

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání APO 2026/08 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: 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:
dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné

a

Patrik Vítek

Se sídlem: Kunčičky u Bašky 510, 739 01, Baška
Zastoupen: Patrik Vítek, podnikatel
IČ: 73033456
DIČ: CZ7808114963

dále jen „Nájemce“ na straně druhé

I. PREAMBULE

- Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4486/84, pozemku parc. č. 4486/10, jehož součástí je budova č. p. 2290, to vše v k. ú. Místek, obec Frýdek-Místek, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV č. 9342. Výše uvedené nemovitě věci tvoří spolu s dalšími nemovitými věcmi ve vlastnictvím Pronajímatele areál Letního aquaparku Olešná, dále jen „LAP“.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

- Pronajímatel touto smlouvou dává Nájemci do nájmu následující:
 - prostory sloužící podnikání o výměře 45,65 m², nacházející se v budově č. p. 2290, včetně vnějšího posezení s předseznamovaným prodejem zmrzliny o výměře 90 m² jež je součástí pozemku parc. č. 4486/10, k. ú. Místek, obec Frýdek-Místek (dále jen „**Předmět nájmu č. 1**“), přičemž Předmět nájmu č. 1 je dále specifikován v plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou část;
 - část pozemku parc. č. 4486/84 o výměře 10 m², k. ú. Místek, obec Frýdek-Místek (dále jen „**Předmět nájmu č. 2**“), přičemž Předmět nájmu č. 2 je dále specifikován v plánu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy a její nedílnou část.
Předmět nájmu č. 1, Předmět nájmu č. 2 jsou dále v této smlouvě označovány společně jen jako „**Předmět nájmu**“.
 - Předmět nájmu č. 1 je dáván do nájmu za účelem provozování občerstvení a činností s tím spojených, včetně vnějšího posezení. Předmět nájmu č. 2 je dáván do nájmu za účelem

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

umístění prodejního stánku s následujícím sortimentem: prodej ovocných salátů, fresh džusů, smoothie, milkshake, čepované alko a nealko nápoje, minerální vody a kávy.

- d. Předmět nájmu č. 1 o výměře 45,65 m² je dále členěn následovně: prodejní místnost, kuchyň, přípravná, sklad nápojů a potravin, chodba, WC personálu, šatna personálu.
- e. Nájemce je oprávněn umístěn na Předmět nájmu č. 2 prodejní stánek o výměře 10 m².
- f. Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že jim není známa právní ani faktická překážka, která by uzavření této smlouvy bránila.
- g. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že jeho předmětem podnikání je živnostenské oprávnění, jenž odpovídá účelu užívání Předmětu nájmu dle článku II. odst. 2. této smlouvy, pro který byl Předmět nájmu pronajat. Výpis z veřejné části živnostenského rejstříku nájemce tvoří jako Příloha č. 3 nedílnou součást této smlouvy.

III. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat za následujícím účelem: provozování občerstvení, tedy restauračního provozu pro návštěvníky LAP. Zároveň bude nájemce užívat Předmět nájmu navíc za účelem provozu posezení pro své zákazníky.
 - a. 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. Předmět nájmu je stavebně určen k účelu užívání v souladu s touto smlouvou.

IV. SLUŽBY

1. Pronajímatel se zavazuje dodávat Nájemci tyto služby do Předmětu nájmu:
 - dodávku el. energie
 - dodávku vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě,
 - odvoz odpadů
 - a. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, v případě výskytu závad je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele.

V. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného a služeb činí:
 - cena za **nájem** se sjednává ve výši **Kč/sezóna;**
 - cena za **odpad** se sjednává ve výši **Kč/sezóna;**
 - cena za **vodné a stočné** se sjednává ve výši **Kč / m³.**
 - vyúčtování vodného a stočného bude prováděno na základě skutečné spotřeby, a to 1 měsíčně, vždy k 15. dni následujícího měsíce.
 - cena za **elektrickou energii** se sjednává ve výši **/ kWh .**
 - vyúčtování elektrické energie bude prováděno na základě skutečné spotřeby, a to 1 měsíčně, vždy k 15. dni následujícího měsíce.
 - Vždy 1x ročně k 31. 12. daného roku proběhne opis a vyúčtování dle reálné spotřeby za měsíce mimo sezónu.
2. Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH, které bude dopočteno dle zákonné výše. Sezónou jsou myšleny kalendářní měsíce květen až září daného roku.
3. **Nájemné a platby za odpad jsou splatné ve čtyř rovnoměrných měsíčních splátkách**

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

ve výši KČ, vždy do posledního dne příslušného měsíce, začínaje měsícem červnem. **Platby za vodné a stočné a elektrickou energii** jsou splatné na základě skutečné spotřeby, a to **1 měsíčně, vždy k 15. dni následujícího měsíce**, na základě vystavené faktury.

- a. 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. Vystavení faktury však není podmínkou pro splatnost jednotlivé splátky nájemného nebo jiné platby.
- b. **Nájemce se zavazuje Pronajímateli složit kauci ve výši KČ (dále jen „Kauce“) na bankovní účet Pronajímatele č. 236811918/0300, a to do 30. 6. 2026.** Kauce bude Pronajímatelem použita na úhradu nájemného nebo jiných pohledávek za Nájemcem. Pronajímatel se zavazuje vrátit Kauci nebo její nevyčerpanou část nejpozději do pěti pracovních dnů poté, co proběhne závěrečné vyúčtování po ukončení nájemního vztahu. Smluvní strany se dohodly na tom, že Kauce není úročena. V případě použití Kauce Pronajímatelem je Nájemce povinen ji doplnit do původní výše, a to nejpozději do tří pracovních dnů ode dne doručení výzvy ze strany Pronajímatele.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je zejména povinen:

- řádně a včas platit Pronajímateli sjednanou úhradu za nájem a služby,
- **poskytovat služby zákazníkům LAP 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,
- prodávat alkoholické nápoje s polovičním obsahem alkoholu a pivo a radlery max. 11°,
- 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,
- 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.

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu, přičemž za drobnou opravu se považuje taková, jejíž náklady nepřesáhnou 5 000 Kč na jednotlivou opravu,
- umožnit pracovníkům Pronajímatele na jeho žádost přístup do Předmětu nájmu, 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 Pronajímateli Předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu, pokud se strany nedohodnou jinak,
- respektovat a nenarušovat provoz celého objektu LAP a v rámci možností se přizpůsobit ostatním nájemcům Pronajímatele,
- Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu do podnájmu, nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení,
- 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,
- Nájemce se zavazuje zabezpečit Předmět nájmu proti vloupání, dodržovat v Předmětu nájmu 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.

2. Pronajímatel je povinen:

- předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, ke kterému je prostor stavebně určen (kolaudován),
- provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení, tvořících součást Předmětu nájmu
- umožnit nájemci pořídit navigační systém pro veřejnost za účelem nalezení prodejního stánku a umístění reklamy na tento stánek.

VII. DOBA NÁJMU A UKONČENÍ SMLOUVY

1. Nájem počíná dnem **1. 5. 2026** a jedná se na dobu určitou, do **30. 9. 2027**. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu může na základě této smlouvy užívat vždy jen v období sezóny LAP, tedy v období od května do září daného roku.
 - a. 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.
 - b. Smlouvu o nájmu lze ukončit:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - uplynutím sjednané doby,
 - výpovědí smluvní strany bez uvedení důvodu, a to s 3měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - výpovědí smluvní strany, a to s 14denní výpovědní dobou, a to v těchto případech:
 - Nájemce užívá Předmět nájmu 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 LAP,

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

- Nájemce přenechá, bez souhlasu Pronajímatele, Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě,
- Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu pronajal.

VIII. SMLUVNÍ POKUTY

1. Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den porušení povinností uvedených v článku VI. odst. 1 této smlouvy, vyjma první odrážky.
 - a. V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč za každý den prodlení.
 - b. 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

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele provádět změny na Předmětu nájmu. Změny provedené se souhlasem Pronajímatele ve formě rekonstrukce, úpravy, opravy či modernizace budou předmětem dohody o odepisování nákladů na jejich zařízení. 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.
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. Smluvní strany dále sjednaly, že Nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči Pronajímateli jiné osobě.

X. 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 se souhlasem obou smluvních stran.
 - a. Pro případ změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku nese nájemce nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
 - b. 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.
 - c. 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.
 - d. 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.
 - e. Přípustnými formami jejich doručování podle této smlouvy jsou osobní předání nebo

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

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.

- f. 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.
- g. 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.
- h. 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
- i. 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.
- j. 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.
- k. 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 i celkové ceny nájmu a služeb uvedené v této smlouvě a v Příloze č. 3. 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.
- l. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:
 - i. Plánek Předmětu nájmu č. 1
 - ii. Plánek Předmětu nájmu č. 2
 - iii. Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce
- m. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 kopiích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
- n. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Ve Frýdku-Místku dne 30.4.2026

Ve Frýdku-Místku dne 30.4.2026

.....
za Pronajímatele
Mgr. David Hejneš, jednatel

.....
Nájemce
Patrik Vitek

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

PŘÍLOHA Č.1

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
APO 2026/08 LAP

Vyznačení pronajaté plochy:



Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval:

PŘÍLOHA Č.2

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
APO 2026/08 LAP

Vyznačení pronajaté plochy:



Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval: