

# Smlouva o nájmu nebytových prostor a movitých věcí

## Smluvní strany:

1. **SYNOT REAL ESTATE, k.s.**, se sídlem Uherské Hradiště, Jaktáře čp. 1475, PSČ 686 01  
IČ: 26221276, DIČ: CZ26221276,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A, vložka 26795  
bankovní spojení: ČS a.s., č.ú. 2771722/0800  
zastoupená: paní Jitkou Langerovou, výkonnou ředitelkou v plné moci

dále jen „Pronajímatel“

a

2. **Horská služba ČR, o.p.s.**, se sídlem Špindlerův Mlýn čp. 260, PSČ 543 51  
IČ: 27467759, DIČ: CZ27467759  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl O, vložka 113  
bankovní spojení: 171922771/0600  
zastoupená: panem René Mašínem, ředitelem

dále jen „Nájemce“

## Článek 1 - Předmět a účel podnájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy výlučným vlastníkem nemovitostí:  
*pozemku parc. č. st. 341, zastavěná plocha a nádvoří, na němž je umístěna budova čp. 774 (dále jen „Budova“)*  
*pozemku parc. č. st. 2117/2, trvalý travní porost,*  
*pozemku parc. č. 2142/7, trvalý travní porost,*  
*pozemku parc. č. 2118/8, trvalý travní porost,*  
nacházející se v obci Velké Karlovice, katastrální území Malé Karlovice, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na LV č. 1499.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v Budově v I.NP, a to *místnosti č. 1.09-1.13 o celkové výměře 44,14 m<sup>2</sup>, vyznačené v projektové dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 uvedeny v příloze č. 1* (dále jen „Pronajaté prostory“).  
Nájemce je dále oprávněn využívat s ostatními nájemci budovy společné prostory, tj. vstup do objektu, chodba apod.  
Pronajímatel dává současně Nájemci do nájmu 1 parkovací místo umístěné na pozemku parc. č. 2118/8.
3. V pronajatých prostorách se ke dni podpisu této smlouvy nachází její vybavení:  
- *movité věci ve vlastnictví Pronajímatele, které jsou přesně určeny v inventárním soupisu věcí, který tvoří Přílohu č. 2 k této smlouvě* (dále jen „Pronajaté věci“).
2. Pronajaté prostory, parkovací místo a Pronajaté věci se pro účely této smlouvy dále společně označují jen jako „Předmět nájmu“. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu a Nájemce touto smlouvou Předmět nájmu od Pronajímatele do nájmu přebírá.
3. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za tímto účelem:  
- *zázemí Horské služby*
4. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobně seznámil s Předmětem nájmu, zejména s jeho umístěním, místní situací, stavem a schváleným způsobem užívání. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je plně způsobilý k užívání za dohodnutým účelem a umožňuje nájemci dodržovat při provozu obecně závazné právní předpisy, zejména hygienické předpisy, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a požární předpisy.

## Článek 2 - Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou**, která běží **od 1.12.2023 do 31.3.2029** dále jen „Doba nájmu“). Doba nájmu platí vždy **pro sezónní období od prosince do března**.
2. Pronajímatel se zavazuje před každou sezónou předat Nájemci Předmět nájmu na základě písemného předávacího protokolu, který bude tvořit přílohu č. 3.
3. Nájem podle této smlouvy může být ukončen:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran o oboustranném odstoupení od této smlouvy i bez uvedení důvodu, a to ke dni v této dohodě určenému, nebo
  - b) písemnou výpovědí dle odst. 4, 5 tohoto článku,
  - c) písemným odstoupením od této smlouvy dle odst. 6 tohoto článku,
  - d) z jiných důvodů stanovených platnou právní úpravou, zejména v § 14 z.č. 116/1990 Sb. v platném znění, které se přiměřeně použijí pro nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy.
4. Kterákoli ze smluvních stran má právo tuto smlouvu písemně vypovědět, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc, s výjimkou případů uvedených v následujícím odstavci, kdy výpovědní lhůta činí 7 dnů, nebo kdy je možno vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Jednoměsíční výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a nájem podle této smlouvy skončí uplynutím výpovědní lhůty, sedmidenní výpovědní lhůta se počítá od prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a nájem podle této smlouvy skončí uplynutím výpovědní lhůty.
5. Výpovědní lhůta činí 7 dnů v případě, vypoví-li tuto smlouvu Pronajímatel z některého z níže uvedených důvodů:
  - a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
  - b) Nájemce je v prodlení s placením jakéhokoli peněžitého závazku vzniklého z této smlouvy,
  - c) Nájemce podstatně poruší tuto smlouvu, přičemž podstatným porušením této smlouvy Nájemcem se pro účely této smlouvy rozumí zejména porušení kterékoli z povinností Nájemce uvedených v čl. 5, 6 nebo 7 této smlouvy,
  - d) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti uvedené v čl. 1 této smlouvy,
  - e) Nájemce porušil ustanovení čl. 8 odstavec 3.
6. Vypovědět bez výpovědní doby jsou strany oprávněny pouze z důvodů uvedených v § 2227, § 2228 občanského zákoníku. Strany smlouvy sjednávají, že výpověď podle toho odstavce musí být písemná a musí v něm být přesně specifikován její důvod, jinak je výpověď neplatná.
7. Vypovězení smlouvy, se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením této smlouvy, ani smluvních ustanovení, která podle vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení této smlouvy. Na vztahy smluvních stran založené touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. nepoužijí.

## Článek 3 - Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen platit Pronajímateli za nájem Nemovitostí podle této smlouvy nájemné ve výši:

**pro sezónní období od prosince do března**

**....4.259,- Kč (slovy: čtyřitisícdevětšestpadesátdevět korun českých) + DPH**

2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen platit Pronajímateli za nájem Pronajaté věci podle této smlouvy nájemné ve výši:

**pro sezónní období od prosince do března**

**....1.013,- Kč (slovy: jedentisíctřináct korun českých) + DPH**

3. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli nájemné za sezónní období od prosince do března vždy nejpozději do 30.12. daného roku na účet Pronajímatele (v záhlaví smlouvy). Nájemce v souladu s ustanovením § 26 odst. 3, z.č. 235/2004 Sb., v platném znění, výslovně souhlasí s vystavením daňového dokladu Pronajímatele v elektronické podobě a s jeho zasílání na emailovou adresu: [fakturace@hscr.cz](mailto:fakturace@hscr.cz)



4. Vzhledem k tomu, že Nájemce prohlašuje, že bude pronajaté prostory používat pro uskutečňování své ekonomické činnosti, a že je plátcem daně z přidané hodnoty, bude Pronajímatel účtovat za nájem Pronajatých prostor nájemné s DPH, ve smyslu § 56a zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění. Datem zdanitelného plnění se pro účely této smlouvy rozumí 1.12. daného roku.
5. Pronajímatel má právo jedenkrát ročně jednostranně upravit nájemné za nájem Předmět nájmu podle této smlouvy, a to o hodnotu roční míry inflace určenou podle úhrnného indexu spotřebitelských cen (CPI), vyhlášenou Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející roku, pro který se nájemné upraví. Bude-li tento ukazatel nahrazen jiným obdobným údajem, pak se pro určení roční míry inflace užije tento obdobný údaj. Pronajímatel je povinen upravit nájemné formou písemného oznámení nebo faktury doručené Nájemci. Nově upravené nájemné platí vždy od 1.1. příslušného kalendářního roku, pro který se nájemné upravuje, na základě doručení oznámení o úpravě nájemného Nájemci. Pro účely úpravy nájemného podle tohoto odstavce se vždy hodnota platného nájemného, které má být upraveno, považuje za 100 %. Pronajímatel má právo poprvé upravit nájemné podle tohoto odstavce s účinností od prvního dne kalendářního roku nejbližší následujícího po roce, ve kterém byla tato smlouva uzavřena, to je o inflační koeficient za rok, ve kterém byla tato smlouva uzavřena.

#### Článek 4 - Ostatní služby

1. Nájemce je povinen níže uvedeným způsobem hradit služby a jiná plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním Předmětu nájmu dle této smlouvy (dále jen „Ostatní služby“).
2. Nájemce je povinen přihlásit se svým jménem k odběru níže uvedených Ostatních služeb a tyto odebírat přímo od jejich dodavatelů:
  - a) odvoz a likvidace odpadu,
  - b) telekomunikační služby,
  - c) další služby mimo služeb uvedených v odst. 4 a 5.
3. Nájemce je povinen platit řádně a včas úhrady za Ostatní služby dle odst. 2 tohoto článku přímo jejich dodavatelům. V případě potřeby se pronajímatel zavazuje vyvinout součinnost nezbytnou k zajištění dodávky shora uvedených Ostatních služeb od dodavatelů přímo nájemci.
4. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli cenu těchto Ostatních služeb:
  - a) za dodávku vody do Budovy a odvod vody z Budovy,
  - b) za dodávku elektrické energie do Budovy,
  - c) za dodávky plynu pro otop Budovy,
  - d) za ostrahu Budovy,
  - e) za telekomunikační služby,
  - f) za deratizaci a dezinfekci, kominické služby v Budově, revize el. rozvodů, plynových spotřebičů, hromosvodů, EZS, EPS v Budově, revize hasicích přístrojů v Budově a případně jiné Ostatní služby, které se kdykoli v budoucnu ukáží jako nezbytné pro zajištění řádné údržby a provozu Budovy.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci **za sezónní období od prosince do března** na úhradu ceny za Ostatní služby uvedené v odst. 4 tohoto článku tyto paušální platby:

a) za vodu:	210,- Kč + DPH
b) za elektrickou energii:	1.050,- Kč + DPH
c) za plyn:	840,- Kč + DPH
d) za ostrahu:	70,- Kč + DPH
e) za jiné ostatní služby	80,- Kč + DPH

Nájemce je povinen hradit tyto paušální platby Pronajímateli vždy ve lhůtě do 30.12. daného roku, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem odpovídajícím číslu faktury, kterou Pronajímatel pro příslušnou pravidelnou platbu vystaví. K pravidelné platbě se připočítá DPH v sazbě, která se uplatňuje u ceny příslušné služby, na jejíž úhradu se příslušná pravidelná platba platí. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se pro každou splátku pravidelných plateb pro účely této smlouvy rozumí 1. den období, za který se příslušná splátka paušální platby hradí.

Datem zdanitelného plnění paušální platby za sezónní období od prosince do března se rozumí vždy 1.12. Nájemce je povinen vše zaplatit nejpozději vždy do 30.12.

Pronajímatel má právo jednostranně upravit výši paušálních plateb, a to v případě, že jejich dosavadní výše nepokryje cenu za skutečnou spotřebu Ostatních služeb Nájemcem a dále při změně cen Ostatních služeb účtovaných Pronajímateli dodavatelem.

6. Nájemce je dále povinen ihned po podpisu této smlouvy oznámit do evidence poplatníků rozhlasových a televizních poplatků dle platné právní úpravy veškeré předepsané skutečnosti, to je zejména veškeré rozhlasové a televizní přijímače, které bude v Pronajatých prostorách užívat a od počátku nájmu dle této smlouvy řádně z těchto přijímačů hradit rozhlasové a televizní poplatky přímo provozovateli vysílání ze zákona v souladu s platnou právní úpravou.
7. Jestliže se kdykoli v průběhu nájmu podle této smlouvy ukáže, že s nájmem Pronajatých prostor jsou spojeny i jiné Ostatní služby, než je uvedeno v odst. 2 a 4 tohoto článku, a že tyto jiné Ostatní služby jsou nezbytné pro zajištění řádné údržby a provozu Pronajatých prostor Budovy, je Nájemce povinen přihlásit se svým jménem k odběru těchto jiných Ostatních služeb, odebírat je přímo od jejich dodavatelů a řádně a včas za ně platit úhrady přímo jejich dodavatelům.

### **Článek 5 - Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se dále touto smlouvou zavazuje:

- a) zabezpečit Nájemci nerušené užívání a přístup do Předmětu nájmu bez jakéhokoliv omezení v kteroukoliv denní i noční dobu,
- b) na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání smluvenému touto smlouvou a za tímto účelem na vlastní náklady provádět opravy a údržbu přesahující obvyklé udržování uvedené v odst. 3 písm. b) tohoto článku,
- c) zabezpečit řádné plnění Ostatních služeb uvedených v čl. 4 odst. 4 této smlouvy.

2. Pronajímatel má právo za přítomnosti Nájemce nebo jím pověřené osoby kontrolovat stav Předmětu nájmu, zejména Budovy a dodržování této smlouvy ze strany Nájemce. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci tuto kontrolu alespoň 1 pracovní den předem. Pronajímatel má právo vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího ohlášení pouze, je-li to nutné k odvrácení škody na Předmětu nájmu nebo věcech vnesených, přičemž je povinen takový vstup ihned oznámit Nájemci. Pronajímatel odpovídá za škodu, kterou na Předmětu nájmu nebo věcech vnesených při svém vstupu způsobí.

3. Nájemce se dále touto smlouvou zavazuje:

- a) převzít od Pronajímatele Předmět nájmu podpisem Předávacího protokolu,
- b) zajišťovat obvyklé udržování Předmětu nájmu a uhradit náklady s tím spojené.

Obvyklým udržováním Předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí:

- i. bez ohledu na cenu: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění, úklid Předmětu nájmu, opravy skleněných výplní Pronajatých prostor, oprava a údržba veškerého technického zhodnocení Předmětu nájmu provedeného Nájemcem a věcí vnesených do Předmětu nájmu Nájemcem. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených předmětů. Údržbou Předmětu nájmu se dále



rozumí malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- ii. opravy a běžná údržba Předmětu nájmu, pokud cena nepřesáhne částku 5 000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, mimo věcně vymezené opravy a údržbu Předmětu nájmu, dle výše uvedeného bodu i), přičemž tato částka se každoročně valorizuje o míru inflace.
  - c) Nájemce je dále povinen písemně oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu opravy či údržby, které má provést Pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou v důsledku porušení této povinnosti;
  - d) plnit v Předmětu nájmu a ve společných prostorách Budovy povinnosti na úseku požární ochrany, na své náklady instalovat v Předmětu nájmu a ve společných prostorách Budovy předepsané prostředky požární ochrany a zajistit jejich pravidelnou revizi, o čemž je povinen vydat Pronajímateli kopie zpráv, a to vždy bezodkladně po jejich provedení; Nájemce prohlašuje, že se při podpisu této smlouvy seznámil se závaznou protipožární dokumentací Budovy a zavazuje se tuto dokumentaci dodržovat a zajistit, aby tuto dokumentaci dodržovali i jeho zaměstnanci jakož i jiné osoby navštěvující Budovu z podnětu Nájemce,
  - e) dodržovat při užívání Pronajatých prostor příslušné obecně závazné právní předpisy, to je zejména předpisy, živnostenské, hygienické, protipožární, bezpečnostní, o nakládání s odpady apod.,
  - f) na své náklady provádět úklid Pronajatých prostor a udržovat tyto v čistotě,
  - g) oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za účelem dohodnutým v této smlouvě, užívat Pronajaté věci pouze v Budově jako jejich vybavení. Nájemce nesmí přemístit Pronajaté věci bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na jiné místo mimo Budovu,
4. Nájemce je povinen Předmět nájmu i ostatní majetek Pronajímatele v Budově i mimo ni chránit před poškozením a dále je povinen zajistit, aby tyto povinnosti plnily i ostatní osoby, které budou Předmět nájmu navštěvovat či užívat z podnětu Nájemce. Nájemce odpovídá za škodu, která na Předmětu nájmu či jiném majetku Pronajímatele v důsledku porušení této povinnosti vznikne, byť z nedbalosti, a dále za škodu, kterou Pronajímateli způsobí svou provozní činností. Nájemce je povinen takovou škodu bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli a ve stejné lhůtě tuto škodu na svůj náklad odstranit nebo finančně Pronajímateli nahradit.
  5. Nájemce nesmí přenechat Předmět nájmu nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě podnájmu odpovídá Nájemce za to, že případný podnájemce bude užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.
  6. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu k jinému předmětu podnikání, než je uvedeno v čl. 1 odst. 4 této smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
  7. Nájemce má právo umístit na Budovu vnější reklamní zařízení jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž Pronajímatel musí takto odsouhlasit vzhled, počet i umístění těchto reklamních zařízení. Nájemce umístí toto reklamní zařízení na své náklady, toto reklamní zařízení musí propagovat obchodní činnost Nájemce uvedenou v čl. 1 této smlouvy a Nájemce je povinen obstarat případná úřední povolení pro umístění tohoto zařízení a odpovídá za jeho soulad s právními předpisy.
  8. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžitého závazku z této smlouvy je Nájemce povinen z důvodu tohoto prodlení zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení.
  9. Jestliže Nájemce poruší kterékoli ustanovení této smlouvy, ukládající Nájemci nepeněžitou povinnost, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každé jednotlivé porušení takové nepeněžité povinnosti z této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každý i jen započatý den, kdy bude Nájemcem tato nepeněžitá povinnost porušována.
  10. Ve všech případech, kdy nájem dle této smlouvy skončí je Nájemce povinen na vlastní náklady vyklidit Pronajaté nemovitosti a takto vyklizený předat Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a dále s ponecháním stavebních či jiných úprav, ke kterým Pronajímatel udělil souhlas a Nájemce nebyl povinen je odstranit podle čl. 6 této smlouvy, a to písemným předávacím protokolem, ve lhůtě nejpozději do posledního dne trvání nájmu dle této smlouvy. Vybavení a doplňky na objektech jsou součástí nájmu. Nájemce

bude při ukončení nájmu povinen vrátit veškeré tyto věci v řádném stavu, resp. Ve stejném stavu jako je do užívání převzal. V případě ztráty, opotřebení apod. bude nájemce povinen pořídit vybavení nové.

Jestliže nájemce ve shora uvedené lhůtě Pronajáté nemovitosti nevyklidí a nepředá Pronajímátele, jedná se o podstatné porušení této smlouvy ze strany Nájemce a nájemce je z důvodu tohoto porušení povinen zaplatit Pronajímátele k žádosti Pronajímátele za každý i jen započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku celkového nájemného uvedeného v čl. 3 odst. 1 této smlouvy a přepočteného pro účely výpočtu této smluvní pokuty na denní nájemné a vedle toho je nájemce povinen nahradit Pronajímátele veškerou škodu, která Pronajímátele z důvodu porušení této povinnosti Nájemcem vznikne.

Nájemce zmocňuje Pronajímátele k vyklizení Předmětu nájmu a převzetí Pronajátých věcí, uzavření smlouvy o úschově vyklizených movitých věcí na náklady a nebezpečí Nájemce v případě, že Nájemce nevyklidí a nepředá Pronajáté věci nejpozději do posledního dne trvání nájmu dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje uhradit náklady na vyklizení, skladování a převzetí Pronajátých věcí do 7 (sedmi) dnů ode dne, kdy bude Nájemci doručena písemná výzva Pronajímátele k jejich zaplacení. Obě smluvní strany s tímto postupem vyslovují souhlas.

8. Nájemce je povinen zajistit písemný souhlas všech svých zaměstnanců, a jiných osob vyskytujících se pravidelně v prostorách snímanými kamerami se záznamem a tento souhlas předat bezodkladně pověřenému správci Budovy, jinak odpovídají za škodu Pronajímátele.

### **Článek 6 - Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce nesmí provádět stavební nebo jiné úpravy Předmětu nájmu nebo rekonstrukci či modernizaci Předmětu nájmu (dále jen „Úpravy“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele. V případě provedení Úprav majících charakter technického zhodnocení ve smyslu zákona o dani z příjmů je Nájemce oprávněn odpisovat náklady na tyto Úpravy jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímátele uzavřené ve formě dodatku k této smlouvě.
2. Nájemce je povinen provádět jakékoli Pronajímátele povolené Úpravy výlučně na své náklady, je povinen obstarat pro provedení těchto Úprav předepsaná úřední povolení a odpovídá za provedení Úprav v souladu s těmito povoleními a obecně závaznými právními předpisy. Nájemce nesmí při provádění Úprav způsobit Pronajímátele žádnou škodu, zejména nesmí poškodit Budovu a dále nesmí při provádění těchto Úprav omezit činnost Pronajímátele ani ostatních nájemců v Budově a ve společných prostorách Budovy.
3. V případě skončení nájmu dle této smlouvy je Nájemce povinen ve lhůtě do skončení nájmu dle této smlouvy na své náklady odstranit z Předmětu nájmu veškeré Úpravy provedené Nájemcem, pokud Pronajímátele písemně Nájemci ve lhůtě nejpozději do 15. dne před skončením nájmu dle této smlouvy neoznámí, aby určité úpravy provedené Nájemcem na Předmětu nájmu zůstaly i po skončení nájmu dle této smlouvy.
4. Jestliže Nájemce poruší tuto smlouvu způsobem zakládajícím právo Pronajímátele tuto smlouvu z důvodu tohoto porušení vypovědět nebo od ní odstoupit a jestliže Pronajímátele tohoto práva využije, vznikne Nájemci v poslední den trvání nájmu dle této smlouvy povinnost zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu za shora uvedené porušení povinnosti dle této smlouvy Nájemcem, a to smluvní pokutu ve výši obvyklé ceny veškerých Úprav zjištěné k poslednímu dni trvání nájmu dle této smlouvy. Vedle této smluvní pokuty je Nájemce dále povinen nahradit Pronajímátele veškerou škodu, která Pronajímátele v důsledku porušení shora uvedené povinnosti Nájemcem vznikne. Právo Pronajímátele na zaplacení smluvní pokuty a náhradu škody dle tohoto ustanovení zůstává vypovězením této smlouvy anebo odstoupením od této smlouvy nedotčeno. Smluvní pokutu a náhradu škody dle tohoto ustanovení je Nájemce povinen uhradit Pronajímátele ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy bude Nájemci doručena písemná výzva Pronajímátele k jejich zaplacení.

### **Článek 7 - Pojištění**

1. Pronajímátele je povinen na vlastní náklady uzavřít pojištění Budovy pro případ škody způsobené živelní pohromou a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy. V případě pojistné události se Pronajímátele zavazuje použít veškeré pojistné plnění přijaté z důvodu poškození Předmětu nájmu na opravu Předmětu nájmu a jejich uvedení do původního stavu.



2. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady uzavřít pojištění pro právním předpisem stanovené odpovědnosti za škodu způsobenou jinému v souvislosti s činností Nájemce v Předmětu nájmu a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy.

V případě pojistné události se Nájemce zavazuje použít veškeré pojistné plnění přijaté z důvodu pojištění uvedeného v odst. 1 tohoto článku na náhradu vzniklé škody, jestliže tuto škodu Nájemce již dříve neuhradil jinak.

### **Článek 8 - Společná a závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti, jakož i ostatní právní vztahy z této smlouvy vzniklé, se řídí z.č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Tato právní úprava se nepoužije tam, kde se smluvní strany touto smlouvou dohodly odchylně.
2. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří:
- a) Příloha č. 1 – Vyznačení Pronajatých prostor
  - b) Příloha č. 3 – Soupis pronajatých movitých věcí
  - c) Příloha č. 4 – Předávací protokol
3. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli termíny uvedené v této smlouvě velkými písmeny mají význam stanovený touto smlouvou, bez ohledu na to, zda jsou v této smlouvě užity v jednotném čísle nebo množném čísle a při jejich výkladu se pouze přihlédne k okolnostem, pro které je příslušný termín v textu této smlouvy užít v jednotném či množném čísle.
4. Pro všechny smluvní pokuty sjednané touto smlouvou platí dále následující ujednání:
- vedle smluvní pokuty sjednané touto smlouvou má smluvní strana, které vznikl na smluvní pokutu nárok, vůči druhé smluvní straně vždy dále i právo na náhradu veškeré škody způsobené porušením té smluvní povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta,
  - smluvní strana, která porušila povinnost, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, je povinna zaplatit tuto smluvní pokutu i v případě, že porušení příslušné smluvní povinnosti nezavinila,
  - za porušení stejné povinnosti dle této smlouvy lze nárokovat všechny smluvní pokuty, které jsou pro případ porušení této povinnosti touto smlouvou sjednány,
  - právo na zaplacení smluvní pokuty a náhradu škody zůstává ukončením této smlouvy nedotčeno,
  - smluvní pokuta a náhrada škody jsou splatné vždy ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy smluví strana, které vznikl na tato plnění nárok, doručí druhé straně písemnou výzvu k zaplacení těchto plnění.
5. V případě, že dojde ke změně jakýchkoli skutečností týkajících se smluvních stran a uvedených v záhlaví této smlouvy, je strana, u níž taková změna nastala, povinna ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy k této změně došlo, písemně o této změně informovat druhou smluvní stranu, jinak odpovídá za škodu, která druhé smluvní straně v důsledku porušení této povinnosti vznikne. Zejména je tak Nájemce povinen ve shora uvedené lhůtě informovat Pronajímatele o tom, že Nájemce přestal být plátcem DPH nebo naopak, že plátcem daně znovu stal.
6. Jestliže kterákoli smluvní strana bude při plnění této smlouvy činit vůči druhé smluvní straně písemné podání či jiný úkon, jako např. doručení faktury (dále jen „Úkon“), je takovýto Úkon vůči smluvní straně, které je Úkon adresován (dále jen „Adresát“) řádně učiněn osobním doručením písemného vyhotovení tohoto Úkonu oproti podpisu Adresáta anebo jeho zasláním ve formě doporučeného dopisu na adresu, která byla straně, která Úkon činí, naposledy známa dle předchozího odstavce. Nebude-li možno takový dopis doručit, považuje se za den doručení Úkonu obsaženého v tomto dopisu pátý den po podání tohoto dopisu na poštu k doporučenému odeslání na adresu Adresáta, která byla straně, která Úkon činí, naposledy známa dle předchozího odstavce.
7. Jestliže po nabytí účinnosti této smlouvy dojde ke změně obecně závazných právních předpisů, která ztíží či znemožní řádné plnění předmětu této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít bez zbytečného odkladu dodatek k této smlouvě, který řádné plnění předmětu této smlouvy umožní.



8. Jestliže se po nabytí účinnosti této smlouvy ukáže kterékoli její ustanovení jako neplatné ve smyslu platné právní úpravy, nepozbývá tím platnosti smlouva jako celek, ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají nedotčena a neplatné ustanovení se nahradí dodatkem k této smlouvě, jinak příslušným ustanovením obecně závazného právního předpisu a nebude-li takového ustanovení, pak úpravou obvyklou v obchodním styku.
9. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou rovnocenných stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
11. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, který je dostatečně určitý a srozumitelný a že s tímto obsahem souhlasí. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na základě své vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Uherském Hradišti dne 16.11.2023

Pronajímatel:  
**SYNOT REAL ESTATE, k.s.**

V Praze dne: 05.12.2023  
Nájemce:  
**Horská služba ČR, o.p.s.**



.....  
Jitka Langerová  
výkonná ředitelka v plné moci



Horská služba ČR, o.p.s.  
543 51 SPINDLERŮV MLÝN 260  
DIČ: CZ27467759  
Úřad společnosti  
Za potokem 46/4  
106 00 Praha



.....  
René Mašín  
ředitel

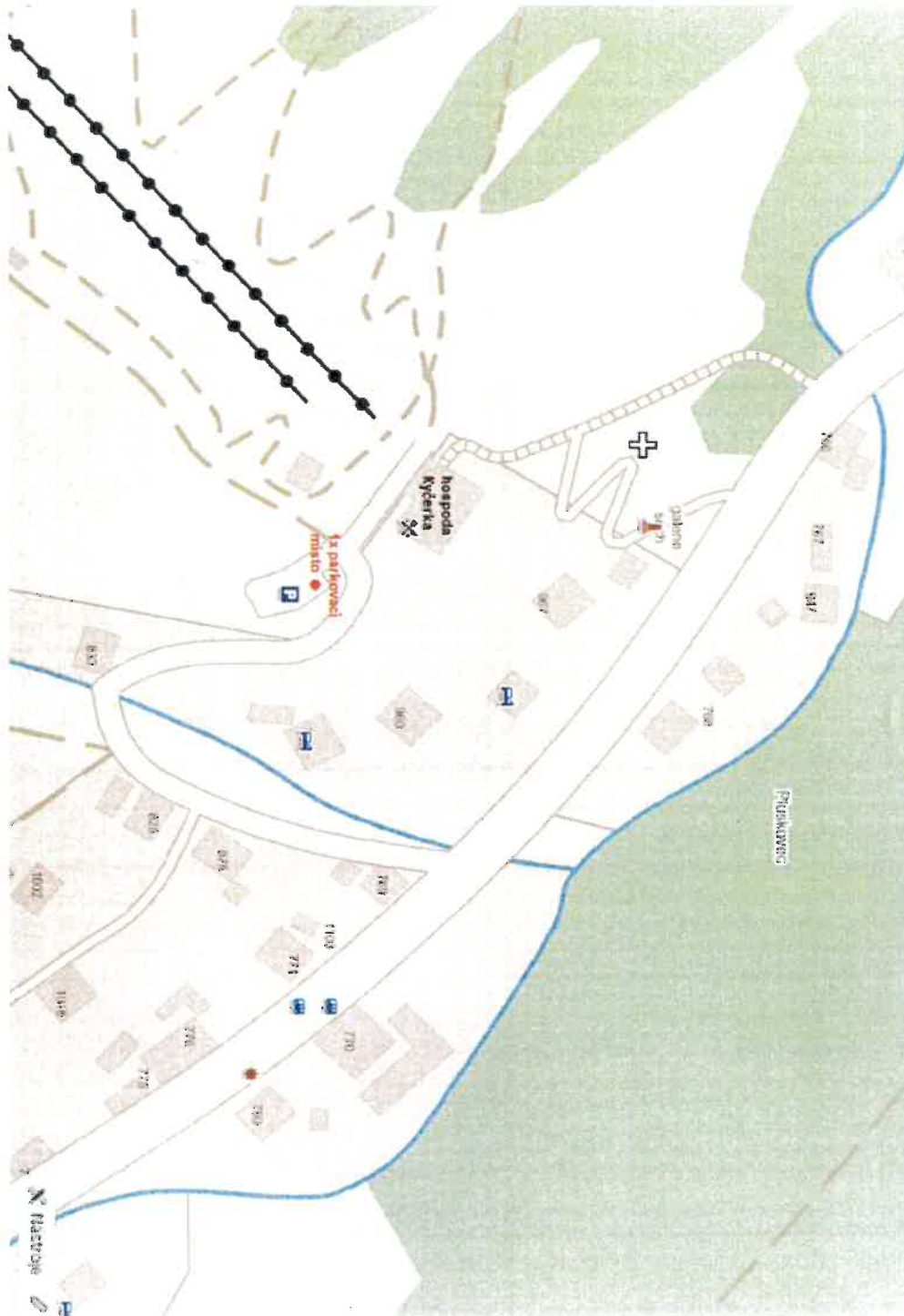
**SYNOT**  
REAL ESTATE

SYNOT REAL ESTATE, k.s.  
Sikánská 1475, 601 01 Uherské Hradiště  
iČ: 26221276, DIČ: CZ26221276, IČO: 26221276



**Příloha č. 1 – Vyznačení pronajatých prostor a parkovacího místa**

**Vyznačení parkovacího místa**





5



Horský ústav  
543 51 51  
DIČ: CZ278613  
Ústav společnosti  
Za nárokem 48/4  
106 07 Praha

6