

Smlouva o nájmu části pozemku určeného k podnikání ATC 2023/02

uzavřená dle ustanovení § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku
v platném znění mezi:

Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o.

se sídlem: Na Příkopě 3726, 738 01 Frýdek-Místek
Zastoupena: Ing. Janem Damkem, jednatelem obchodní společnosti
IČ: 26829495
DIČ: CZ26829495
Kontaktní osoba
Kontaktní údaje
zapsána v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 26914

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

Učíme sporty s.r.o.

Se sídlem: Janovice-Bystré 615, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
Zastoupena: Bc. Jakubem Nyklem, jednatelem obchodní společnosti
IČ: 04021606
DIČ: CZ04021606
Kontaktní osoba
Kontaktní údaje
zapsána v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 62140

dále jen „nájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu

I. Preambule

1. Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o. je vlastníkem pozemku p. č. 4486/1 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha o výměře 8 748 m² v k. ú. Místek, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k. ú. Místek na listu vlastnictví 9342.
2. Pronajímatel je oprávněn pronajmout část pozemku p. č. 4486/1, ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha o výměře 60 m² v článku I., odst. 1. této Smlouvy. Není mu známa právní ani faktická překážka, která by uzavření této Smlouvy o nájmu pozemku bránila.

II. Předmět smlouvy

3. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání část pozemku p. č. 4486/1 specifikovaný výše, nacházející se v Autokempu Olešná, jehož přesná specifikace je zakreslená v příloze č.1.
4. Na pronajaté ploše – předmětu nájmu se nájemce zavazuje na vlastní náklady postavit a provozovat rozebíratelnou budku za účelem provozování skladu, půjčovny, servisu a prodejny in-line bruslí, koloběžek, el. koloběžek, paddleboardů, nafukovacích člunů, a in-line bruslařské školy.

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

- Nájemce bere na vědomí, že pro dohodnutý účel užívání části pozemku získá souhlas stavebního úřadu, po doložení stanovisek příslušných orgánů státní správy v případě, že by takový souhlas byl nutný.
- Nájemce je oprávněn pronajátou část pozemku užívat za účelem provozování skladu, půjčovny, servisu a prodejny in-line bruslí, koloběžek, el. koloběžek, paddleboardů, nafukovacích člunů, a in-line bruslařské školy.
- Nájemce bere na vědomí, že dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může změnit pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že jeho předmětem podnikání je živnostenské oprávnění, jenž odpovídá účelu předmětu nájmu dle článku II odst. 3 této Smlouvy, pro který byl předmětný prostor pronajat. Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku Nájemce tvoří jako Příloha č. 2 nedílnou součást této Smlouvy.

III. Doba nájmu

- Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od **1. 1. 2023** do **31. 12. 2025**.
- O zájmu Nájemce pokračovat v nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen písemně informovat Pronajímatele alespoň 2. měsíce před sjednaným ukončením nájmu. V případě že tak Nájemce neučiní, má se za to, že na prodloužení doby nájmu netrvá.

IV. Cena za nájem a služby

- Cena za nájem v letní sezóně se sjednává ve výši **/měsíc bez DPH**.
 - Letní sezóna = 1. 4. - 31. 10.**
- Cena za nájem v zimní sezóně se sjednává ve výši **/měsíc bez DPH**.
 - Zimní sezóna = 1. 11. - 31. 3.**
- Nájem je osvobozen od DPH.
- Cena za el. energii je stanovena paušálně ve výši **/měsíc v letní sezóně bez DPH**.
- Cena za el. energii je stanovena paušálně ve výši **/měsíc v zimní sezóně bez DPH**.
- Nájemce je povinen hradit nájemné ve stanovené výši a ve stanoveném termínu dle následující tabulky:

	Za období:	Částka:	DPH:	Úhrada nájemného do:
nájem	01. 01. 2023 – 30. 04. 2023		osvobozeno	31. 03. 2023
el.energie	01. 01. 2023 – 30. 04. 2023		21 %	31. 03. 2023
nájem	01. 05. 2023 – 31. 08. 2023		osvobozeno	31. 07. 2023
el.energie	01. 05. 2023 – 31. 08. 2023		21 %	31. 07. 2023
nájem	01. 09. 2023 – 31. 12. 2023		osvobozeno	30. 11. 2023
el.energie	01. 09. 2023 – 31. 12. 2023		21 %	30. 11. 2023
nájem	01. 01. 2024 – 30. 04. 2024		osvobozeno	31. 03. 2024
el.energie	01. 01. 2024 – 30. 04. 2024		21 %	31. 03. 2024
nájem	01. 05. 2024 – 31. 08. 2024		osvobozeno	31. 07. 2024
el.energie	01. 05. 2024 – 31. 08. 2024		21 %	31. 07. 2024
nájem	01. 09. 2024 – 31. 12. 2024		osvobozeno	30. 11. 2024
el.energie	01. 09. 2024 – 31. 12. 2024		21 %	30. 11. 2024

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

nájem	01. 01. 2025 – 30. 04. 2025		osvobozeno	31. 03. 2025
el.energie	01. 01. 2025 – 30. 04. 2025		21 %	31. 03. 2025
nájem	01. 05. 2025 – 31. 08. 2025		osvobozeno	31. 07. 2025
el.energie	01. 05. 2025 – 31. 08. 2025		21 %	31. 07. 2025
nájem	01. 09. 2025 – 31. 12. 2025		osvobozeno	30. 11. 2025
el.energie	01. 09. 2025 – 31. 12. 2025		21 %	30. 11. 2025

17. Platba bude provedena převodním příkazem na bankovní účet společnosti Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o. na základě vystavené faktury. Daňový doklad – faktura, bude Nájemci zaslána minimálně 14. dnů přede dnem splatnosti nájemného uvedeného v článku V. Daňový doklad – faktura bude vystavena s náležitostmi dle ustanovení § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dani z přidané hodnoty“).
18. Pronajímatel jako plátce 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 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.
19. V případě nesplnění povinnosti zaplatit nájemné řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky, kterou Pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s platbou nájemného dle této Smlouvy.
20. Hodnota nájemného je sjednána na do 31. 12. 2023. Po jeho uplynutí je Pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně (od 1. 1. 2024) výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících vždy za uplynulý kalendářní rok. Při stanoveném % růstu inflace uplynulého kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

21. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele předmět nájmu v den počátku nájmu.
22. Nájemce je povinen řádně a včas platit Pronajímateli sjednanou úhradu za nájem a úhradu za služby.
23. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci po dobu odpovídající době nájmu dodávku el. energie.
24. Nájemce smí na pronajatém pozemku umístit rozebíratelnou budku.
25. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu a hospodárně, předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na případnou hrozící škodu, dodržovat v předmětu nájmu hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy; při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, které se k užívání vztahují, včetně stavebního řádu magistrátu F-M. 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 náklady Nájemce. Pronajímatel se zavazuje nezatěžovat vnitřními předpisy Nájemce nad míru nezbytně nutnou k zajištění řádné ochrany osob a majetku.
26. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor do užívání třetím osobám, ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto Smlouvy o sdružení Nájemcem

Za pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přezkontroloval:

a tím umožnění užívání předmětných prostor třetími osobami považuje Pronajímatel za podstatné porušení Smlouvy.

27. Nájemce je povinen zajistit si všechny potřebné povinnosti týkající se elektronické evidence tržeb. Pronajímatel za ně nenese odpovědnost.
28. Nájemce je povinen zajistit odvoz odpadu vzniklého z provozování půjčovny in-line bruslí.
29. Nájemce je povinen nést ze svého náklady opravy a náklady spojené s užíváním prostoru.
30. Nájemce je povinen 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.
31. Nájemce je povinen respektovat a nenarušovat provoz celého objektu a v rámci možností s přizpůsobit ostatním Nájemcům.
32. Nájemce je povinen v případě doručení výpovědi Smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit Pronajímateli pronajaté prostory do původního stavu, v jakém byly Nájemcem převzaty, pokud se strany nedohodnou jinak.

VI. Ukončení smlouvy

33. Nájemní vztah založený touto Smlouvou končí:
 - uplynutím doby nájmu,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - zánikem předmětu nájmu,
 - odstoupením od Smlouvy (přičemž nájem nezaniká od počátku),
 - písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to v 3 - měsíční výpovědní lhůtě, která začíná prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi,
 - ukončením nájmu ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby v případě, kdy Nájemce hrubě poruší své povinnosti vůči Nájemci.
34. Doručením písemného ukončení – odstoupení od Smlouvy nájemní vztah zaniká.
35. Hrubým porušením se rozumí:
 - pokud Nájemce ve lhůtě stanovené touto Smlouvou neuhradí dohodnutou výši nájemného, dle článku IV., bodu 5. této Smlouvy
 - pokud Nájemce užívá najatých prostor v rozporu s touto Smlouvou,
 - pokud Nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s platbou nájemného,
 - pokud Nájemce přenechá, bez souhlasu Pronajímatele prostor do podnájmu
 - pokud Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal,
 - bude-li Nájemce používat předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu užívání dle článku II. bodu 4. této Smlouvy,
 - pokud Nájemce, nebo osoby, které s ním prostor užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek kolem prodejního stánku
36. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:
 - o změně výše či splatnosti nájemného,
 - změně rozsahu služeb.
37. Nájemce může Smlouvu písemně vypovědět, pokud:
 - nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
 - ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
 - pokud se s Pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání/činnosti v předmětu nájmu.
38. Pronajímatel může Smlouvu písemně vypovědět, pokud:
 - nemá zájem, aby Nájemce předmět nájmu užíval,
 - Nájemce ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

Za pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přikontroloval:

VII. Závěrečná ustanovení

39. 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.
40. Pro případ změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku nese nájemce nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
41. 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.
42. 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.
43. 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.
44. 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.
45. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 kopiích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
46. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem **1. 1. 2023**.
47. 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. Pronajímatel prohlašuje, že jednotkové ceny nájmu a služeb této Smlouvy mají povahu obchodního tajemství dle §504 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník a jsou dle §5 odst.6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, vyloučeny z uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
48. Strany se výslovně dohodly, že vylučují 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.
49. 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.
50. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

Ve Frýdku-Místku, dne: 1.1.2023

Ve Frýdku-Místku, dne: 1.1.2023

Pronajímatel
Ing. Jan Damek
jednatel společnosti
Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o.

Nájemce
Bc. Jakub Nykl
jednatel společnosti
Učíme sporty s.r.o.

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval: