

Nájemní smlouva

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: Mgr. Davidem Hejnešem, jednatelem
zapsána v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 26914
IČO: 26829495
DIČ: CZ26829495
bankovní spojení: ČSOB, a.s.
číslo účtu:
kontaktní osoba:
kontaktní údaje:
(dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a

FK Frýdek-Místek z.s.

se sídlem: Horní 3276, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek
zastoupena: Radkem Šmídem, předsedou
IČO: 26674351
bankovní spojení: Raiffeisen Bank
číslo účtu:
zapsána ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 6420
kontaktní osoba:
kontaktní údaje:
(dále jen „**nájemce**“ na straně druhé)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí: pozemky parc. č. 5260/1, 5260/20, jehož součástí je stavba č. p. 3276, pozemek parc. č. 5260/21, jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev., pozemky parc. č. 5260/22, 5260/24, 5260/25, 5260/26, 5260/30, 5260/31, jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev., pozemky parc. č. 5260/32, 5260/33, 5260/34, 5281/3, 5281/15, 5285/1, 5285/2, 5319/271, to vše v k. ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, jež dále dohromady tvoří sportovní areál s místním označením Stovky (dále jen „**Areál**“). Orientační mapa Areálu tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.
2. Areál je tvořen zejména následujícími částmi: hlavní budovou, tedy budovou č. p. 3276, jež je součástí pozemku parc. č. 5260/20 (dále jen „**Budova – kanceláře, vířivka**“), vedlejší budovou č. 1, tedy budovou bez č. p./č. ev., jež je součástí pozemku parc. č. 5260/31 (dále jen „**Budova – 3.patrová**“), vedlejší budovou č. 2, tedy budovou bez

Za Pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přikontroloval:

č. p./č. ev., jež je součástí pozemku parc. č. 5260/21 (dále jen „**Budova – šatny, garáž**“), hlavním hřištěm, které se nachází na pozemku parc. č. 5260/22 (dále jen „**Hlavní hřiště**“) a jehož součástí jsou rovněž tribuny umístěné na pozemku parc. č. 5260/22, hřištěm s umělou trávou, které se nachází na pozemku parc. č. 5260/1 a pozemku parc. č. 5285/2 (dále jen „**Hřiště umělá tráva**“), tréninkovým hřištěm, které se nachází na pozemku parc. č. 5260/25 (dále jen „**Tréninkové hřiště**“) a tzv. horním hřištěm, které se nachází na pozemku parc. č. 5319/271 (dále jen „**Hřiště horní**“). Rozdělení Areálu na jednotlivé části je znázorněno na orientační mapě, která tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.

3. Pronajímatel má zájem pronajmout část Areálu nájemci a nájemce má zájem část Areálu od pronajímatele do svého užívání přijmout, to vše za podmínek stanovených dále touto smlouvou.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že část Areálu bude nájemce oprávněn užívat výlučně po celou dobu trvání této smlouvy, část Areálu bude nájemce oprávněn užívat výlučně v předem určených časech a část Areálu bude nájemce oprávněn užívat nevýlučně, spolu s dalšími nájemci pronajímatele a pronajímatelem. Nájemce bere na vědomí, že v Areálu budou dále prostory, které budou výlučně užívány jinými nájemci pronajímatele (případně pronajímatelem) a nájemce je nebude oprávněn užívat žádným způsobem.
5. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uzavírají pouze na dobu do 31. 12. 2025, přičemž je jejich společným záměrem následně vyhodnotit dosavadní průběh nájemního vztahu a uzavřít k této smlouvě dodatek či uzavřít smlouvu novou, tak aby nájemní vztah mohl pokračovat i po 31. 12. 2025.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel tímto dává nájemci do výlučného užívání následující prostory v Areálu (dále jen „**Výlučné prostory**“):
 - 1.1. Prostory specifikované v **příloze č. 2** této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást, přičemž kalkulační plocha Výlučných prostor činí 848,23 m².
 - 1.2. Výlučné prostory jsou znázorněny na mapě, která tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a její nedílnou součást. Výlučné prostory je nájemce oprávněn užívat po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou.
2. Dále pronajímatel tímto dává nájemci do užívání následující prostory v Areálu, které bude nájemce oprávněn užívat sám pouze v předem určených časech:
 - 2.1. Prostory specifikované v **příloze č. 2** této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást, přičemž se jedná o Hlavní hřiště, Tréninkové hřiště, Hřiště umělá tráva a Hřiště horní (dále jen „**Sdílené prostory**“).
 - 2.2. Sdílené prostory jsou znázorněny na mapě, která tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a její nedílnou součást. Sdílené prostory je nájemce oprávněn užívat výlučně, bez užívání ze strany dalších nájemců Areálu a pronajímatele, avšak pouze v časech, které budou uvedeny v rozpisu užívání Sdílených prostor vždy měsíc dopředu.
 - 2.3. Nájemce je povinen zaslat pronajímateli svou představu užívání Sdílených prostor v následujícím měsíci nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího. Pronajímatel

Za Pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přikontroloval:

se zavazuje vyjít nájemci vstříc s ohledem na jeho oprávněné zájmy užívání Sdílených prostor. Konečné slovo v určení rozsahu užívání Sdílených prostor nájemcem v příslušném měsíci má však pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci finální rozpis užívání Sdílených prostor v následujícím měsíci nejpozději do 20. dne měsíce předcházejícího. Nájemce se zavazuje akceptovat oprávněnou potřebu pronajímatele na užívání Sdílených prostor dalšími nájemci či přímo pronajímatelem.

- 2.4. V případě, že nájemce nezašle pronajímateli svůj návrh rozpisu užívání Sdílených prostor v následujícím měsíci do 15. dne měsíce předcházejícího, platí, že je jeho návrh stejný jako na měsíc předcházející.
- 2.5. Pro zasílání návrhu rozpisu užívání Sdílených prostor a finálního rozpisu užívání Sdílených prostor budou smluvní strany užívat elektronickou poštu mezi e-mailovými adresami uvedenými v záhlaví této smlouvy.
- 2.6. Nájemce bere na vědomí, že v jiných než jemu vyhrazených časech, budou Sdílené prostory výlučně užívány dalšími nájemci Areálu a pronajímatelem.
3. Dále pronajímatel tímto dává nájemci do nevýlučného užívání následující prostory v Areálu, které bude nájemce oprávněn užívat společně s dalšími nájemci Areálu (dále jen „**Společné prostory**“):
 - 3.1. Prostory specifikované v **příloze č. 2** této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást, přičemž kalkulační plocha Společných prostor činí 766,43 m².
 - 3.2. Společné prostory jsou znázorněny na mapě, která tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a její nedílnou součást. Společné prostory je nájemce oprávněn užívat nevýlučně, společně s dalšími nájemci Areálu a pronajímatelem.
4. Výlučné prostory, Sdílené prostory a Společné prostory jsou dále v této smlouvě označovány společně jako „**Předmět nájmu**“. Součástí Předmětu nájmu je také vybavení, jehož soupis tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a její nedílnou součást.
5. Nájemce má zájem o užívání Předmětu nájmu za podmínek stanovených dále touto smlouvou a není mu známa žádná překážka, která by uzavření této smlouvy bránila.
6. Nájemce bere na vědomí, že dohodnutý účel užívání Předmětu nájmu může změnit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Kalkulační plocha Předmětu nájmu uvedená v tomto článku nemusí podle stran odrážet skutečnou výměru Předmětu nájmu. Jedná se o pomocné kritérium, dle kterého bude provedeno vyúčtování Záloh za poplatky.

III.

Účel užívání

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za účelem provozování své sportovní činnosti, zejména v oblasti fotbalu, k pořádání soutěžních zápasů a tréninků a dále k provozování krátkodobých kulturně-společenských událostí.
2. Nájemce bere na vědomí, že dohodnutý účel užívání Předmětu nájmu může změnit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem počíná dnem 1. 7. 2025 a sjednává se na dobu určitou v trvání do 31. 12. 2025.

Za Pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přikontroloval:

2. Smluvní strany prohlašují, že fakticky je Předmět nájmu nájemcem užíván již od 1. 7. 2025, a to za podmínek stanovených v této smlouvě.

V.

Nájemné

1. Nájemné za Předmět nájmu se sjednává v měsíční výši 83.333,- Kč bez DPH. (dále jen „**Nájemné**“). K této částce bude připočteno DPH v zákonné výši. Nájemné se skládá z následujících částí:
 - 1.1. Nájemné za Výlučné prostory a za Společné prostory v měsíční výši 16.150,- Kč bez DPH,
 - 1.2. Nájemné za Sdílené prostory v měsíční výši 67.183,- Kč bez DPH.
2. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné měsíčně dopředu, vždy nejpozději do 20. dne měsíce předcházejícího za měsíc následující, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemné za období od 1. 7. 2025 do 31. 10. 2025 ve výši 333.332,- Kč bez DPH se Nájemce zavazuje uhradit nejpozději do sedmi dnů ode dne uzavření této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně navýšit částku Nájemného zpětně k 1. lednu příslušného kalendářního roku o průměrnou oficiální míru inflace dle bazického indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem (2015=100) zveřejňovaným Českým statistickým úřadem či jinou příslušnou institucí České republiky za období předcházejícího kalendářního roku. K případné deflaci se nepřihlédne. Poprvé bude Nájemné zvýšeno o míru inflace za kalendářní rok, ve kterém byla uzavřena tato smlouva, s účinností od 1. ledna roku následujícího.
5. Pro účely výpočtu míry inflace je rozhodující částka Nájemného navýšená o míru inflace za všechny roky trvání tohoto nájemního vztahu předcházející roku, který je rozhodný pro výpočet míry inflace.
6. Pro vyloučení pochybností nájemce bere na vědomí, že vystavení faktury na Nájemné ze strany pronajímatele není podmínkou pro jeho placení a že nájemce je povinen Nájemné hradit i v případě, že k vystavení faktury ze strany pronajímatele nedojde.

VI.

Služby

1. Pronajímatel se zavazuje dodávat nájemci následující služby do Předmětu nájmu:
 - a. elektrickou energii,
 - b. dodávky tepla,
 - c. odvoz odpadků,
 - d. vodné a stočné,
 - e. úklid Společných prostor(dále společně jen „**Služby**“).
2. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně pronajímateli zálohy na poplatky za Služby uvedené v čl. VI., odst. 1 písm. a., b., d. této smlouvy ve výši 200.000,- Kč včetně DPH (dále jen „**Zálohy na poplatky**“). Záloha na dodávku el. energie je stanovena na

Za Pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přikontroloval:

částku ve výši 70.000,- Kč včetně DPH měsíčně, záloha na dodávku tepla je stanovena na částku ve výši 100.000,- Kč včetně DPH měsíčně, záloha na vodné a stočné je stanovena na částku ve výši 30.000,- Kč včetně DPH měsíčně. Zálohy na poplatky jsou splatné měsíčně dopředu, vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který se Zálohy na poplatky hradí. Zálohy na poplatky za období od 1. 7. 2025 do 31. 10. 2025 ve výši 630.000,- Kč včetně DPH, tj. na dodávku el. energie ve výši 140.000,- Kč včetně DPH (od 1. 9. 2025 do 31. 10. 2025; před 1. 9. 2025 si nájemce hradil dodávky el. energie sám), na dodávku tepla ve výši 400.000,- Kč včetně DPH, na vodné a stočné ve výši 90.000,- Kč včetně DPH (od 1. 8. 2025 do 31. 10. 2025; před 1. 8. 2025 si nájemce hradil vodné a stočné sám), je nájemce povinen uhradit pronajímateli do sedmi dnů ode dne uzavření této smlouvy na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

3. Ke každé přijaté zálohové platbě je Pronajímatel povinen vystavit daňový doklad k přijaté platbě. Ke dni 31. 12. každého roku bude proveden odečet spotřeby energií a na základě skutečné spotřeby a rozúčtování dle kalkulační plochy Předmětu nájmu vystaven konečný daňový doklad s odečtem přijatých záloh.
4. Po provedení vyúčtování je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit, popřípadě snížit Zálohy na poplatky tak, aby odrážela průměrný odběr za uplynulý rok. Oznámení o změně výše záloh je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit písemně.
5. Případný přeplatek bude nájemci vrácen bezhotovostním převodem na bankovní účet, který nájemce pronajímateli sdělí nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne písemného odsouhlasení vyúčtování Záloh na poplatky ze strany nájemce.
6. Případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení vyúčtování Záloh na poplatky.
7. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně pronajímateli paušální úhradu za Služby uvedené v čl. VI., odst. 1, písm. c. a e. této smlouvy ve výši 16.119,50 Kč bez DPH (dále jen „**Paušální platba za Služby**“), přičemž Paušální platba za Služby je splatná měsíčně dopředu, vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který se Paušální platba za Služby hradí. Paušální platba za Služby za období od 1. 7. 2025 do 31. 10. 2025 ve výši 35.643,- Kč bez DPH (úklid společných prostor za měsíc červenec a srpen 2025 nebyl prováděn) je nájemce povinen uhradit pronajímateli do sedmi dnů ode dne uzavření této smlouvy na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
8. K Zálohám na poplatky a Paušálním platbám za Služby uvedeným v čl. VI. této smlouvy bude připočteno DPH v zákonné výši.

VII.

Kauce

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši **150.000,- Kč**, která bude po dobu trvání nájemního vztahu sloužit jako jistota (dále jen „**Kauce**“), a to nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Případné úroky ze složené Kauce náleží pronajímateli.

Za Pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přezkontroloval:

2. Pronajímatel je oprávněn Kauci použít v případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením jakékoliv částky na základě této smlouvy, včetně smluvních pokut dle této smlouvy, nebo s úhradou jiných závazků v souvislosti s touto smlouvou, včetně náhrady škody.
3. Pronajímatel je povinen informovat nájemce o použití Kauce způsobem uvedeným v předchozím odstavci, zároveň jej vyzve k doplnění Kauce do původní výše.
4. Nájemce je povinen Kauci doplnit do původní výše nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele dle předchozího odstavce.
5. Pronajímatel je povinen vrátit Kauci nebo její nevyčerpanou část do 3 pracovních dnů ode dne provedení závěrečného účtování.

VIII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je zejména povinen:

- 1.1. užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu a hospodárně, předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- 1.2. 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;
- 1.3. nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu, přičemž smluvní strany si sjednávají, že za drobnou opravu a běžnou údržbu považují opravu a údržbu, které jsou jako takové specifikovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů;
- 1.4. neprodleně písemně informovat pronajímatele o výskytu jakýchkoliv závad na Předmětu nájmu;
- 1.5. umožnit pracovníkům pronajímatele na jeho žádost přístup do Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství za účelem údržby a oprav, kontroly účelu užívání a využití Předmětu nájmu;
- 1.6. v případě doručení výpovědi této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém byl Předmět nájmu nájemcem od pronajímatele přebrán, nově vymalovaný bílou barvou (pokud nedostane od pronajímatele jiný pokyn), s přihlédnutím k drobnému opotřebení, pokud se strany nedohodnou písemně jinak;
- 1.7. užívat Předmět nájmu a jeho vybavení v souladu s pokyny pronajímatele, které tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy a její nedílnou součást,
- 1.8. užívat Předmět nájmu a jeho jednotlivé části tak, aby zbytek Areálu, Společné prostory a Sdílené prostory v období mimo časy výlučného užívání ze strany nájemce, mohli užívat i další nájemci Areálu a také pronajímatel;
- 1.9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Předmět nájmu do podnájmu jakékoliv třetí osobě;
- 1.10. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

Za Pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přikontroloval:

- 1.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Předmět nájmu do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení; uzavření takovéto smlouvy o sdružení nájemcem a tím umožnění užívání Předmětu nájmu třetími osobami považuje pronajímatel za podstatné porušení Smlouvy;
 - 1.12. Nájemce se zavazuje zabezpečit Předmět nájmu proti vloupání;
 - 1.13. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek, a to i v bezprostředním okolí Předmětu nájmu;
 - 1.14. Nájemce se zavazuje, že způsobem užívání Předmětu nájmu nepoškodí dobré jméno pronajímatele;
 - 1.15. Nájemce je dále povinen strpět případné změny Předmětu nájmu ze strany pronajímatele, včetně změn stavebních
 - 1.16. Nájemce není oprávněn umístit v Předmětu nájmu jakoukoliv reklamu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen:
- 2.1. předat nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání;
 - 2.2. provádět na svůj náklad pravidelnou údržbu a opravy Areálu v případě, že tyto opravy přesáhnou rámec drobné opravy a běžné údržby, mimo škody způsobené prokazatelně nájemcem;
 - 2.3. provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení, tvořících součást Předmětu nájmu;
 - 2.4. informovat nájemce o nadcházejících úpravách Předmětu nájmu ze strany pronajímatele, a to nejméně 10 dnů před jejich zahájením
 - 2.5. provádět údržbu travných ploch na Hlavním hřišti a na Vedlejších hřištích 1 - 3.
3. Nájemce je oprávněn:
- 3.1. Pořádat na Hlavním hřišti soutěžní zápasy ve fotbale dle rozsahu Předmětu nájmu. Při pořádání soutěžních zápasů je nájemce oprávněn vybírat vstupné od návštěvníků Hlavního hřiště.

IX.

Smluvní pokuty

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky Nájemného, Záloh na poplatky, Paušálních plateb za Služby či Kauce, a to za každý den prodlení s jejich zaplacením.
2. V případě porušení jakékoliv povinnosti nájemce specifikované v čl. VIII., odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
3. Případný nárok na smluvní pokutu v žádném případě nevylučuje ani nijak neovlivňuje případný nárok na náhradu škody.
4. Případný nárok na smluvní pokutu přetrvává i po ukončení této smlouvy.

X.

Ukončení smlouvy

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou končí:
 - 1.1. písemnou dohodou smluvních stran,
 - 1.2. uplynutím sjednané doby nájmu,
 - 1.3. zánikem Předmětu nájmu,

Za Pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přikontroloval:

- 1.4. ukončením nájmu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby v případě, kdy nájemce hrubě poruší své povinnosti vůči pronajímateli,
- 1.5. výpovědí ze strany kterékoliv smluvní strany i bez důvodu, přičemž výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Doručením písemného ukončení – výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby nájemní vztah zaniká.
3. Hrubým porušením se rozumí:
 - 3.1. pokud je nájemce v prodlení delším než 5 dnů s jakoukoliv platbou Nájemného, jeho části, nebo Záloh na poplatky nebo Paušálních poplatků za Služby či doplnění Kauce,
 - 3.2. pokud nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - 3.3. pokud nájemce, nebo osoby, které s ním Předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění porušují klid a pořádek,
 - 3.4. pokud nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě,
 - 3.5. pokud nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu pronajal,
 - 3.6. bude-li nájemce používat Předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu užívání dle čl. III. této Smlouvy,
 - 3.7. neposkytnutí Kauce v termínu dle čl. VII., odst. 1 této smlouvy nebo její včasné nedoplnění do původní výši dle čl. VII., odst. 4 této Smlouvy.

XI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je oprávněn umístit do Předmětu nájmu své sídlo. V případě ukončení této smlouvy jakýmkoliv způsobem je však povinen toto své sídlo z Předmětu nájmu přemístit, a to nejpozději ke dni ukončení této smlouvy. V případě, že nájemce nesplní tuto svou povinnost, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s jejím splněním.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět změny na Předmětu nájmu.
3. Za zvlášť 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.
4. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolnosti tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
5. 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.
6. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.

Za Pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přezkontroloval:

7. 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.
8. 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.
9. Pokud dojde k provádění jakýchkoliv úprav Předmětu nájmu ze strany pronajímatele v období trvání tohoto nájemního vztahu, které budou vyžadovat omezení užívání Předmětu nájmu ze strany nájemce, je nájemce povinen tato omezení akceptovat a dále se nájemce vzdává jakýchkoliv svých případných nároků na slevu z Nájemného nebo jiných plateb dle této smlouvy v souvislosti s nemožností dočasně užívat Předmět nájmu po dobu trvání úprav Předmětu nájmu.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Na právní vztahy výslovně smlouvou neupravené se použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Smlouva může být změněna pouze písemně číslovanými dodatky s podpisy obou smluvních stran.
2. Pro případ změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku nese nájemce nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
3. 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.
4. Nevyplyvá-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 a zaslána na adresu sídla strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo prostřednictvím datové schránky.
5. 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. Dokument zasílaný prostřednictvím datové schránky smluvní strany je doručení okamžikem vyzvednutí z datové schránky adresátem, nebo nejpozději pátý den po jeho dodání do datové schránky adresáta, bez ohledu na skutečnost, kdy se adresát do své datové schránky přihlásil, podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve.
6. 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.
7. V případě, že by některé ustanovení této smlouvy bylo z jakýchkoliv důvodů neplatné nebo neúčinné, nezpůsobuje tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost ostatních

Za Pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přikontroloval:

částí smlouvy. Smluvní stany se zavazují bezodkladně nahradit po vzájemné dohodě toto ustanovení jiným, odpovídajícím svým obsahem účelu zrušeného ustanovení.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
9. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.
10. 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: 3. 10. 2025

Ve Frýdku-Místku dne: 3. 10. 2025

.....
Mgr. David Hejneš
jednatel
Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o.
Pronajímatel

.....
Radek Šmíd
předseda
FK Frýdek-Místek z.s.
Nájemce

Přílohy:

- 1) Orientační plán Areálu, spolu rozdělením na jeho hlavní části
- 2) Soupis Výlučných prostor,
- 3) Soupis Sdílených prostor,
- 4) Soupis Společných prostor,
- 5) Soupis vybavení Předmětu nájmu,
- 6) Pokyny k užívání vybavení Předmětu nájmu

Za Pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za Nájemce formálně a věcně přezkontroloval: