

Správa Krkonošského národního parku
se sídlem Dobrovského 3, 543 01 Vrchlabí
zastoupená PhDr. Robinem Böhnischem, ředitelem
IČO: 00088455
DIČ: CZ00088455
jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)
– na straně jedné –

a

STEZKA KORUNAMI STROMŮ KRKONOŠE s.r.o.
se sídlem Krkonošská č.ev. 350, 542 25 Janské Lázně
zastoupená Filipem Pekárkem, jednatelem
IČO: 04448618
DIČ: CZ04448618
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové pod spis. zn. C 35860
jako nájemce (dále jen „nájemce“)
- na straně druhé –

(pronajímatel a nájemce dále jen „smluvní strany“ nebo jen „strany“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU **č. SMLN-22-91/2024**

(dále jen „smlouva“)

ČI. I

- 1) Pronajímatel je podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s následujícími nemovitými věcmi, které jsou vlastnictvím České republiky

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra [m ²]	druh pozemku	LV č.
dle Přílohy č. I této smlouvy						

a jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrálního pracoviště Trutnov na výše uvedených listech vlastnictví.

- 2) Pronajímané pozemky či jejich části (dále jen „předmět nájmu“ či „pozemky“) jsou blíže specifikovány v Příloze č. I a vyznačeny na situačním záznamu v Příloze č.II, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za účelem:
- a) umístění a provozování areálu Stezky korunami stromů Krkonoše
 - i. umístění a provozování stavby „Stezka korunami stromů Krkonoše“
 - ii. umístění a provozování stavby „VYBUDOVÁNÍ VÝBĚHU PRO MEDVĚDY VČETNĚ ZÁZEMÍ při Stezce korunami stromů Krkonoše“
 - iii. umístění a provozování dalších doprovodných staveb či zařízení
 - b) provádění údržby, oprav včetně likvidace staveb a zařízení.
- 4) Stav předmětu nájmu je nájemci ke dni podpisu této smlouvy znám, je odpovídající jeho umístění a předchozímu užívání. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je zcela vyhovující a plně splňuje účel nájmu. Pronajímatel tak přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání, a ve stavu odpovídajícímu předchozímu užívání.
- 5) K jinému než dohodnutému účelu uvedenému v čl. I odst. 3 této smlouvy nesmí být předmět nájmu užíván.

Čl. II Nájemné

- 1) Nájemce je povinen řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné.
- 2) Roční nájemné na každý kalendářní rok se stanovuje dohodou smluvních stran (ve smyslu znaleckého posudku číslo položky 048294/2024, ve znění dodatku ze dne 27.08.2024 vypracovaného Ing. Michalem Danielisem, Pražská 88, 541 01 Trutnov) a činí 745.860,- Kč (slovy: sedm set čtyřicet pět tisíc osm set šedesát korun českých).
- 3) Nájemné bude hrazeno **1x ročně**, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem a zaslané na e-mailovou adresu nájemce: info@stezkakrkonose.cz, s termínem splatnosti vždy do 31.5. daného roku.
- 4) Nájemné za rok 2024, případně za příslušný kalendářní rok dle okamžiku nabytí účinnosti smlouvy bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem a zaslané na e-mailovou adresu nájemce v alikvotní části ročního nájemného dle čl. II, odst. 2 této smlouvy za období ode dne nabytí účinnosti smlouvy do konce příslušného kalendářního roku, a to s termínem splatnosti do 30 dnů od nabytí účinnosti smlouvy.
- 5) Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.
- 6) Počínaje 01.01.2026 se smluvní strany dohodly na inflační doložce, podle které se nájemné sjednané v čl. II odst. 2 této smlouvy bude bez dalšího periodicky zvyšovat podle míry inflace. Na základě tohoto ujednání se od prvního ledna roku 2026 a dále potom od prvního ledna každého následujícího kalendářního roku bude nájemné zvyšovat o míru inflace, která byla vyhlášena Českým statistickým úřadem (v případě jeho zrušení jiným úřadem oprávněným vyhlášovat míru inflace v České republice) pro uplynulý kalendářní rok jako míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Takto sjednaná inflační doložka se bude používat dále až do ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy.
- 7) V souvislosti se zvyšováním nájemného o míru inflace, jak je uvedeno v čl. II odst. 6 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné dle čl. II odst. 2 této smlouvy bez dohody smluvních stran z důvodu inflace vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Novou výši nájemného, vypočtenou způsobem dle předchozí věty, oznámí pronajímatel nájemci písemně (oznámením ve smyslu tohoto ustanovení smlouvy se rozumí i vystavení faktury dle čl. II odst. 3 této smlouvy s vyšší nájemného odpovídající výši inflace). Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
- 8) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

Čl. III Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode nabytí účinnosti této smlouvy do 31.10.2035. Smluvní strany se podpisem této smlouvy výslovně vzdávají práva domáhat se zrušení závazku dle § 2000 odst. 1 občanského zákoníku.

Čl. IV Další podmínky nájmu

- 1) Pronajímatel má právo vstupu na předmět nájmu za účelem kontroly předmětu a dodržování účelu nájmu, nesmí si však počínat tak, aby nájemce nepřiměřeně omezoval v jeho užívacím právu.
- 2) Nájemce je povinen po předchozí dohodě smluvních stran umožnit pronajímateli na předmětu nájmu výkon činností souvisejících s hospodařením v lese dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“) a platného hospodářského plánu, nebude-li příslušným rozhodnutím orgánu státní správy rozhodnuto jinak.
- 3) Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné terénní ani stavební úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou úprav v rámci opatření k odstranění havárií nebo neodkladných oprav na stavbách (čl. I odst. 3 této smlouvy),

kteře se na předmětu nájmu nachází nebo budou se souhlasem pronajímatele vybudovány, a kteře jsou/budou řádně povolené.

Právní titul k realizaci nových staveb či zařízení oproti stávajícímu stavu a užívání pozemků v souvislosti s jejich realizací bude řešen samostatně mimo tuto smlouvu ve Smlouvě o podmínkách provedení stavby, která bude uzavřena před vydáním povolení ke stavbě, či případně vyjádřením pronajímatele. Pronajímatel si vyhrazuje právo umístění nových staveb či zařízení neschválit, kromě stavby „VYBUDOVÁNÍ VÝBĚHU PRO MEDVĚDY VČETNĚ ZÁZEMÍ při Stezce korunami stromů Krkonoše“ dle projektové dokumentace vypracované Ing. arch. Jiřím Müllerem a Ing. arch. Janem Müllerem (2MAD s.r.o. – IČO: 07160135; DSP 10.05.2024). Tato smlouva tak není právním titulem k realizaci jakýchkoliv jiných nových staveb či zařízení.

- 4) Nájemce je povinen zajistit po dobu trvání nájemní smlouvy v souladu s oddílem třetím zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění, dočasné odnětí či omezení PUPFL na části lesních pozemků specifikované v čl. I, odst. 2 této smlouvy, a případný poplatek s tím spojený řádně hradit, nebo zajistit souhlas příslušného orgánu státní správy lesů, pakliže nebude tímto orgánem řízení dle § 16 o odnětí nebo omezení vyžadováno; předmětnou žádost je nájemce povinen u příslušného orgánu státní správy lesů podat do 30 dnů od nabytí účinnosti smlouvy.

Výše uvedené se vztahuje pro rozsah PUPFL nad rámec Rozhodnutí o dočasném vynětí z pozemků určených k plnění funkcí lesa vydaného dne 2. srpna 2016 pod č.j. 86051/2016 MěÚ Trutnov, odborem životního prostředí, jako orgánem státní správy lesů.

- 5) Nájemce je povinen postupovat a řídit se ustanovením § 22 zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění. Rozsah a způsob případných zabezpečovacích opatření bude projednán s Územním pracovištěm Horní Maršov.
- 6) Nájemce je dále rovněž povinen zajišťovat a provádět na své náklady managementové zásahy ve vzdálenosti do 50 m od předmětu nájmu, a to v souladu lesním hospodářským plánem, a v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména zákon č. 289/1995 Sb., a jeho prováděcími vyhláškami, zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Zásady péče o Krkonošský národní park a jeho ochranné pásmo); tyto zásahy budou vždy předem projednány s Územním pracovištěm Horní Maršov, a prováděny dle udaných dispozic.
Těmito zásahy se rozumí zejména, ne však výlučně, odstraňování kůrovcových stromů a veškerého kalamitního dříví poškozeného např. větrem či sněhem.
- 7) Rozhodne-li příslušný orgán státní správy o uložení pokuty pronajímateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, ke kterým došlo jednáním nebo opomenutím nájemce dle této nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty do 3 dnů od právní moci rozhodnutí.
- 8) Nájemce se zavazuje postupovat při budování nových staveb či zařízení, bude-li jejich realizace pronajímatelem předem písemně odsouhlasena, s maximální šetrností tak, aby nedošlo ke škodám na porostech resp. pozemcích, které nejsou předmětem nájmu. Pro případ poškození sousedních pozemků ve vlastnictví pronajímatele nebo trvalých porostů na nich se nacházejících, ke kterému dojde v souvislosti s aktivitami nájemce, se nájemce zavazuje provést na své náklady opatření k nápravě stavu. Těmito ujednáními není dotčen nárok pronajímatele na náhrady podle příslušných právních předpisů (např. vyhlášky č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené v lesích).
- 9) Nájemce bere na vědomí, že předmětem nájmu jsou i části pozemků, které slouží jako veřejně přístupné účelové komunikace. Z tohoto důvodu se zavazuje neomezovat nebo jiným způsobem narušovat užívání a provoz na těchto komunikacích, provádění jejich údržby, oprav či rekonstrukcí.
- 10) Nájemce odpovídá za škody na předmětu nájmu, které vzniknou zaviněným porušením povinností nájemce dle této smlouvy. Nájemce je povinen pro případ škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá dle této smlouvy nebo dle obecně závazných právních předpisů, provést bezodkladně opatření k nápravě, a to na své vlastní náklady.

- 11) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci užíváním předmětu nájmu, ani za jiné újmy bezprostředně související s jeho užíváním. Nájemce přebírá odpovědnost za veškeré škody, které prováděnou činností nájemce nebo porušením povinností nájemce založené touto smlouvou či právním předpisem vzniknou pronajímateli či třetím osobám nájemcem najatými subjekty v souvislosti s prováděnou činností nájemce.
- 12) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- 13) Pronajímatel souhlasí s tím, že provozovatelem „vybudovaného výběhu pro medvědy včetně zázemí při Stezce korunami stromů Krkonoše“ bude ZOO Dvůr Králové a.s., IČ: 27478246, se sídlem Štefánikova 1029, 54401 Dvůr Králové nad Labem, a to na základě bezúplatného právního vztahu.
- 14) Nájemce se zavazuje udržovat na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a zavazuje se k průběžnému odstraňování veškerých odpadů na něm se vyskytujících.
- 15) Nájemce se zavazuje pojistit všechny stavby na své náklady, zejména proti živelné události. V případě poškození staveb v důsledku živelné události nebude nájemce uplatňovat náhradu škody vůči pronajímateli.
- 16) Z nájmu je vyřato právo výkonu myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.
- 17) Pronajímatel souhlasí se zápisem této nájemní smlouvy do katastru nemovitostí, a to na dobu trvání nájemní smlouvy. Příslušné podání ke katastrálnímu úřadu podá nájemce na své náklady, a to do nejpozději do tří (3) měsíců po nabytí účinnosti této smlouvy. Pronajímatel poskytne za tímto účelem nájemci potřebnou součinnost.
- 18) Nájemce se zavazuje strpět na předmětu nájmu umístění stávajícího terénního vybavení (turistické mapy, lavičky, informační panely apod.).

Čl. V.

Sankce při porušení povinností nájemce

- 1) Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné, má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak za takovou dobu pronajímateli náleželo podle této nájemní smlouvy.
- 3) Uplatněním práva na smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklou z porušení smluvních povinností nájemce, ani právo odstoupit od této smlouvy podle čl. VI této smlouvy. Ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

Čl. VI.

Ukončení nájemního vztahu

- 1) Nájem skončí uplynutím sjednané doby.
- 2) Před uplynutím sjednané doby může být nájem skončen:
 - a) písemnou dohodou účastníků
 - b) výpovědí ze strany pronajímatele
 - i. při prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden měsíc, nebude-li nájemné uhrazeno ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené ve výzvě pronajímatele,
 - ii. přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele

V těchto případech činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

c) Odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele

- i. poruší-li nájemce kteroukoliv povinnost vyplývající mu z této smlouvy a nájemce neodstraní závadný stav v náhradním termínu o délce minimálně třiceti dnů, poskytnutém mu v písemné výzvě pronajímatele,
- ii. nebudou-li nadále plněny podmínky § 27 odst. 1 zákona 219/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů tj. pronájmem nebude dosahováno účelnějšího nebo hospodárnějšího využití předmětu nájmu.

Odstoupení od smlouvy je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit nájemci. Odstoupením od smlouvy se nájemní smlouva neruší od počátku, ale od doručení písemného odstoupení nájemci. Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok na splatné nájemné za dobu trvání smlouvy, úrok z prodlení, smluvní pokutu nebo náhradu škody či nárok dle článku VI. odst. 7 této smlouvy.

- 3) Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, kdy právní vztahy či podmínky nájemci neumožní postavit stavbu uvedenou v čl. I odst. 3, písm. a) bod. ii) smlouvy, na základě žádosti nájemce do 3 měsíců uzavřou dodatek této nájemní smlouvy, jejímž předmětem bude zúžení předmětu nájmu bez částí pozemků dotčených záměrem realizace této stavby. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku, jenž bude zadán pronajímatelem, v takovém případě hradí nájemce.
- 4) Převede-li pronajímatel v době trvání nájmu vlastnické právo k předmětu nájmu na třetí subjekt, je povinen zajistit, aby byl nový vlastník zavázán všemi povinnostmi, které pronajímatel dle zákona a této smlouvy má. Pokud tak neučiní, odpovídá nájemci za újmu tím mu způsobenou.
- 5) Po skončení nájmu bude předmět nájmu nájemcem předán pronajímateli ve stavu, v jakém byl převzat, s výjimkou trvalých porostů odstraněných v souvislosti s realizací staveb či zařízení, a to do 3 měsíců od skončení nájemní smlouvy.
- 6) Pokud se pronajímatel a nájemce písemně nedohodnou jinak, je nájemce po skončení doby nájmu povinen na vlastní náklady odstranit umístěné stavby či zařízení bez jakékoliv kompenzace ze strany pronajímatele. Za dohodu dle tohoto odstavce strany považují i ujednání v článku VI. odst. 7 této nájemní smlouvy.
- 7) Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomi toho, že realizace staveb uvedených v čl. I, odst. 3, písm. a), bod i) a ii) této smlouvy, jakož i všech dalších doprovodných staveb či zařízení se stavbami souvisejících, je významnou investicí, jejímž cílem je podpora turistického ruchu v dané lokalitě a zvýšení návštěvnosti celé oblasti. V případě, že nájem skončí před uplynutím doby nájmu sjednané v článku III. této smlouvy jednostranným právním jednáním pronajímatele vykonaným z důvodu uvedeného v článku VI. odst. 2 písm. c) bod ii) této smlouvy, je pronajímatel povinen uhradit nájemci veškeré investice, které nájemce vynaložil na realizaci stavby uvedené v čl. I odst. 3, písm. a), bod i) a ii) této smlouvy a na její opravy, snížené o účetní odpisy (v souladu s ustanovením § 30 odst. 4 ZDP platí, že roční odpis dočasných staveb se stanoví jako podíl vstupní ceny a stanovené délky trvání) uplatněné nájemcem do dne skončení nájemního vztahu dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, popř. dle zákona jej v budoucnu nahrazujícího, jakož i ušlý zisk za dobu ode dne skončení nájmu do dne 31.10.2035. Při určení výše nároku nájemce na ušlý zisk bude postupováno dle následujícího pravidla:
 - ušlý zisk bude vypočten jako průměrný zisk za zdaňovací období před zdaněním z dosavadního provozu Stezky korunami stromů Krkonoše; při výpočtu ušlého zisku bude vycházeno z účetnictví nájemce a jím podaných přiznání k dani z příjmů právnických osob.

V případě postupu dle tohoto odstavce je nájemce povinen zaslat do 30 dnů od skončení nájmu žádost o proplacení investičních nákladů a ušlého zisku, a to včetně výpočtu a účetních podkladů pro stanovení výše těchto úhrad. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyžádat si doplnění podkladů žádosti, a úhradu provést do prokazatelné výše (částka odpovídající nákladům a ušlému zisku, ohledně níž není mezi smluvními stranami sporu) ve lhůtě do 3 měsíců ode dne skončení nájmu.

Čl. VII

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem povolení výjimky Ministerstvem financí dle ustanovení § 27 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. 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.
- 2) Dnem nabytí účinnosti smlouvy dle výše uvedeného odstavce se ruší nájemní smlouva č. SMLN-22-64/2013, uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem dne 06.10.2015, ve znění uzavřených dodatků.

Finanční vypořádání bude provedeno v souladu se zněním této rušené nájemní smlouvy, a to ke dni přede dnem nabytí účinnosti této smlouvy.

- 3) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, případně právními předpisy v budoucnu je nahrazujícími.
- 4) Nájemní smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Tyto dodatky ke smlouvě podléhají v případech stanovených v § 27 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, rovněž povolení výjimky Ministerstvem financí.
- 5) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nich každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy a jedno vyhotovení smlouvy si ponechá Ministerstvo financí pro svou evidenci.
- 6) Strany po přečtení smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

Seznam příloh: Příloha č. I Seznam pozemků – údaje dle KN a výměry předmětu nájmu
Příloha č. II Mapový zákres – vymezení předmětu nájmu

Nájemce:

V Janských Lázních dne

.....
STEZKA KORUNAMI STROMŮ KRKONOŠE s.r.o.
Filip Pekárek, jednatel

Pronajímatel:

Ve Vrchlabí dne

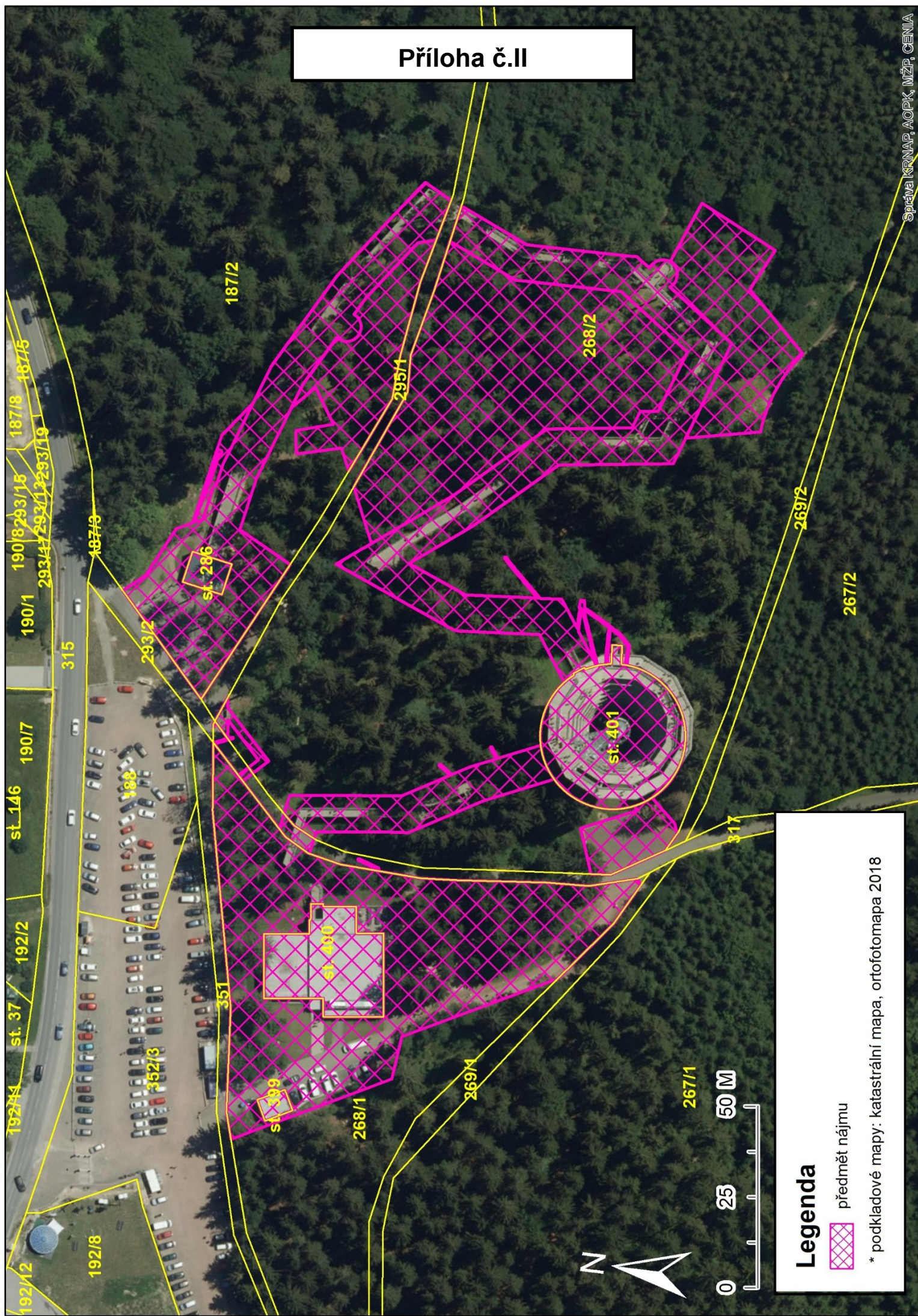
.....
Správa Krkonošského národního parku
PhDr. Robin Böhnisch, ředitel

Příloha č.I

obec	kat. území	druh evidence	parc. č.	druh pozemku	výměra [m ²]	LV č.		výměra předmětu nájmu [m ²]
Janské Lázně	Černá Hora v Krkonoších	KN	st. 286	zastavěná plocha a nádvoří	99	318		99
Janské Lázně	Černá Hora v Krkonoších	KN	187/2	lesní pozemek	60 978	318	*	3 267
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	st. 399	zastavěná plocha a nádvoří	50	318		50
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	st. 400	zastavěná plocha a nádvoří	770	318		770
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	st. 401	zastavěná plocha a nádvoří	1 272	318		1 272
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	268/1	lesní pozemek	8 302	318	*	4 670
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	268/2	lesní pozemek	66 171	318	*	8 782
Janské Lázně	Janské Lázně	KN	317	lesní pozemek	1 946	318	*	56
Celkem								18 966

* část pozemku (výměra určena na základě souřadnic S-JTSK)

Příloha č.II



Legenda

 předmět nájmu

* podkladové mapy: katastrální mapa, ortofotomapa 2018