

## SMLOUVA O NÁJMU

č. S-2019/381/1700

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

### **PRONAJÍMATEL:**

#### **STAREZ - SPORT, a.s.**

se sídlem: Křídlovická 911/34, 603 00 Brno  
IČO: 269 32 211  
DIČ: CZ26932211  
plátce DPH  
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,  
spis. zn. B 4174  
zastoupená: [REDAKCE]  
bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu: 35-1393300227 /0100  
kontaktní osoba: [REDAKCE]  
tel.: [REDAKCE]  
e.mail: [REDAKCE]  
(dále jen „Pronajímatel“)

a

### **NÁJEMCE:**

#### **KOBYLKA s.r.o.**

se sídlem: Vohnoutova 361/3, Bohunice, 625 00 Brno  
IČO: 255 25 816  
DIČ: CZ25525816  
plátce DPH  
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně  
spis. zn. C 30472  
zastoupená: panem [REDAKCE]  
bankovní spojení: Česká spořitelna, číslo účtu: 2143947399/0800  
kontaktní osoba: [REDAKCE]  
tel.: [REDAKCE]  
email: [REDAKCE]  
(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem (dále jen „Vlastník“) nemovitostí specifikovaných v příloze č.1 této smlouvy (sportovní areál Vodova), s účelem užívání jako sportovní centrum pro halové a nehalové sporty, kluziště a dále pro pořádání kulturních, společenských a výstavních akcí, včetně souvisejících služeb, jako je administrativní část, restaurace, hotel, občerstvení, dílny, prostory provozního a technického zabezpečení, parkoviště, vč. souvisejících pozemků v k.ú. Královo Pole, obec Brno, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a vybavení – movitého majetku.

2. Dne 29.06.2018 byla mezi statutárním městem Brnem, jako Vlastníkem, a společností STAREZ – SPORT, a.s., jako provozovatelem (resp. Pronájemcem z této smlouvy), s cílem poskytnout na území statutárního města Brna kvalitní služby spojené se sportovními, rekreačními a rekondičními aktivitami, uzavřena Smlouva o provozování sportovního areálu Vodova, na základě které Vlastník pověřil provozovatele správou, provozováním a poskytováním služeb sportovního areálu Vodova (dále jen „Smlouva o provozování“). Na základě Smlouvy o provozování přenechal ke dni 09.03.2020 Vlastník provozovateli za účelem provozování níže uvedené nemovitosti, včetně součástí a příslušenství:
  - a) nemovitosti specifikované v příloze č.1 této smlouvy (dále „Sportovní areál Vodova“) v k.ú. Královo Pole, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, vše vymezené v zákresu, který je součástí přílohy č. 1 této smlouvy;
  - b) součástí a příslušenstvím se rozumí soubor movitých věcí a technologií tvořících vybavení nemovitostí ad a).
3. Podle čl. II. bodu 10. Smlouvy o provozování je provozovatel oprávněn pronajímat dílčí nebytové prostory k účelům souvisejícím s charakterem zařízení – jako je např. občerstvení, prodejna sportovních potřeb, brusárna, půjčovna bruslí, restaurace, hotel a pronájem nebo výpůjčka na dobu kratší 30 –ti dnů apod. bez souhlasu Vlastníka. Pronájem jiného charakteru mohou být realizovány jen po předchozím písemném schválení Vlastníka. Provozovatel je oprávněn sjednávat bez souhlasu Vlastníka smluvní vztahy s třetími osobami, kdy předmětem takových smluv je zejména využití jednotlivých částí provozu, např. ledová plocha, šatny, reklamní plochy, sklady apod. Souhlas k pronájmu byl dán SMB OŠMT č.j. MMB/0483111/2019 dne 14.11.2019.
4. Jednou ze součástí komplexů stavebních objektů ve Sportovním areálu Vodova dle přílohy č. 1 této smlouvy je budova - hotel č. p. 336, nacházející se na parcele č. 4699/12 v k.ú. Královo Pole.
5. Nájemce prohlašuje, že má zájem o užívání části Sportovního areálu Vodova – konkrétně hotelu č.p. 336 na parcele p.č. 4699/12, v k.ú. Královo Pole, tj. všech nebytových prostorů nacházejících se v budově hotelu, zejména recepce, restaurace, vč. přístavby, kuchyně, skladů, šaten, prádelny, kotelny, kanceláře, masážní místnosti, pokojů č. 101 - 119, č. 201 – 214, č. 301 – 312, vč. příslušenství, a movitých věcí - kotelny, a dále prostoru sázkové kanceláře nacházejícím se v 1 poschodí v rozsahu jedné kanceláře o výměře 5,20 x 3,30 m, sociálního zařízení o výměře 5,20 x 3,30 m, baru o výměře 5,20 x 3,30 m a prostoru pro posezení o výměře 8,9 x 12,5 m, a dále části přilehlé nemovitosti – parcely č. 4699/16 o výměře 45 m<sup>2</sup>, využívané jako letní zahrádka, a části přilehlé nemovitosti - parcely č. 4698/1 o výměře 20 m<sup>2</sup>, využívané jako venkovní zázemí pro personál, dle zákresu v příloze č. 2 této smlouvy.

## II.

### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory v budově hotelu č.p.336, nacházejícím se na pozemku p.č.4699/12 v k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, tj. všechny nebytové prostory nacházející se v budově hotelu, zejména recepce, restaurace, vč. přístavby, kuchyně, sklady, šatny, prádelna, kotelna, kancelář, masážní místnost, pokoje č. 101 - 119, č. 201 – 214, č. 301 – 312, vč. příslušenství, a movitých věcí - kotelny, a dále prostor sázkové kanceláře nacházející se v 1 poschodí v rozsahu jedné kanceláře o výměře 5,20 x 3,30 m, sociálního zařízení o výměře 5,20 x 3,30 m, baru o výměře 5,20 x 3,30 m a prostoru pro posezení o výměře 8,9 x 12,5 m, vše uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy (Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu) a dále část přilehlé nemovitosti – parcely č. 4699/16 o výměře 45 m<sup>2</sup>, využívané jako letní zahrádka, a část přilehlé nemovitosti - parcely č. 4698/1 o výměře 20 m<sup>2</sup>, využívané jako venkovní zázemí pro personál, dle zákresu v příloze č. 2 této smlouvy, tvořící součást předmětu nájmu (dále jen „Předmět nájmu“), jak je uvedeno shora v čl. I. bodu 5. této smlouvy.
2. Pronájemce se zavazuje přenechat Předmět nájmu k dočasnému užívání Nájemci za stanoveným účelem, tj. pro poskytování ubytovacích a restauračních služeb, po určenou dobu a v dohodnutém rozsahu dle této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto ho za podmínek dle této smlouvy přejímá do nájmu a zavazuje se řádně platit nájemné a služby spojené s nájmem dle této smlouvy ve sjednané výši a termínech.

4. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě.
5. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný pro účel užívání dle této smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje zajistit a Nájemce je oprávněn využívat veškerá napojení na dodavatele veřejných služeb (elektrická energie, voda, teplá voda, vytápění, kanalizace). Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že Pronajímatel není dodavatelem elektrické energie, vody, teplé vody a vytápění ani provozovatelem kanalizace. Pronajímatel se však zavazuje zachovat po celou dobu platnosti této smlouvy pro Nájemce volný a nerušený přístup k veřejným službám z veřejných připojení. Smluvní strany konstatují, že Předmět nájmu je vybaven podružným vodoměrem, rozdělovačem topných nákladů a podružným měřičem tepla. Nájemce se zavazuje Pronajímateli hradit spotřebované služby formou a ve výši dle čl. V. odst. 5. této smlouvy.
7. Pronajímatel odevzdá Předmět nájmu Nájemci protokolárně v den započetí nájmu. Smluvní strany konstatují, že Nájemce přede dnem započetí nájmu užíval Předmět nájmu na základě jiného smluvního vztahu.
8. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší Smluvní strany protokol v rozsahu dle čl. VI. této smlouvy (příloha č. 3 této smlouvy).

### III.

#### Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván Nájemcem v souladu s touto smlouvou jako hotel. Nájemce se zavazuje za podmínek sjednaných v této smlouvě zajistit na vlastní náklady řádný provoz Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, přičemž je povinen při tomto užívání dodržovat stavebně-technické určení Předmětu nájmu.

### IV.

#### Doba trvání nájmu, výpověď

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu **určitou ode dne 10. 03. 2020 do 31. 03. 2025.**
2. Pronajímatel může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět tuto smlouvu, pokud nastane některá z níže uvedených okolností:
  - (a) Nájemce neplní své splatné finanční závazky vzniklé podle této smlouvy (úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených) po dobu delší než jeden (1) měsíc, a ani v dodatečné sedmi (7) denní lhůtě uvedené ve výzvě k úhradě zaslané Pronajímatelem Nájemci splatné finanční závazky neuhradí; nebo
  - (b) Nájemce provede v Předmětu nájmu konstrukční změny či stavební úpravy bez předchozího souhlasu Pronajímatele; nebo
  - (c) bylo rozhodnuto příslušným orgánem Státní správy o odstranění budovy tvořící Předmět nájmu nebo jeho přestavení tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu; nebo
  - (d) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s jeho účelem a touto smlouvou; a ani v dodatečné sedmi (7) denní lhůtě uvedené ke zjednání nápravy Pronajímatelem v písemné výzvě neuvede užívání Předmětu nájmu do souladu s touto smlouvou, nebo
  - (e) Nájemce, jeho zaměstnanci nebo zákazníci hrubě porušují klid a pořádek, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele; nebo
  - (f) z důvodu rozhodnutí o úpadku Nájemce;
3. Nájemce může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět tuto smlouvu, pokud nastane některá z níže uvedených okolností:
  - (a) Nájemce nemůže bez svého zavinění užívat Předmět nájmu po dobu delší než třicet (30) dnů; nebo
  - (b) Nájemce nemůže bez svého zavinění užívat připojení na dodavatele veřejných služeb po dobu delší než třicet (30) dnů; nebo
  - (c) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal; nebo

(d) Předmět nájmu se stane nezpůsobilý ke smluvnímu užívání, pokud tato skutečnost bude potvrzena znaleckým posudkem.

4. Výpověď:

Pro případ výpovědi této smlouvy před uplynutím sjednané doby jak ze strany Pronajímatele, tak ze strany Nájemce, se sjednává **tří (3) měsíční výpovědní doba**, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi doporučenou poštou na adresu druhé Smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou, Smluvní stranou písemně sdělenou adresu. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

Účinky výpovědi nastávají také v případě, že adresát bezdůvodně odmítne písemnost převzít nebo jinak zmaří její doručení, nebo v případě, že se písemnost zasláná poštou doporučeně vrátí jako nedoručitelná, přičemž za den doručení se považuje třetí den po odeslání písemnosti doporučenou poštou na adresu druhé Smluvní strany.

5. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen kdykoli v průběhu sjednané doby nájmu na základě dohody Smluvních stran. Taková dohoda musí být písemná, musí obsahovat den, ke kterému nájemní vztah končí a způsob vypořádání vzájemných pohledávek a závazků Smluvních stran.
6. Při skončení nájemního vztahu nezanikají nároky Smluvních stran na náhradu škody, smluvní pokutu, jakož i nároky Pronajímatele vyplývající z prodlení Nájemce s vyklizením Předmětu nájmu dle této smlouvy. Tyto nároky Smluvních stran zůstávají nedotčeny, stejně tak zůstávají nedotčeny všechny povinnosti Nájemce na úhradu nájemného, nákladů, služeb a dalších plateb do dne úplného vyklizení Předmětu nájmu.
7. Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen Předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal s ohledem na běžné opotřebení, s výjimkou předem schválených úprav Pronajímatelem event. s výjimkou úprav a oprav, které jsou evidentně účelně a obecně využitelné, při jejichž odstranění by došlo ke znehodnocení příslušné stavební nebo technologické části.
8. Při prodlení Nájemce s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli při skončení nájmu dle této smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý den prodlení.
9. V případě, že ke dni skončení nájmu Nájemce nevyklidí a nepředá Předmět nájmu Pronajímateli podle této smlouvy, a tento nevyklidí ani v náhradní lhůtě stanovené Pronajímatelem v minimální délce tří (3) kalendářních dní, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu vyklidit sám bez účasti Nájemce s tím, že náklady tohoto vyklizení uhradí Nájemce bez zbytečného odkladu po vzniku těchto nákladů.

V.

**Výše nájemného a služeb s nájmem spojených, platební podmínky**

1. Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu a úhrada ceny služeb spojených s Předmětem nájmu jsou stanoveny dohodou Smluvních stran.
2. Nájemné se sjednává ve výši **90.000,- Kč** (slovy: devadesát tisíc korun českých) **měsíčně + DPH**, přičemž Nájemce se zavazuje platit nájemné v termínu a výši, jak je dále sjednáno touto smlouvou.
3. Nájemce se zavazuje sjednané nájemné platit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem měsíčně vždy k pátému (5.) dni daného měsíce, přičemž Smluvními stranami se sjednává 14ti denní lhůta splatnosti daňového dokladu ode dne jeho vystavení bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, případně jiný, Pronajímatelem písemně sdělený bankovní účet. Datum vystavení daňového dokladu je současně i datem uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání fakturované částky na příslušný účet Pronajímatele. **Nájemce souhlasí se zasíláním elektronické faktury na emailovou adresu** [REDACTED]
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu, počínaje rokem 2022, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem

průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, s čímž Nájemce výslovně souhlasí a zavazuje se hradit takto zvýšené nájemné. Nájemné zvýšené o inflaci bude uplatňováno Pronajímatelem od prvního dne měsíce následujícího po zveřejnění roční míry inflace.

5. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby související s užíváním Předmětu nájmu poskytované Pronajímatelem Nájemci dle ustanovení čl. II. bodu 6. této smlouvy, a to měsíčně zpětně dle skutečně spotřebovaných nákladů na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem měsíčně vždy k pátému (5.) dni daného měsíce, přičemž Smluvními stranami se sjednává 14ti denní lhůta splatnosti faktury ode dne jejího vystavení bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, případně jiný, Pronajímatelem písemně sdělený bankovní účet.  
Úhrada za služby se za zaplacenou okamžikem připsání fakturované částky na příslušný účet Pronajímatele.  
**Nájemce souhlasí se zasíláním elektronické faktury na emailovou adresu [REDAKCE]**
6. Nájemce bude mít nárok na snížení nájemného, pokud bude závažným způsobem omezen v užívání Předmětu nájmu z důvodu zavinění Pronajímatele, zejména v případě okolností popsaných v ustanovení článku IV. bod 3. a), b), d) této smlouvy.
7. V případě prodlení Nájemce s jakoukoli úhradou dle této smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. Rozhodujícím dnem pro posouzení, zda byla úhrada dle této smlouvy uhrazena včas či nikoli, je den, kdy byla celá příslušná úhrada připsána na účet Pronajímatele.
8. Nájemce prohlašuje, že: (i) číslo bankovního účtu jím uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídá účtu, který nahlásil správci daně, (ii) není tzv. nespolehlivým plátcem dle § 106a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o DPH), a (iii) plní veškeré své povinnosti vztahující se ke správě daně dle zákona o DPH. Nájemce se zavazuje v případě změn skutečností uvedených v předchozí větě neprodleně informovat pronajímatele a doložit mu tyto změny.

## VI.

### Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší Smluvní strany Předávací protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který bude potvrzen kontaktními osobami Smluvních stran uvedenými v záhlaví této smlouvy a bude tvořit přílohu č. 3 této smlouvy.
2. V předávacím protokole bude zaznamenán stav Předmětu nájmu, soupis jednotlivých prostor, včetně vybavení předměty, které jsou pevně zabudovány a jsou součástí prostor hotelu a věcí movitých; součástí předávacího protokolu bude i seznam všech předaných dokumentů (manuálů), klíčů, případně dalších věcí nezbytných pro užívání Předmětu nájmu.  
V Předávacím protokole o předání a převzetí Předmětu nájmu bude uveden aktuální stav měřidel (elektrická energie, teplo, voda).
3. V Předávacím protokole o předání a převzetí Předmětu nájmu budou uvedeny vady Předmětu nájmu zjištěné při předání, včetně návrhu způsobu a lhůty jejich odstranění v případě, že je Pronajímatel nebude schopen opravit bez zbytečného odkladu. Pokud by zjištěné vady bránily Nájemci v užívání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, má nájemce právo na poměrnou slevu z ceny nájemného.

## VII.

### Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu v řádném stavu s péčí řádného hospodáře tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku tvořícím Předmět nájmu. Nájemce povinen provádět vlastními náklady veškerou **běžnou údržbu a drobné opravy** Předmětu nájmu, které zajišťují, že Předmět nájmu bude způsobilý pro užívání ke sjednanému účelu, přičemž:
  - a) **běžnou údržbou** Předmětu nájmu se rozumí standardní technická péče o Předmět nájmu a udržování jeho provozuschopnosti, zejména pak povinné a pravidelné revize vlastního zařízení Nájemce,

- b) **drobnými opravami** Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, se rozumí jednorázové opravy, přičemž jednorázovými opravami se rozumějí takové opravy věcí, jejichž cena nepřesáhne **30.000,- Kč bez DPH** ročně.

Smluvní strany se dohodly, že k provádění činností uvedených v tomto odstavci je Nájemce oprávněn po jejich předchozím písemném schválení kontaktní osobou Pronajímatele (e.mailem).

2. Nájemce je povinen nahlásit kontaktní osobě Pronajímatele bez zbytečného odkladu **výskyt vad** Předmětu nájmu, přičemž Pronajímatel určí, zda se jedná o vadu v režimu záruky či nikoliv a v návaznosti na toto určení dojde k odstranění hlášené vady, tj.:
- c) odstranění vad v režimu záruky zajišťuje Pronajímatel, resp. zástupce Vlastníka, v souladu s příslušnou smlouvou,
  - d) odstranění vad, které nejsou v režimu záruky a nejedná se o dobré opravy a běžnou údržbu, které nese Nájemce, zajišťuje Pronajímatel v souladu se Smlouvou o provozu.
3. V případě **havárie** (havarijní vady), tj. v krajně naléhavých případech, kdy se jedná o vadu, která má bezprostřední vliv na provoz a způsobilost Předmětu nájmu k užívání, a bezodkladné neprovedení opravy by mělo za následek ohrožení života, zdraví či majetku, a Nájemce ani Pronajímatel ji svým jednáním nezpůsobil a nejedná se o drobnou vadu či běžnou údržbu, kterou nese Nájemce, je Pronajímatel povinen nechat takovou vadu odstranit (provést opravu) bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě do 8 dnů ode dne oznámení vady Nájemcem. Pokud Pronajímatel, nesplní svou povinnost odstranit havarijní vadu, je Nájemce oprávněn provést odstranění havarijní vady sám na náklady Pronajímatele.
4. Nájemce bere na vědomí, že veškeré **stavební úpravy** Předmětu nájmu provádí Pronajímatel.
5. **Nájemce je oprávněn předložit** Pronajímateli každoročně, nejpozději do konce měsíce června, na následující kalendářní rok **Návrh na opravy, obnovy či doplnění** Předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, příp. za doprovodu Vlastníka, po jeho předchozím oznámení, vstup do Předmětu nájmu zejména za účelem provedení kontroly způsobu jeho užívání, inventarizace, technického stavu, potřebných revizí a dodržování povinností dle této smlouvy. Kontroly ze strany Pronajímatele nebudou bránit řádnému provozu a budou se konat za doprovodu zástupce Nájemce. Za tím účelem se Nájemce zavazuje umožnit přístup Pronajímatele do Předmětu nájmu a poskytnout mu potřebnou součinnost.
7. Nájemce je povinen dodržovat všechny právní předpisy vztahující se k provozu Předmětu nájmu, zejména předpisy vztahující se k bezpečnosti práce a ochraně zdraví, požární ochraně, bezpečnosti provozu. Za tím účelem je povinen vydat příslušné vnitřní předpisy, zejména pak, požární řád, provozní řád apod.
8. Nájemce se zavazuje udržovat pravidelným sečením travnaté plochy kolem objektu hotelu tak, jak jsou zakresleny v plánu, který je přílohou č. 4 této smlouvy, a to zejména na pozemcích p.č. 4699/16, p.č. 4611/29, p.č. 4611/35 a p.č. 4698/1 v k.ú. Královo Pole.
9. Nájemce se dále zavazuje na své náklady zajišťovat služby související s užíváním Předmětu nájmu, a to zejména úklid venkovních prostor kolem hotelu (zejména úklid parkoviště, obslužných komunikací, přístupových cest a chodníků), včetně celoroční údržby (úklid sněhu, posypy).
10. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází Předmět nájmu, a dále na vstupní bráně do areálu z ulice Vodova, obvyklé reklamní návěští informující o přítomnosti jeho firmy a předmětu podnikání v souladu s obecně platnými předpisy, a poštovní schránku.
11. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému subjektu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odmítnut. Toto ustanovení se netýká poskytování ubytovacích služeb nebo krátkodobého pronájmu místností např. na školení, konference apod. souvisejících s předmětem podnikání Nájemce a účelem této smlouvy.
12. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí nebo v mimořádných případech (havárie, nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) může Pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupit do Předmětu

nájmu kdykoli, avšak pouze za účelem odstranění tohoto nebezpečí. V takovém případě pronajímatel uvědomí Nájemce o svém vstupu do Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu po svém vstupu.

13. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli po celou dobu nájmu náhradní klíče od Předmětu nájmu (hlavního vchodu hotelu). Pronajímatel se zavazuje zajistit tyto klíče proti jejich použití k neoprávněnému vstupu do Předmětu nájmu. Neoprávněným vstupem se rozumí vstup bez přítomnosti či předchozího souhlasu Nájemce. Neoprávněným vstupem není vstup za účelem odvrácení či likvidace požáru, či jiné živelné události.
14. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn jeho pojistnou smlouvou [REDAKCE] - pojištění odpovědnosti za škodu - uzavřenou dne [REDAKCE]

#### VIII.

##### Ochrana osobních údajů

1. Smluvní strany tímto společně prohlašují, že jsou si vědomy vzájemných práv a povinností dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZOOÚ“) a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (dále také jen „GDPR“), zejména pak povinností stíhající jak správce osobních údajů, tak i zpracovatele osobních údajů, zejména povinnost zpracovávat osobní údaje korektně a zákonným a transparentním způsobem. Smluvní strany se zavazují osobní údaje zpracovávat takovým způsobem, který zaručí náležitou bezpečnost a důvěrnost těchto údajů, mimo jiné za účelem zabránění neoprávněnému přístupu k osobním údajům a k zařízení používanému k jejich zpracování nebo jejich neoprávněnému použití.
2. V případě, že jedna ze smluvních stran zjistí, že došlo či je důvodné podezření, že by mohlo dojít k porušení z povinnosti či povinností plynoucích z GDPR nebo ZOOÚ je tato strana bez zbytečného odkladu povinna vyrozumět o této skutečnosti druhou Smluvní stranu.
3. Nad rámec povinností stanovených ZOOÚ a GDPR se smluvní strany navzájem zavazují postupovat při nakládání s osobními údaji ohleduplně a eticky tak, aby nevznikla ani jedné ze smluvních stran či třetí osobě v souvislosti se zpracováním osobních údajů újma.

#### IX.

##### Doručování

1. Jakékoli zprávy, pokyny, hlášení, vyzoomění nebo jiné doklady, které mají být podle této smlouvy doručeny druhé Smluvní straně, mohou být, pokud tato smlouva nestanoví jinak, zaslány poslem, kurýrní poštou, doporučeným dopisem nebo emailem Smluvní straně, na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, o které byla druhá Smluvní strana podle tohoto odstavce písemně vyzooměna. Jakákoli zpráva, pokyny, hlášení, vyzoomění nebo jiný doklad se považuje za doručení, není-li v této smlouvě ujednáno jinak:
  - a) dobou doručení při dodání osobně, poslem nebo kurýrní poštou;
  - b) byl-li poslán e-mailem, jakmile odesílatel dostane potvrzení elektronickou cestou o doručení nebo bude potvrzena telefonickým dotazem u adresáta;
  - c) byl-li poslán doporučeně, třetím pracovním dnem po odeslání.

#### X.

##### Zvláštní ustanovení

1. Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy poskytovat Pronajímateli na základě jeho požadavku přednostně ubytovací služby, pokud to bude s ohledem na aktuální kapacitu a obsazenost hotelu možné. Pronajímatel se zavazuje vznášet požadavky na ubytovací služby v dostatečném časovém předstihu.
2. Smluvní strany konstatují, že před vznikem nájemního vztahu podle této smlouvy byly Vlastníkem provedeny opravy Předmětu nájmu (výměna oken – mimo oken v restauraci, oprava střechy), a to po etapách, dle rozpočtu oprav Vlastníka.

3. Smluvní strany konstatují, že před vznikem nájemního vztahu podle této smlouvy byly Nájemcem na jeho náklady provedeny opravy Předmětu nájmu (zejména terénní a zahradnické práce v přední a zadní části budovy hotelu, oprava střechy, kompletní rekonstrukce 6 pokojů, včetně koupelen, přezisolování cca 15 sprchových koutů, rekonstrukce místnosti bývalé sázkové kanceláře Tipsport, atd.), a to po předchozím projednání a schválení Vlastníkem.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti Smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí platným právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.
2. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou Smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek k této smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci Smluvních stran.
3. Každá Smluvní strana ponese své náklady spojené s uzavřením této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn postoupit všechna práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na jinou osobu, stala-li se tato osoba vlastníkem Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o takovémto zamýšleném postoupení svých práv a povinností s dostatečným předstihem.
5. Pronajímatel zmocňuje jako svého zástupce k jednáním ve věcech technických týkajících se této smlouvy, k podpisu předávacích protokolů a technických ujednání, z nichž budou pořizovány číslované zápisy, pana **Mgr.** [REDAKCE]

Nájemce zmocňuje jako svého zástupce k jednáním ve věcech technických týkajících se této smlouvy, k podpisu předávacích protokolů a technických ujednání, z nichž budou pořizovány číslované zápisy pana [REDAKCE]

6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit, převést, měnit, zastavit či jinak zatížit ani jakkoli disponovat s touto smlouvou, její částí či jednotlivými právy z ní vyplývajícími, či ujednat se třetí osobou převzetí dluhu vyplývajícího z této smlouvy. Bez tohoto souhlasu Pronajímatele je uvedené jednání Nájemce neplatné.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst jakoukoli svou pohledávku z této smlouvy vůči Nájemci s jakoukoli pohledávkou Nájemce vůči Pronajímateli, a to v rozsahu, v jakém se kryjí.
8. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které co možná nejvíce zachovává účel a smysl zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
9. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu podepsaných oprávněnými zástupci Smluvních stran, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
11. Smluvní strany berou na vědomí, že společnost STAREZ – SPORT, a.s., je osobou povinnou uveřejňovat smlouvy v registru smluv, a to právníkou osobou dle § 2 odst.1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv („zákon o registru



smluv"). Smluvní strany proto souhlasí s tím, že společnost STAREZ – SPORT, a.s. je oprávněná uveřejnit celý obsah této smlouvy, a to i strojově čitelnou kopii stejnopisu této smlouvy.

12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem jejího zveřejnění.

13. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a dohodly se o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy. Smluvní strany svými podpisy současně potvrzují, že tuto smlouvu uzavřely po vzájemném projednání, podle jejich svobodné a pravé vůle projevené určitě a srozumitelně a rovněž potvrzují, že při jejím uzavření nebylo zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti žádné ze Smluvních stran, a že vzájemná protiplnění, k nimž se Smluvní strany touto smlouvou zavázaly, nejsou v hrubém nepochopitelném poměru.

14. Přílohy:

č.1 - Soupis pozemků a staveb ve vlastnictví statutárního města Brna v katastrálním území Královo Pole, zapsaných na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj (včetně zákresu)

č.2 – Zákres části parcely č. 4699/16 u restaurace, využívané jako letní zahrádka, a části parcely č. 4698/1 u restaurace, využívané jako venkovní zázemí pro personál

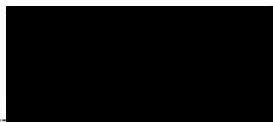
č.3 – Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu (stane se součástí smlouvy po předání a převzetí předmětu nájmu)

č.4 - Travnaté plochy kolem objektu hotelu určené k údržbě pravidelným sečením

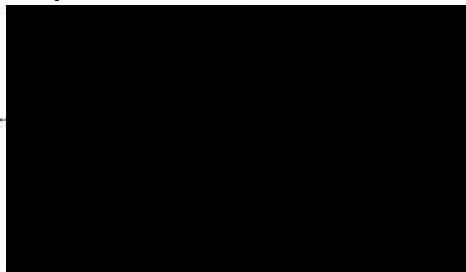
V Brně dne 30.12.2019

V Brně dne 19.12.2019

Za Pronajímatele:



Za Nájemce:



**STAREZ-SPORT, a.s.**  
603 00 BRNO, Křídlovická 34  
IČ: 269 32 211  
DIČ: CZ26932211 ©

Pozemky a stavby ve vlastnictví statutárního města Brna zapsané na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj:

**Pozemky a stavby**

Pozemek p.č. 2394/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3031 m<sup>2</sup> a stavba občanského vybavení bez č.p./č.ev. stojící na pozemku p.č. 2394/12 a z části také na pozemku p.č. 2391/6, zastavěná plocha a nádvoří, jiného vlastníka (Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu Masarykův onkologický ústav) – Sportovní hala

Pozemek p.č. 2394/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3108 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez č.p./č.ev. – Sportovní hala

Stavba občanského vybavení bez č.p./č.ev. stojící na pozemku jiného vlastníka (Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu Masarykův onkologický ústav) p.č. 2394/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 261 m<sup>2</sup> – Strojovna chlazení

Pozemek p.č. 4699/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1326 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 336 – Hotel

Pozemek p.č. 5449, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m<sup>2</sup>, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev. – Unimobuňky

Pozemek p.č. 5578, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 81 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. – Garáž

**Pozemky:**

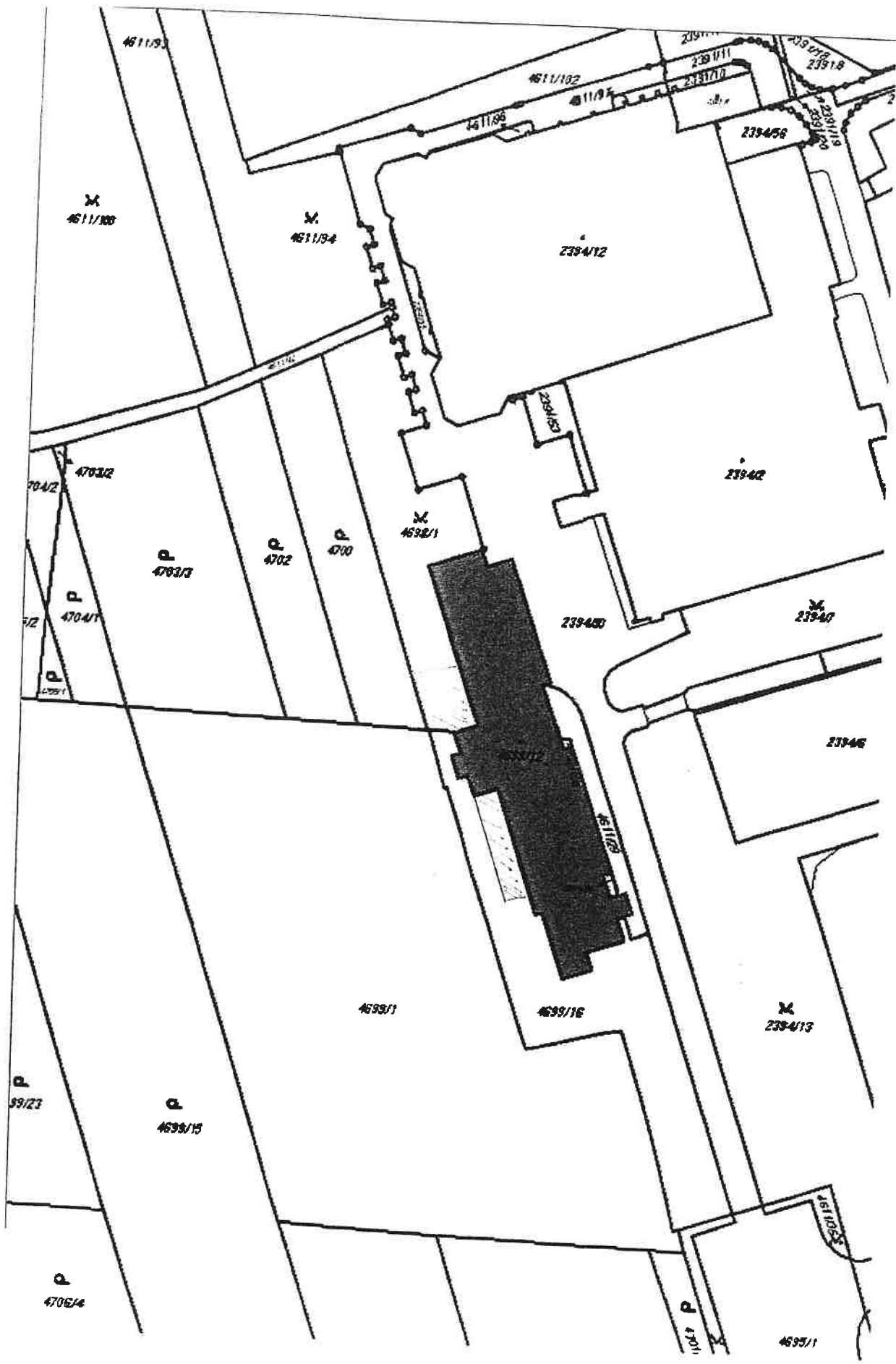
- Pozemek p.č. 2391/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 268 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/5, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 1896 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/6, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 1270 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/7, ostatní plocha, zeleň, o výměře 1011 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/9, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 926 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/10, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1921 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/13, ostatní plocha, zeleň, o výměře 3537 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/15, ostatní plocha, zeleň, o výměře 2015 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/16, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 38 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/28, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 2733 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/30, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 2547 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/53 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 111 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/55 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 43 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 2394/56 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 134 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/29 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 180 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/33 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/34 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/35 ostatní plocha, zeleň, o výměře 69 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/92 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 227 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/93 orná půda, o výměře 1200 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/94 ostatní plocha, zeleň, o výměře 1680 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/95 orná půda, o výměře 87 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/96 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/97 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 25 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č. 4611/100 ostatní plocha, zeleň, o výměře 3053 m<sup>2</sup>,

Pozemek p.č. 4611/101 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 91 m<sup>2</sup>,  
Pozemek p.č. 4611/102 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 494 m<sup>2</sup>,  
Pozemek p.č. 4695/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1363 m<sup>2</sup>,  
Pozemek p.č. 4695/2 ostatní plocha, zeleň, o výměře 182 m<sup>2</sup>,  
Pozemek p.č. 4698/1 ostatní plocha, zeleň, o výměře 1003 m<sup>2</sup>,  
Pozemek p.č. 4699/16 ostatní plocha, zeleň, o výměře 1255 m<sup>2</sup>,  
vše v k.ú. Královo Pole, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

včetně plánu s vyznačením shora uvedených nemovitostí.



0 12,5 25 50 Metrů



X  
4611/100

X  
4611/94

2394/12

2394/58

2394/2

X  
4699/1

2394/30

X  
2394/7

2394/6

4699/1

4699/16

X  
2394/13

P  
4702/4

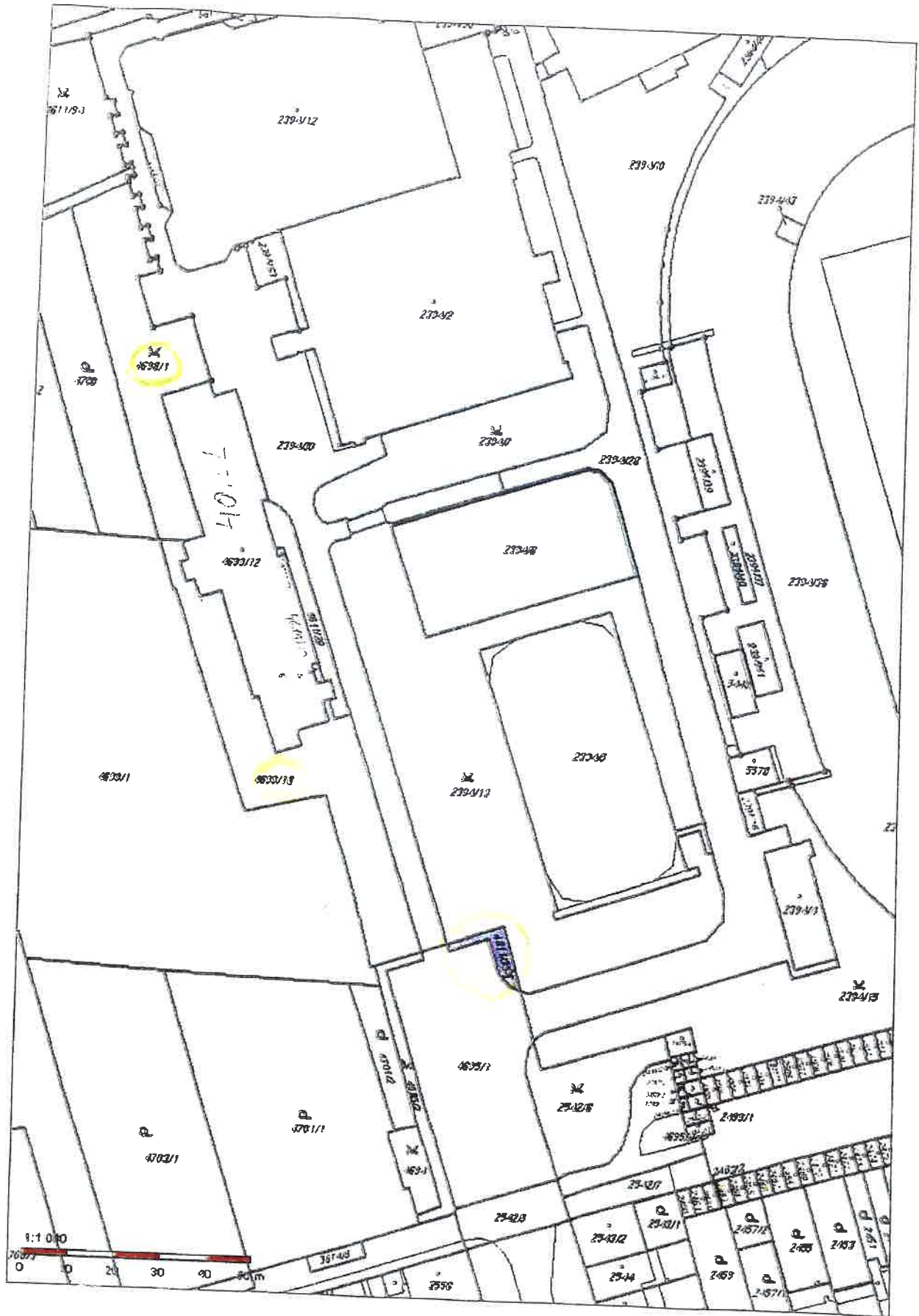
P  
4699/15

P  
4702/4

4699/1

1104 P  
X

2394/15



## Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Odbor školství, mládeže a tělovýchovy

STAREZ - SPORT, a.s.

Došlo 15. 11. 2019

Cj. 01558

Počet listů/příloh

B | R | N | O

**VÁŠ DOPIS Č. J.:** STAREZ/04509/2019

**ZE DNE:** 13.11.2019

**NAŠE Č. J.:** MMB/0483111/2019

**SPIS. ZN.:**

STAREZ-SPORT, a.s.

Mgr. Martin Mikš

generální ředitel

Křídlovická 911/34

603 00 BRNO

**VYŘIZUJE:**

**TELEFON:**

**FAX:**

**E-MAIL:**

**DATUM:** 14.11.2019

**POČET LISTŮ:** 1

Vážený pane řediteli,

dne 14. 11. 2019 jsem obdržel Vaši žádost o souhlas s uzavřením nájemní smlouvy ve sportovním areálu na ul. Vodova.

V souladu s čl. II. bod 10. Smlouvy o provozování sportovního areálu Vodova uzavřené dne 29. 6. 2018 mezi městem Brnem a STAREZ-SPORT, a.s. sděluji, že **souhlasíme** s uzavřením nájemní smlouvy ve sportovním areálu Vodova:

*Nájemce:* KOBYLKA s.r.o., Vohnoutova 361/3, 625 00 Brno, IČO: 255 25 816

*Pronajímané prostory:* nebytové prostory v budově hotelu č.p. 336, nacházejícím se na pozemku p.č. 4699/12 v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno – město, zapsané na LV č. 10001 u KÚ pro Jihomoravský kraj

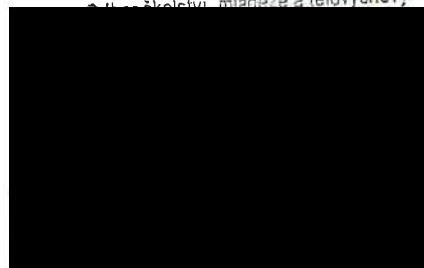
*Účel nájmu:* Poskytování ubytovacích a restauračních služeb

*Měsíční nájemné v Kč (bez DPH):* 90.000,-

*Doba trvání:* doba určitá od 9. 3. 2020 do 31. 3. 2025.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor školství, mládeže a tělovýchovy



STAREZ 7

Křídlovická 34