

ID číslo z registru smluv:

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání APO 2021 / 15 KAP

uzavřená dle zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku § 2201 v platném znění

Smluvní strany:

### **Sportlex Frýdek-Místek, s.r.o.**

Se sídlem: Na Příkopě 3726, 738 01 Frýdek-Místek  
Zastoupena: Ing. Janem Damkem, jednatelem obchodní společnosti  
IČ: 268294495  
DIČ: CZ 26829495  
Zapsána v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 26914  
Kontaktní osoba:  
Kontaktní údaje:  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Dolor consilium s.r.o.**

Se sídlem: Dopravní 500/9, 104 00 Praha 10  
Zastoupena: Michaelem Šturmem, jednatelem obchodní společnosti  
IČ: 24764698  
DIČ: CZ24764698  
Vedená u Městského soudu v Praze C, vložka 172440  
Kontaktní osoba:  
Kontaktní údaje:  
(dále jen „nájemce“)

Uvedení odpovědní zástupci obou stran prohlašují, že podle zákona, stanov, společenské smlouvy, zakladatelských jednání nebo jiného obdobného organizačního předpisu jsou oprávněni tuto smlouvu podepsat a k platnosti smlouvy není třeba podpisu jiné osoby.

## PREAMBULE

1. Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 4484/103, zastavěná plocha a nádvoří, s plochou o výměře 1927 m<sup>2</sup> v k. ú. Místek, jehož součástí je stavba č.p. 2447 budova krytého aquaparku a pozemku p. č. 4486/9 ostatní plocha, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k. ú. Místek na listu vlastnictví 9342.

## PŘEDMĚT NÁJMU

2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do dočasného užívání nájemní prostory sloužící k podnikání v 1. NP v budově č. 2447, budově krytého Aquaparku, tak jak jsou specifikovány v odstavci 2. Přesná specifikace prostoru je zakreslená v situačním plánu, který tvoří Přílohu č.1 této Smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „Předmět nájmu“).

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

- 1.49 plocha 2,70 m<sup>2</sup>
- 1.50 plocha 16,20 m<sup>2</sup>
- 1.51 plocha 5,10 m<sup>2</sup>
- 1.52 plocha 5,20 m<sup>2</sup>
- 1.53 plocha 2,90 m<sup>2</sup>
- 1.54 plocha 2,20 m<sup>2</sup>
- 1.55 plocha 5,60 m<sup>2</sup>
- 1.56 plocha 6,20 m<sup>2</sup>.

3. Pronajímatel je oprávněn pronajmout prostory specifikované v článku „Předmět nájmu“ odst. č. 2 této Smlouvy. Není mu známa právní ani faktická překážka, která by uzavření této Smlouvy o nájmu prostor bránila.
4. Nájemce má zájem o zajištění prostor pro „**Provoz testovacího centra**“, a není mu známa právní překážka, která by uzavření této Smlouvy o nájmu prostor bránila.
5. Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že jeho předmětem podnikání je živnostenské oprávnění, jež odpovídá účelu dle článku „Předmět nájmu“ odst. 2. této Smlouvy, pro který byl předmětný prostor pronajat. Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku Nájemce tvoří jako Příloha č. 2 nedílnou součástí této Smlouvy. Nájemce zároveň prohlašuje, že splňuje veškeré hygienické limity spojené s plněním účelu užívání předmětu nájmu dle této Smlouvy.

## ÚČEL UŽÍVÁNÍ

6. Nájemce bude najímané prostory sloužící podnikání, uvedené v odst. 2, užívat pouze za účelem provozování Testovacího centra - Antigenního odběrového místa.  
Popis služby:
  - testování antigenním testem zdarma vč. zajištění zdravotnického personálu, který provede test přímo v odběrném místě. Služba je BEZPLATNÁ.
7. Nájemce bere na vědomí, že svou provozní dobu přizpůsobí také provozní době krytého aquaparku a jeho okolí:

Po - Pá	08:30 - 19.00
Sobota	08:30 - 19.00
Nedele	08:30 - 19.00
8. Nájemce bere na vědomí, že dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může měnit pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a se souhlasem stavebního úřadu po doložení stanovisek příslušných organizací a orgánů státní správy v případě, že by takový souhlas byl nutný, a to vše na vlastní náklady. Pronajímané prostory jsou stavebně určeny k účelu užívání v souladu s touto Smlouvou.

## SLUŽBY

9. V zájmu řádného užívání prostoru sloužícího podnikání bylo dohodnuto, že Pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:
  - dodávku vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě,
  - dodávku el. energie,
  - odvoz komunálního odpadu

Za pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přezkontroloval:

- Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit Pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při odstraňování těchto závad.
- Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele předmět nájmu v den počátku nájmu.

## VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

- Výše nájemného za užívání prostor sloužících podnikání, dle článku „Předmět nájmu“ odst. č. 2 této Smlouvy je stanovena smluvně a činí
  - 29 250 Kč bez DPH**, za období od 5. 6. – 30. 9. 2021.
- K ceně nájemného bude účtována DPH v zákonné výši.
- Nájemné bude rozloženo do čtyř splátek a bude fakturováno v období od června do září po dobu platnosti této Smlouvy.
- Cena za vodné a stočné i za elektrickou energii bude hrazena samostatně a paušálně.
- Cena za odvoz odpadu je součástí plateb nájemného.
- Nájemce je povinen hradit nájemné a služby ve stanovené výši a ve stanoveném termínu dle následující tabulky:

	<b>Období:</b>	<b>Částka bez DPH:</b>	<b>DPH:</b>	<b>Úhrada nájemného do:</b>
nájemné	5. 6. – 30. 6. 2021	6 250 Kč	21 %	30. 6. 2021
vodné a stočné	5. 6. – 30. 6. 2021	400 Kč	10 %	30. 6. 2021
el. energii	5. 6. – 30. 6. 2021	150 Kč	21 %	30. 6. 2021
nájemné	1. 7. – 31. 7. 2021	7 750 Kč	21 %	31. 7. 2021
vodné a stočné	1. 7. – 31. 7. 2021	400 Kč	10 %	31. 7. 2021
el. energii	1. 7. – 31. 7. 2021	150 Kč	21 %	31. 7. 2021
nájemné	1. 8. – 31. 8. 2021	7 750 Kč	21 %	31. 8. 2021
vodné a stočné	1. 8. – 31. 8. 2021	400 Kč	10 %	31. 8. 2021
el. energii	1. 8. – 31. 8. 2021	150 Kč	21 %	31. 8. 2021
nájemné	1. 9. – 30. 9. 2021	7 500 Kč	21 %	30. 9. 2021
vodné a stočné	1. 9. – 30. 9. 2021	400 Kč	10 %	30. 9. 2021
el. energii	1. 9. – 30. 9. 2021	150 Kč	21 %	30. 9. 2021

- Platby budou provedeny převodním příkazem na bankovní účet společnosti Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o., uvedený v této Smlouvě, a to na základě vystavené faktury. Faktura-daňový, bude Nájemci zaslána minimálně 14. dnů přede dnem splatnosti nájemného. Faktura – daňový doklad musí splňovat všechny náležitosti daňového dokladu dle ust. §29 a násl. zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění. Pronajímatel jako plátcе daně z přidané hodnoty podpisem této Smlouvy prohlašuje, že splnil svou povinnost stanovenou mu zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění k oznámení čísel svých bankovních účtů používaných pro ekonomickou

Za pronajímatele formálně a věcně přezkontroval:

Za nájemce formálně a věcně přezkontroval:

činnost svému správci daně a zavazuje se na fakturách – daňových dokladech, které budou vystavovány za plnění Nájemci poskytnutá dle této Smlouvy uvádět pro platby vždy výhradně ta čísla účtů, která byla oznámena příslušnému správci daně a jím zveřejněna v databázi umožňující dálkový přístup.

## PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

19. Nájemce je zejména povinen:

- řádně a včas platit Pronajímateli sjednanou úhradu za nájem a služby,
- užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu v souladu s touto Smlouvou a hospodárně, předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení,
- chránit předmět nájmu před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na případnou hrozící škodu, dodržovat v předmětu nájmu hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy; při užívání předmětu nájmu dodržovat obecné závazné právní předpisy, které se k užívání vztahují. S vnitřními předpisy Pronajímatele byl Nájemce včas a řádně seznámen, což stvrzuje podpisem této Smlouvy. Jsou-li s provedením uloženého opatření spojeny další náklady, nese tyto náklad Nájemce. Pronajímatel se zavazuje nezatěžovat vnitřními předpisy Nájemce nad míru nezbytně nutnou k zajištění řádné ochrany osob a majetku. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v předmětu nájmu a činnosti prováděné v předmětu nájmu musí být v souladu s právním řádem České republiky a českými normami (a to i pouze doporučenými) a podléhající písemnému schválení Pronajímatele a dále příslušných státních orgánů, jestliže je takovéto schválení vyžadováno. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoliv vybavení a přístrojů v předmětu nájmu je prováděno dle pokynů pro takovéto vybavení a přístroje a že používání a manipulace je prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s nedodržením povinností a pokynů tak, jak je stanoveno v tomto odstavci, odpovídá pouze Nájemce.
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním prostoru,
- umožnit pracovníkům Pronajímatele na jeho žádost přístup do pronajatého prostoru, jeho součástí a příslušenství za účelem údržby a oprav, kontroly účelu užívání a využití prostoru,
- v případě doručení výpovědi Smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit Nájemci pronajaté prostory, pokud se strany nedohodnou jinak,
- respektovat a nenarušovat provoz celého objektu a v rámci možností se přizpůsobit ostatním Nájemcům.
- Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat prostor do podnájmu, nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení.
- Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto Smlouvy o sdružení Nájemcem a tím umožnění užívání předmětných prostor třetími osobami považuje Pronajímatel za podstatné porušení Smlouvy.
- Nájemce se zavazuje zabezpečit prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém prostoru protipožární opatření.
- Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek.
- Pronajímatel má nárok na náhradu, v případě škody způsobené nedodržením smluvních podmínek nebo porušením bezpečnostních předpisů,

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

- v případě, že je Nájemce povinný k EET, zajišťuje si tuto v rámci vlastního podnikatelského subjektu.

20. Pronajímatel je povinen:

- Předat Nájemci prostor ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, ke kterému je prostor stavebně určen (kolaudován)
- provádět na svůj náklad pravidelnou údržbu a opravy budovy, mimo škody způsobené prokazatelně nájemcem,
- provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení, tvořících součást prostoru.

## DOBA NÁJMU A UKONČENÍ SMLOUVY

21. Nájem počíná dnem **5. 6. 2021** a sjednává se na dobu určitou, a to do **30. 9. 2021**. V případě, že Nájemce bude mít zájem v nájmu pokračovat a služby budou poskytovány v požadované kvalitě, má Nájemce právo přednostně v nájmu pokračovat a doba nájmu se změní na dobu neurčitou. O zájmu Nájemce pokračovat v nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen písemně informovat Pronajímatele alespoň 1. měsíce před sjednaným ukončením nájmu. V případě že tak Nájemce neučiní, má se za to, že na prodloužení doby nájmu netrvá.

22. Smlouvu o nájmu lze ukončit

- dohodou smluvních stran
- uplynutím sjednané doby
- výpovědí smluvní strany, a to s 1 měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
- výpovědí smluvní strany, a to s 1měsíční výpovědní lhůtou, a to v těchto případech:

23. Nájemce užívá najatých prostor v rozporu s touto Smlouvou,

24. Nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s platbou nájemného,

25. Nájemce, nebo osoby, které s ním prostor užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,

26. Nájemce přenechá, bez souhlasu Pronajímatele, prostor do podnájmu třetí osobě,

27. Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal.

## OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

28. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele provádět změny v pronajatých prostorech. Změny provedené se souhlasem Pronajímatele ve formě rekonstrukce, úpravy, opravy či modernizace budou předmětem dohody o odepisování nákladů na jejich pořízení. Pronajímatel není povinen nést náhradu nákladů na uskutečnění změn na pronajaté věci dle § 2220 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Po skončení nájmu není Pronajímatel povinen k náhradě této zůstatkové ceny technického zhodnocení. Tato protihodnota, o kterou se zvýšila cena nemovitosti, byla započtena do ceny nájmu.

29. Za zvláště závažné porušení smluvních povinností dle § 2232 se považuje porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.

---

Za pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přezkontroloval:

30. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná Pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
31. Smluvní strany dále sjednaly, že Nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči Pronajímateli jiné osobě.
32. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu nejpozději do 30 - ti dnů jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této Smlouvy. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši za každý den prodlení.

## ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

33. Na právní vztahy výslovně smlouvou neupravené se použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Smlouva může být změněna pouze písemně číslovanými dodatky se souhlasem obou smluvních stran.
34. Pro případ změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku nese Nájemce nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
35. Změny a doplňky této Smlouvy lze provést pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemných dodatků, není-li ve Smlouvě nebo příloze výslovně uvedeno jinak.
36. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovnou požárů.
37. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně.
38. Přípustnými formami jejich doručování podle této Smlouvy jsou osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou doručovací adresu oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením, nebo elektronicky s ověřeným podpisem. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem nebo není-li oznámení nebo sdělení, jež bylo uloženo na poště jako nedoručené, vyzvednuto adresátem do pěti dnů od takového uložení.
39. Nájemce souhlasí ve smyslu § 5 zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této Smlouvě, a to na dobu neurčitou, zejména pro účel uzavření této Smlouvy.
40. Strany se výslovně dohodly, že vyloučí v rozsahu maximálně přípustném aplikaci ustanovení § 1740 odst. 3, § 1744, 1977, § 1978, §1980, § 2002 a § 2003 Občanského zákoníku v platném znění a ve vztazích mezi smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy, se tato ustanovení neuplatní.
41. V případě, že by některé ustanovení této Smlouvy bylo z jakýchkoliv důvodů neplatné nebo neúčinné, nezpůsobuje tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost ostatních částí smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit po vzájemné dohodě toto ustanovení jiným, odpovídajícím svým obsahem účelu zrušeného ustanovení.

Za pronajímatele formálně a věcně přezkontroval:

Za nájemce formálně a věcně přezkontroval:

42. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato Smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.
43. Pronajímatel tímto informuje Nájemce, že jako strana povinná k registraci Smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zveřejní tuto Smlouvu nejpozději ke dni účinnosti Smlouvy.
44. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 kopiích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
45. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 5. 6. 2021.

Ve Frýdku-Místku, dne: 5.6.2021

Ve Frýdku – Místku dne: 5.6.2021

Pronajímatel:  
Ing. Jan Damek  
Jednatel obchodní společnosti  
Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o.

Nájemce:  
Michael Šturm  
Jednatel obchodní společnosti  
Dolor Consilium s.r.o.

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval: