

## Smlouva o nájmu části pozemku určeného k podnikání

### APO 2023/06 LAP

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: Frýdek-Místek, Na Příkopě 3726, PSČ: 738 01  
Zastoupena: Ing. Janem Damkem, jednatelem obchodní společnosti  
Zapsána v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 26914  
IČ: 26829495  
DIČ: CZ26829495  
Kontaktní osoba:  
Kontaktní údaje:  
dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

#### Djemkan Ibrahim

Se sídlem: Dobrá 389, 739 51  
Zastoupena: Djemkan Ibrahim, podnikatelem  
IČ / DIČ: 13973444 / nepřiděleno  
Kontaktní osoba: Djemkan Ibrahim  
Kontaktní údaje:  
dále jen „nájemce“ na straně druhé

#### Preambule

- Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4486/84, ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha o výměře 12446 m<sup>2</sup> 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.

#### Předmět nájmu

- Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do dočasného užívání část pozemku p. č. 4486/84 o výměře do 10 m<sup>2</sup>, za účelem umístění prodejního stánku pro „**Prodej zmrzliny, ledové tříště, ledové kávy, shake a baget**“.
- Pronajímatel je oprávněn pronajmout část pozemku, který je součástí pozemku p. č. 4486/84 v bodu 1. této Smlouvy. Není mu známa právní ani faktická překážka, která by uzavření této Smlouvy o nájmu pozemku bránila.
- Nájemce má zájem o zajištění prostor pro „Prodej zmrzliny, ledové tříště, ledové kávy, shake a baget“, a není mu známa právní překážka, která by uzavření této Smlouvy o nájmu části pozemku bránila.
- Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že jeho předmětem podnikání je živnostenské oprávnění, jenž odpovídá účelu dle bodu 4. této Smlouvy, pro který byl předmětný prostor pronajat. Nájemce prohlašuje, že jeho předmětem podnikání je mimo jiné hostinská činnost, zprostředkování obchodu a služeb včetně pekařství a cukrářství. Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku nájemce tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy. Nájemce zároveň prohlašuje, že splňuje veškeré hygienické limity spojené s plněním účelu užívání předmětu nájmu dle této Smlouvy.

Za Pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně překontroloval:

## Účel užívání

- Nájemce bude najímanou část pozemku o výměře 10 m<sup>2</sup> užívat pouze za účelem uvedené v bodě 2. této smlouvy.
- 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. Pronajímaný prostor je stavebně určen k účelu užívání v souladu s touto Smlouvou.
- Nájemci bude poskytnuto zázemí pro personál stánku v areálu Letního aquaparku Olešná.

## Služby

- V zájmu řádného užívání prostoru sloužícího podnikání bylo dohodnuto, že Pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:
  - 9.1. dodávku vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě,
  - 9.2. dodávku el. energie,
  - 9.3. odvoz odpadů
- Zaměstnanci Nájemce mohou využívat WC a sprchy pro personál.
- Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit Pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při odstraňování těchto závad.

## Výše nájemného, služeb a způsob placení

- Výše nájemného za nájem části pozemku, dle bodu 6. a za poskytnutí služeb dle bodu 8. této Smlouvy, je stanovena smluvně a činí:
  - 12.1. cena za nájem se sjednává ve výši
  - 12.2. cena za elektrickou energii se sjednává ve výši
  - 12.3. cena za vodné a stočné se sjednává ve výši
  - 12.4. cena za odpad se sjednává ve výši
- Vyúčtování spotřeby elektrické energie bude prováděno na základě skutečné spotřeby, a to 1x měsíčně vždy v měsíci následujícím po měsíci, kdy ke spotřebě došlo.
- Nájemce je povinen hradit nájem a služby s nájmem spojené ve stanovené výši a ve stanoveném termínu dle následující tabulky:

	Za období:	Částka bez DPH:	DPH:	Úhrada nájemného do:
nájemné	27. 5. 2023 – 30. 9. 2023		osvobozeno	31. 5. 2023
Vodné, stočné	27. 5. 2023 – 30. 9. 2023		21 %	31. 5. 2023
odpady	27. 5. 2023 – 30. 9. 2023		21 %	31. 5. 2023
el. energie	27. 5. 2023 – 30. 9. 2023		21 %	Měsíční vyúčtování

- Platby budou prováděny převodním příkazem na bankovní účet společnosti Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o., a to na základě vystavené faktury zaslané na email: 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 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.
- V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb, bude mu účtován úrok z prodlení ve výši 0,1 % za každý den prodlení.

Za Pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně překontroloval:

## Práva a povinnosti smluvních stran

### Nájemce je zejména povinen:

17. řádně a včas platit Pronajímateli sjednanou úhradu za nájem a služby,
18. poskytovat služby třetím osobám na co nejvyšší možné úrovni stravování, a to takovým způsobem, aby nebylo poškozeno dobré jméno Pronajímatele,
19. užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu v souladu s touto Smlouvou a hospodárně, předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení,
20. 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 obecně 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 náklady 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,
21. 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.
22. nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním prostoru,
23. 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,
24. v případě doručení výpovědi Smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit Nájemci pronajaté prostory, pokud se strany nedohodnou jinak,
25. respektovat a nenarušovat provoz celého objektu a v rámci možností se přizpůsobit ostatním Nájemcům,
26. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat prostor do podnájmu, nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení,
27. 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,
28. Nájemce se zavazuje zabezpečit prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém prostoru protipožární opatření,
29. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek,
30. v případě, že je Nájemce povinný k EET, zajišťuje si toto sám v rámci vlastního podnikatelského subjektu.

### Pronajímatel je povinen:

31. předat Nájemci prostor ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, ke kterému je prostor stavebně určen (kolaudován),
32. Pronajímatel má nárok na náhradu, v případě škody způsobené nedodržením smluvních podmínek nebo porušením bezpečnostních předpisů,
33. 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,
34. umožnit nájemci pořídit navigační systém pro nalezení prodejního stánku a umístění reklamy na tento stánek.

Za Pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně překontroloval:

## Doba nájmu

35. Nájem počíná dnem **27. 5. 2023** a sjednává se na dobu určitou, do **30. 9. 2023**. Nájem dle této Smlouvy trvá i v případě nepříznivého počasí, kdy Nájemce nemá nárok na vrácení nájemného, a to i po dobu případného uzavření areálu Olešná.
36. V případě, že Nájemce bude mít zájem v nájmu pokračovat a služby budou poskytovány v požadované kvalitě, má Nájemce právo přednostně v nájmu pokračovat i v nadcházejícím kalendářním roce. O zájmu Nájemce pokračovat v nájmu dle této Smlouvy je **Nájemce povinen písemně informovat Pronajímatele alespoň 2 měsíce před zahájením nové sezóny v nadcházejícím kalendářním roce**. V případě že tak Nájemce neučiní, má se za to, že na obnovení doby nájmu pro nadcházející kalendářní rok netrvá.

## Ukončení smlouvy

37. Nájemní vztah založený touto Smlouvou končí:
- 37.1. písemnou dohodou smluvních stran,
  - 37.2. uplynutím sjednané doby nájmu,
  - 37.3. zánikem předmětu nájmu,
  - 37.4. odstoupením od Smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku),
  - 37.5. výpovědí smluvní strany, a to s 2měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
  - 37.6. ukončením nájmu ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby v případě, kdy Nájemce hrubě poruší své povinnosti vůči Pronajímateli.
38. Doručením písemného ukončení – odstoupení od Smlouvy nájemní vztah zaniká.
39. Hrubým porušením se rozumí:
- 39.1. pokud Nájemce ve lhůtě stanovené touto Smlouvou neuhradí dohodnutou výši nájemného a služeb, dle bodu 14. této Smlouvy,
  - 39.2. pokud Nájemce užívá najatých prostor v rozporu s touto Smlouvou,
  - 39.3. pokud je Nájemce je více než 5 dnů v prodlení s platbou nájemného,
  - 39.4. pokud Nájemce, nebo osoby, které s ním prostor užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,
  - 39.5. pokud Nájemce přenechá, bez souhlasu Pronajímatele, prostor do podnájmu třetí osobě,
  - 39.6. pokud Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal,
  - 39.7. bude-li Nájemce používat předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu užívání dle bodu 6. této Smlouvy,
40. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:
- 40.1. o změně výše či splatnosti nájemného,
  - 40.2. o změně rozsahu služeb.

## Ostatní ujednání

41. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele provádět změny na pronajatém pozemku. 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.
42. 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.
43. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke

Za Pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně překontroloval:

změně okolnosti tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvláště hrubý nepoměr, kdy bude Nájemce znevýhodněn, Nájemce nemá právo se domáhat vůči Pronajímateli obnovení jednání o Smlouvě.

44. 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.
45. Smluvní strany dále sjednaly, že Nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči Pronajímateli jiné osobě.
46. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, kterému se souhlasem Nájemce nabídne třetí osoba, Pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za Nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za Nájemce.
47. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu nejpozději do 30 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 500 Kč za každý den prodlení.

## Závěrečná ustanovení

48. Na právní vztahy výslovně smlouvou neupravené se použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Smlouva může být změněna pouze písemně číselnými dodatky se souhlasem obou smluvních stran.
49. Pro případ změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku nese Nájemce nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
50. 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.
51. 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 ohlašovou požárů.
52. 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.
53. Přípustnými formami 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.
54. 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.
55. 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.
56. 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.
57. Cena za nájem a poskytované služby není veřejně přístupnou a známou a dle dohody smluvních stran tvoří obchodní tajemství dle § 504 zákona 89/2012 Sb. občanského zákoníku.
58. Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle Zákona č. 340/2015 Sb.
59. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 kopiích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana

Za Pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně překontroloval:

# SPORTPLEX F≈M

---

obdrží jedno vyhotovení.

60. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

61. 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.

Ve Frýdku-Místku, dne: 23.5.2023

V Dobré, dne: 23.5.2023

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

Djemkan Ibrahim  
podnikatel  
Nájemce

Za Pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přezkontroloval: