

**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“, nebo „Správa KRNAP“ či „Strana 1“)

– na straně jedné –

a

**Společenství vlastníků Zvonečková 108, Janské Lázně**

se sídlem Zvonečková 108, 54225 Janské Lázně

IČO: 19304579

zapsané v registru společenství vlastníků jednotek vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové pod spis. zn. S 8162

osoba oprávněná jednat za právnickou osobu: Tomáš Lacina, předseda

jako nájemce (dále jen „nájemce“ či „Strana 2“)

– na straně druhé –

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 změn a doplňků, tuto

**NÁJEMNÍ SMLOUVU  
č. SMLN-22-88/2025**

**Čl. I**

Pronajímatel je podle zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, příslušný hospodařit s následující nemovitou věcí, která je vlastnictvím České republiky

| obec         | kat. území              | druh<br>evidence | parc. č. | druh pozemku   | vyměra<br>[m <sup>2</sup> ] | LV č. |
|--------------|-------------------------|------------------|----------|----------------|-----------------------------|-------|
| Janské Lázně | Černá Hora v Krkonoších | KN               | 187/9    | ostatní plocha | 140                         | 318   |

a je zapsána u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrálního pracoviště Trutnov na výše uvedeném listu vlastnictví.

**Čl. II**

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci pozemky uvedené v čl. I do užívání za účelem: manipulační plocha a plocha pro občasný odstavování vozidel pro objekt č.p. 108 Janské Lázně (Ludvíkova bouda), a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tento pozemek v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- 2) Pronajímaný pozemek (dále jen „pozemek“ či „předmět nájmu“) je vyznačen na situačním zákresu v příloze č.I, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Stav předmětu nájmu je nájemci ke dni podpisu této smlouvy znám, je odpovídající jeho umístění, předchozímu užívání, a splňuje účel nájmu.
- 4) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání.

**Čl. III**

- 1) Nájemce nesmí přenechat pronajaté pozemky, některé z nich nebo jejich části do podnájmu a nesmí měnit kulturu pozemků zapsanou v katastru nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2) Tato smlouva není právním titulem pro zřízení jakékoliv nové stavby či provedení změny dokončené stavby. Pronajímatel uděluje touto smlouvou dodatečný souhlas s provedenými úpravami manipulační plochy spočívající v umístění betonových panelů a umístění oplocení, na dobu trvání právního vztahu k užívání pozemků. Nájemce je povinen zajistit případná povolení k provedeným úpravám a následnému užívání v souladu s právními předpisy či jinými regulativy.

- 3) Nájemce je povinen:
- a) užívat předmět nájmu v souladu s dohodnutým účelem nájmu. Nájemce tímto prohlašuje, že předmět nájmu je užíván zejména ve vazbě na nekomerční užívání stavby (odstavování vozidel vlastníků objektu), k odstavování vozidel návštěvníků ze strany veřejnosti pak pouze výjimečně
  - b) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na předmět nájmu za účelem kontroly, zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i v nepřítomnosti nájemce
  - c) užívat předmět nájmu tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Pokud nájemce svým jednáním škodu způsobí, zavazuje se vzniklou škodu uhradit v jejím plném rozsahu
  - d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a drobné opravy na něm.
  - e) odstavovat vozidla na pozemku takovým způsobem, aby nebyla snížena průjezdnost přílehlé komunikace
  - f) strpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s předmětem nájmu a případná omezení z těchto břemen vyplývající
  - g) zajistit po dobu trvání nájemní smlouvy v souladu s oddílem třetím zákona č.289/1995 Sb., v platném znění, na dobu vyplývající z čl. II, odst. 1) a čl. IV, odst. 1) dočasné odnětí či omezení PUPFL pozemku specifikovaného v čl. I 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
  - h) zajistit příslušná povolení v souladu s platným dopravním značením obce ze zákazu stání mimo vyhrazená parkoviště
    - i) mít umístěny na předmětu nájmu či jeho bezprostřední okolí prostředky pro okamžité zachycení případného úniku ropných či olejových látek
    - j) nájemce je povinen, na požádání pracovníka Územního pracoviště Horní Maršov, bezodkladně uvolnit předmět nájmu či jeho část na dobu nezbytně nutnou,
    - k) strpět na předmětu nájmu v případě potřeby krátkodobé odstavení vozidel Správy KRNP
    - l) v případě ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit vč. umístěných dočasných staveb / zařízení a uvést ho do stavu, ve kterém se nacházel ke dni před zahájením užívání, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,
    - m) pronajímatel povoluje nájemci označit vhodným způsobem předmět nájmu na vlastní náklady. Na pozemcích nebude umístěna žádná fyzická zábrana mezi komunikací a manipulační plochou užívanou v rámci nájmu.
- 4) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za zimní údržbu příjezdové komunikace ani předmětu nájmu.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by ztěžovaly užívání pozemků zásadním způsobem nebo by jeho užívání zcela znemožňovaly, má nájemce právo vůči pronajímateli uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly. Toto však platí, pokud tyto vady a poškození včas nahlásí pronajímateli.
- 6) Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za jakékoliv škody nebo zranění způsobené na majetku nájemce nebo třetím osobám při užívání předmětu nájmu.
- 7) Nájemce je povinen se řídit a postupovat v souladu s ustanovením § 22 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění. Rozsah a způsob případných zabezpečovacích opatření bude projednán s Územním pracovištěm Horní Maršov.
- 8) Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání pro účel vymezený v této smlouvě právo na zaplacení nájemného.
- 9) Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu žádné terénní nebo stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad, není-li toto smlouvou sjednáno jinak.



#### Čl. IV

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od data nabytí účinnosti této smlouvy do 30.06.2033.
- 2) Právní vztah založený touto smlouvou může být ukončen:
  - a) Dohodou účastníků.
  - b) Výpovědí pronajímatele, jestliže pronajímatel bude pronajatou nemovitou věc potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiným úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nebo nebude-li pronájmem dosahováno účelnějšího nebo hospodárnějšího využití pronajaté nemovité věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce slouží. Výpovědní doba v takovém případě činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi.

Z výše uvedených důvodů je pronajímatel oprávněn ukončit tento právní vztah rovněž písemným oznámením, že odstupuje od smlouvy. Uplynutím 14 dnů po doručení písemného oznámení nájemci tato smlouva zaniká.
  - c) Výpovědí jedné ze smluvních stran bez udání důvodu, výpovědní lhůta v tomto případě činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
  - d) Jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.
  - e) Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to do 15ti dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání předmětu nájmu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného pozemku. Smluvní strany si tímto sjednávají, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku se na tuto smlouvu nevztahuje.

#### Čl. V

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
- 2) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši 18.500,- Kč (slovy: osmnáct tisíc pět set korun českých). Tato částka bude povýšena o DPH dle platných cenových předpisů.
- 3) Nájemné bude hrazeno **1x ročně**, a to na základě faktury vystavené Správou KRNP a zasláné na e-mailovou adresu nájemce [REDAKCE], s termínem splatnosti vždy do 30.09. kalendářního roku.

V případě změny shora uvedené e-mailové adresy je Strana 2 povinna tuto skutečnost prokazatelně písemně oznámit pronajímateli, a to buď listinnou formou, či formou elektronickou prostřednictvím datové zprávy odeslané do datové schránky pronajímatele.
- 4) Smluvní strany se vzhledem k užívání části předmětné lokality nájemcem v období od 01.08.2023 do data nabytí účinnosti této smlouvy dohodly na zpětném vyrovnání nájemného, které činí 43.480,- Kč (slovy: čtyřicet tři tisíce čtyři sta osmdesát korun českých); tato částka bude povýšena o DPH dle platných cenových předpisů, a bude uhrazeno na základě faktury vystavené Správou KRNP a zasláných na e-mailovou adresu uvedenou v čl. V, odst. 3). V případě nabytí účinnosti této smlouvy před 01.01.2026 smluvní strany sjednávají, že výše uvedená částka zahrnuje rovněž alikvotní část nájemného za rok 2025.
- 5) Zaplacením se rozumí den připsání celé platby nájemného na účet pronajímatele.
- 6) Počínaje 01.01.2027 bude výše nájemného každoročně zvyšována o míru inflace v České republice, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v minulém kalendářním roce proti roku předminulému a vyhlášené Českým statistickým úřadem, nejméně však o růst obvyklého nájemného ze srovnatelného majetku v daném místě a čase.
- 7) Nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného považuje se to za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2228 NOZ).
- 8) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

#### Čl. VI

- 1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou oboustranných písemných dodatků k této smlouvě.
- 2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

#### Čl. VII

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Dva stejnopisy přebírá pronajímatel, a ostatní jsou určeny pro nájemce.

#### Čl. VIII

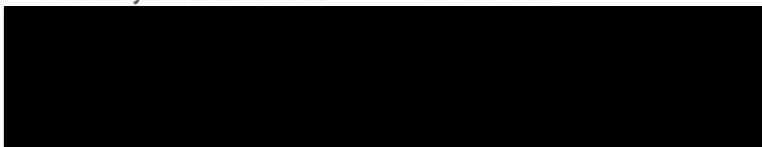
- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 2) Smluvní strany tímto souhlasí se zveřejněním celého znění této smlouvy včetně jejích dodatků v registru smluv. Dnem zveřejnění v registru smluv nabývá tato smlouva účinnosti.

#### Čl. IX.

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Za Stranu 2:

V Janských Lázních dne: - 7 -11- 2025



Společenství vlastníků Zvonečková 108, Janské Lázně  
Tomáš Lacina, předseda

Za Stranu 1:

Ve Vrchlabí dne:

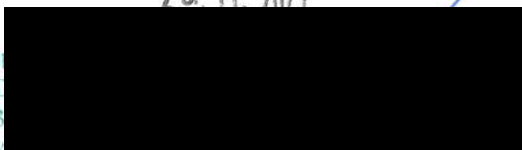
26. 11. 2025

Správa Krkonošského národního parku

543

IČ: 000 88 455

Správa KRNAP  
PhDr. Robin Böhnisch, ředitel



Za správnost: \_\_\_\_\_

č. 04: \_\_\_\_\_

