

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání APO 2026/05 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: Na Příkopě 3726, 738 01 Frýdek-Místek
zastoupena: Mgr. David Hejneš, jednatel obchodní společnosti
zapsána v OR vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 26914
IČ: 26829495
DIČ: CZ26829495
kontaktní osoba:
kontaktní údaje: tel.: , email:
dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

Lukáš Kostrunek

Se sídlem: Pavlovova 3048/40, 700 30 Ostrava
Zastoupena: Lukáš Kostrunek, majitel
IČ: 86880560
DIČ: CZ8603115466, není plátce
Kontaktní osoba:
Kontaktní údaje: tel.: email:
dále jen „Nájemce“ na straně druhé

I. PREAMBULE

1. Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4486/84, ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha o výměře 12446 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. Výše uvedené nemovitosti tvoří areál Letního aquaparku Olešná, dále jen LAP.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do dočasného užívání část pozemku p. č. 4486/84 o výměře do 12 m², za účelem umístění prodejního stánku pro „**Prodejem bižuterie, hraček, gumových věcí do vody, slunečních brýlí, plaveckých potřeb, ochranných pomůcek, krémů proti slunci apod.**“
3. Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že jim není známa právní ani faktická překážka, která by uzavření této Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání bránila.
4. Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že jeho předmětem podnikání je živnostenské oprávnění, jenž odpovídá účelu dle článku II. odst. 1. této Smlouvy, pro který byl předmětný prostor pronajat. Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku nájemce tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy.
5. 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.

III. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

- Nájemce bude najímanou část pozemku o výměře 12 m², uvedené v článku II. odst. 1. této smlouvy, užívat pouze za účelem provozování mobilního prodejního stánku s prodejem: bižuterie, hračky, gumové věci do vody, sluneční brýle, plavecké potřeby, ochranné pomůcky, krémy proti slunci apod.
- 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. Pronajímáný prostor je stavebně určen k účelu užívání v souladu s touto Smlouvou.

IV. SLUŽBY

- V zájmu řádného užívání prostoru sloužícího podnikání bylo dohodnuto, že Pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu dodávku el. energie.
- Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit Pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při odstraňování těchto závad.

V. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

- Výše nájemného za nájem části pozemku sloužícího k podnikání, dle článku I, odst. 1, je stanovena smluvně a činí:
 - cena za nájem se sjednává ve výši **270 Kč/den/bez DPH**, nájemné je osvobozeno o DPH,
 - cena za služby spojené s užíváním části pozemku, uvedených bodu 8. této Smlouvy je účtována v rámci nájemného.
- Nájemce je povinen hradit nájemné ve stanovené výši a ve stanoveném termínu dle následující tabulky:

Za sezónu:	Částka bez DPH:	DPH:	Úhrada nájemného:
30.05.2026 – 6.9.2026 (100 dní)	27 000 Kč	osvobozen	30.06.2026
29.05.2027 – 5.9.2027 (100 dní)	27 000 Kč	osvobozen	30.06.2027

- Platby budou provedeny 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.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- Nájemce je zejména povinen:
 - řádne a včas platit Pronajímateli sjednanou úhradu za nájem a služby,
 - poskytovat služby třetím osobám na co nejvyšší možné úrovni, a to takovým způsobem, aby nebylo poškozeno dobré jméno Pronajímatele,**
 - 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 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,
 - Nájemce je povinen dle vyhlášky 173/2010 Sb. a NV 190/2022 zajistit pravidelnou a řádnou revizi spotřebičů, zapojených do elektroinstalace. Nájemce provádí revize na vlastní náklady. Doklady o revizi v listinné podobě je nutno mít uloženy v provozovně k případné kontrole.
 - 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,
 - v případě, že je Nájemce povinný k EET, zajišťuje si tuto v rámci vlastního podnikatelského subjektu.
14. 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
 - umožnit nájemci pořídit navigační systém pro nalezení prodejního stánku a umístění reklamy na tento stánek.

VII. DOBA NÁJMU A UKONČENÍ SMLOUVY

15. Nájem počíná dnem **30. 5. 2026** a sjednává se na dobu určitou, do **5. 9. 2027**. 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 2 měsíce před sjednaným ukončením nájmu. V případě, že tak Nájemce neučiní, má se za to, že na prodloužení doby nájmu netrvá. Nájem dle této Smlouvy však trvá i v případě nepříznivého počasí, kdy nájemce nemá nárok na vrácení nájemného, a to i po dobu případného uzavření LAP.
16. Smlouvu o nájmu lze ukončit:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - uplynutím sjednané doby,
 - 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.
 - výpovědí smluvní strany, a to s 1měsíční výpovědní lhůtou, a to v těchto případech:
 - Nájemce užívá najatých prostor v rozporu s touto Smlouvou,
 - Nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s platbou nájemného,
 - Nájemce, nebo osoby, které s ním prostor užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,
 - Nájemce přenechá, bez souhlasu Pronajímatele, prostor do podnájmu třetí osobě,
 - Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal.

VIII. SMLUVNÍ POKUTY

17. Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,01 % z nájemného za každý den porušení povinností uvedených v článku VI. odst.1 této Smlouvy, vyjma první odrážky.
18. V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb, bude mu účtován úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení.
19. 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.

IX. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Smluvní strany dále sjednaly, že Nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči Pronajímateli jiné osobě.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

24. 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.
25. Pro případ změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku nese nájemce nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
26. 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.
27. 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 ohlašovacími požáry.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. 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.
33. 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.
34. Cena za nájem a poskytované služby není veřejně přístupnou a známou a dle dohody smluvních stran tvoří obchodní tajemství dle § 504 zákona 89/2012 sbírky občanského zákoníku.
35. Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle Zákona č. 340/2015 Sb.
36. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 kopiích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
37. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Ve Frýdku–Místku dne: 15.5.2026
Za pronajímatele:

Ve Frýdku–Místku dne: 22.5.2026
Za nájemce

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

Lukáš Kostrunek
majitel