

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI POZEMKU

ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále také jen „**OZ**“)

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

Spolek Slezská republika	
Sídlo:	793 24 Karlova Studánka 12
IČO:	04642414
DIČ:	CZ04642414
Bank. spoj.:	115-1959670287/0100
Zastoupen:	Ludvík Zifčák
Oprávněná osoba pro organizační jednání	Ludvík Zifčák
E-mail:	[REDACTED]
Tel.:	[REDACTED]
Zápis v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 14718	
(dále také jen „ nájemce “)	

(společně dále také jen „**smluvní strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu o nájmu části pozemku v následujícím znění:

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel má právo hospodaření s jemu svěřeným majetkem státu, a to konkrétně k pozemku parc. č. 53/1 o výměře 113 187 m² (dále také jen „**pozemek**“), v k.ú. Karlova Studánka. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na LV č. 5.
2. Uzavření nájemního vztahu dle této smlouvy schválilo Ministerstvo zdravotnictví při výkonu působnosti zakladatele 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. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu část shora označeného pozemku, 16 parkovacích míst (dále také jen „**předmět nájmu**“), pro účely jeho užívání k nájmem vykonávané podnikatelské činnosti – parkování osobních vozidel zaměstnanců a hostů HOTELU DŽBAN. Přesné vymezení pozemku, který je předmětem nájmu dle této smlouvy a jeho poloha, je zakreslena v katastrální mapě, která je jako příloha nedílnou součástí této smlouvy.
- 2.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu, a zajistit nájemci po dobu nájmu jeho nerušené užívání.
2. Nájemce se zavazuje platit řádně a včas nájemné sjednané v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy a s touto smlouvou a zavazuje se průběžně zajišťovat potřebnou údržbu předmětu nájmu.
4. 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.
5. Nájemce se zavazuje nevydávát stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho částí.
6. Podnájem je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
7. Na předmětu nájmu mohou být prováděny úpravy a budovány stavby jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Zimní údržbu (úklid sněhu apod.) provádí nájemce sám na své náklady.

IV. Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu určitou, a to **od 1. 6. 2025 do 31. 05. 2026**.
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 OZ se nepoužije.
3. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a předá písemným protokolem pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 1. 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 prokazatelném 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 v prodlení 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 předmětu nájmu; 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 záilka s výpovědí je považována za doručenou třetím pracovním dnem od jejího odeslání); proti výpovědi nejsou přípustné námitky; § 2314 OZ se nepoužije.

V. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu je sjednáno ve výši **40 960,- Kč měsíčně. Roční nájemné tedy činí 491 520,- Kč.**
2. Nájemcem bude nájemné hrazeno **měsíční platbou**, do 15. dne daného měsíce, bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod **VS 2300022**. Dnem úhrady nájemného je den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.
3. V případě zahájení/ukončení nájmu 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 prodlení nájemce s úhradou nájemného smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý započatý den prodlení.
6. V případě změny ekonomického prostředí nebo způsobu využití pozemku budou smluvní strany jednat o změně výše nájemného.

VI. Závěrečná ujednání

1. Smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z této smlouvy vyplývající, nebo s touto smlouvou související, se řídí právem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
2. Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů; zaslání smlouvy k uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy, čímž smlouva nabude účinnosti.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že ust. § 577 OZ se nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran.
4. Dle ust. § 1765 OZ 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.
5. Tuto smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této smlouvy nelze dále postoupit. Kvittance za částečné plnění a vracení dlužních úpisů s účinky kvittance jsou vyloučeny.
6. V případě změny právních předpisů se oba účastníci zavazují upravit příslušnou část smlouvy tak, aby odpovídala platné právní úpravě.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
8. Jakékoliv změny a doplňky k této smlouvě musí být provedeny formou písemných chronologicky vzestupně číslovaných dodatků podepsanými oběma smluvními stranami.
9. Není-li podepsána elektronicky, je tato smlouva sepsána a podepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom (1).



10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, a to:

Příloha č. 1 – katastrální mapa se zakreslením předmětu nájmu

11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato smlouva byla sepsána dle jejich skutečné, vážné a svobodné vůle, že před uzavřením této smlouvy obdržely veškeré informace potřebné k jejímu uzavření a že tuto smlouvu uzavírají po jejich důkladném zvážení. Smluvní strany s veškerým obsahem této smlouvy bez výhrad souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Karlově Studánce dne

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

.....
Spolek Slezská republika
Ludvík Zifčák