení nájmu pozemek předá písemným protokolem pronajímateli.
3. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit ze zákonem stanovených důvodů.
4. V případě odstoupení od této smlouvy 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 prokazatelném odeslání nájemci na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.
5. 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 (dále jen „zákon o církevních restitucích“);**
  - c. dnem, kdy **budou kumulativně splněny následující podmínky:**

dojde k vydání rozhodnutí, jímž bude s konečnou platností rozhodnuto o zániku či neexistenci oprávněné osoby, respektive jejího restitučního nároku, ve smyslu zákona o církevních restitucích;

## IV.

1. Nájemné za předmět nájmu části pozemku **na p. č. 19/1 o výměře 11.775m<sup>2</sup>, na p. č. 50-40 m délky a na p. č. 19/1-8 m délky je sjednáno ve výši 69 060,00Kč za rok.**

2. Nájemné bude uhrazeno v jedné platbě, a to vždy nejpozději k 28. únoru 2024 na bankovní účet pronajímatele 9909771/0100 pod VS 6935000. Dnem úhrady je den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele. V případě zahájení/ukončení nájmu pozemku v průběhu měsíce, bude upravena cena nájmu v odpovídajícím poměru a nedoplatek, respektive přeplatek na nájmu bude vyúčtován buď samostatně, nebo s nejbližším nájmem.
3. Uzavření nájemního vztahu schválilo Ministerstvo zdravotnictví při výkonu působnosti zakladatele státního podniku ve smyslu ust. § 17 odst. 1 zákona č. 77/197 Sb., o státním podniku v platném a účinném znění, a to v čl. 3 odst. 4 písm. a), Statutu státního podniku, Horské lázně Karlova Studánka, státní podnik, ze dne 22. 11. 2018.

## V.

1. Smluvní strany berou na vědomí, že naplňuje-li tato smlouva podmínky pro povinné uveřejnění v registru smluv stanovené zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jsou smluvní strany povinny v souladu s citovaným zákonem tuto smlouvu uveřejnit; zaslání smlouvy k uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel, bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že se navzájem informovaly o obsahu jejich obchodního tajemství, že rozsah uveřejnění projednaly a že s tímto souhlasí. Smluvní strany se zároveň zavazují před uveřejněním obsahu smlouvy důsledně znečitelnit údaje, které nelze uveřejnit ve smyslu citovaného zákona.
2. Smluvní strany se 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.
3. Dle § 1765 NOZ na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy smluvní strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
4. Smluvní strany prohlašují, že jsou podnikateli, ustanovení o lichvě (§ 1796 NOZ) a neúměrném zkrácení (§§ 1793 až 1795 NOZ) se proto nepoužijí.
5. Nájemce prohlašuje, že s ním byla tato smlouva řádně a podrobně projednána a nejedná se tudíž o tzv. adhezní smlouvu ve smyslu § 1798 a násl. NOZ; vzhledem k této skutečnosti se rovněž nepoužije ustanovení § 557 NOZ.
6. Smluvní strany prohlašují, že si navzájem sdělily veškeré okolnosti požadované dle § 1728 odst. 2 NOZ. Smluvní strany jsou dále povinny si navzájem neprodleně sdělovat, že při provozu svého podniku (obchodního závodu) udělily prokuru (včetně totožnosti zmocněného prokuristy).
7. Jakákoli smluvní pokuta mezi smluvními stranami musí být sjednána pouze písemně, a to výlučně v podobě listiny podepsané (nikoli elektronicky) oběma smluvními stranami.
8. Nebude-li mezi smluvními stranami výslovně a v písemné podobě sjednáno jinak, je výše úroku z prodlení stanovena příslušným právním předpisem.
9. Neplatnost právního jednání (v důsledku nedodržení jeho ujednané formy) souvisejícího s touto smlouvou lze namítat i v případě, že již bylo některou ze smluvních stran plněno. Ustanovení § 582 odst. 2 NOZ se proto nepoužije.
10. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst jakýkoliv svůj nárok vzniklý na základě této smlouvy, a to jak splatný či nesplatný (včetně nároků nejistých či neurčitých, např. nároků ze smluvních pokut, z náhrady škody či jiné újmy, bezdůvodného obohacení), proti ceně plnění, která má být nájemcem v souladu s touto smlouvou uhrazena bez ohledu na skutečnost, zda je již splatná či nikoliv.
11. Veškeré změny této smlouvy musí být provedeny po vzájemné dohodě v písemné podobě, na téže listině, datované, označené jako dodatek, vzestupně číslované a podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li výslovně ujednání smluvních stran jinak. Tato kvalifikovaná forma změny není vyžadována v případě změny identifikačních či kontaktních údajů některé ze smluvních stran, a dále tam, kde se tak smluvní strany výslovně písemně dohodly. Smluvní strany se dohodly, že nabídka na uzavření či změnu smlouvy nemůže být přijata s dodatky, výhradami, omezeními či jinými změnami, a to i v případě, že

tyto odchylky mění obsah nabídky pouze nepodstatně (ustanovení § 1740 odst. 3 NOZ se proto nepoužije).

12. Každé ustanovení této smlouvy je oddělitelné. Jestliže některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným (či zdánlivým) nebo se stane ve vztahu smluvních stran jinak neúčinným, neznamená neplatnost (či zdánlivost) ani neúčinnost tohoto ustanovení neplatnost (či zdánlivost) ani neúčinnost této smlouvy jako celku ani jednotlivých jejích jiných ustanovení, pokud lze takové neplatné (resp. zdánlivé) či neúčinné ustanovení oddělit v souladu se zákonem od ostatního obsahu této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu poté, co důvod takovéto neplatnosti (resp. zdánlivosti) či neúčinnosti zjistí, nahradí na základě vzájemných jednání zahájených kteroukoli z nich takovéto neplatné (či zdánlivé) nebo neúčinné ustanovení jiným platným a účinným ustanovením, které bude nejméně odpovídat podstatě a smyslu původního neplatného (resp. zdánlivého) či neúčinného ustanovení.
13. V případě změny ekonomického prostředí nebo způsobu využití pozemku budou smluvní strany jednat o změně výše nájemného.
14. V případě změny právních předpisů se oba účastníci zavazují upravit příslušnou část smlouvy tak, aby odpovídala platné právní úpravě.
15. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
16. Tato smlouva je vyhotovena **ve (2) dvou stejnopisech**, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.
17. 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

.....  
Ing. Jan Poštulka  
ředitel podniku

.....  
Mgr. Jiří Skopal