

Smlouva o nájmu plaveckého areálu Koupaliště Polanka v Třebíči

pro plátce DPH
(pronajímatelem označena č. 03003011125)

uzavřená dle § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi

1. **městem Třebíč**, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. č. 104/55, zastoupeným Milošem Hrůzou, místostarostou, pověřeným k podpisu smlouvy na základě usnesení zastupitelstva města č. 9/5/ZM/2022 ze dne 20.10.2022
IČ: 00290629
DIČ: CZ00290629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč
č. ú. 6627050277/0100, v. s. 9056011125
(dále jako pronajímatel)

a

2. **YASHICA s. r. o.**, Žďárského 186, 674 01 Třebíč, zastoupená Mgr. Alešem Fialkou, jednatelem, Michalem Zvěřinou, jednatelem
IČ: 46980121
DIČ: CZ46980121
Bankovní spojení: 197740800267/0100
(dále jako nájemce)

takto:

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem **plaveckého areálu Koupaliště Polanka v Třebíči**, umístěného na pozemcích:
 - **p. č. 112/8** – ostatní plocha (zeleň) o výměře 5.027 m²
 - **p. č. 122/2** – ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 5.630 m², z níž se pronajímá 4.225 m²
 - **p. č. 122/4** - ostatní plocha (sportoviště a rekreační plocha) o výměře 3.312 m²
 - **p. č. 122/8** - ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 11.744 m², z níž se pronajímá 10.356 m²
 - **p. č. st. 2027** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 652 m², jehož součástí je stavba – budova bez č. p./č. e. – jiná stavba (strojovna, šatny, sklady, sociální zázemí, bufet)
 - **p. č. st. 2247** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 473 m², jehož součástí je stavba – budova bez č. p./č. e. – jiná stavba (dřevěná lázeňská budova, která byla prohlášena kulturní památkou),zapsaných u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrálního pracoviště Třebíč, v katastru nemovitostí pro obec Třebíč, katastrální území Podklášteří, na listu vlastnictví č. 10001.

2. Touto smlouvou pronajímatel nájemci **pronajímá celý výše specifikovaný plavecký areál**, tj. výše citované pozemky, včetně výše uvedených staveb, které jsou součástí citovaných pozemků, a jejich zařízení, bazény, tobogán, minigolf, sportovní a dětské hřiště (dále též „plavecký areál“ nebo „pronajatý majetek“ nebo „areál“) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
Specifikace prostor ve stavbě bez č. p., která je součástí pozemku p. č. st. 2247 a ve stavbě bez č. p., která je součástí pozemku p. č. st. 2027, je obsahem přílohy č. 1 této smlouvy a situace se zákresem pronajatých pozemků je přílohou č. 2 této smlouvy. Přílohy jsou nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je plně seznámen s technickým stavem pronajatého majetku, který umožňuje provoz plaveckého areálu. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel přenechává plavecký areál nájemci ve stavu způsobilém k ujednanému účelu užívání (viz čl. II. odst. 1. této smlouvy).
4. Pronajímatel odevzdá pronajatý majetek nájemci nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.

II.

1. Nájemce se zavazuje a je povinen v plném rozsahu využít plavecký areál **k účelu, ke kterému je stavebně určen** (tedy plně jako plavecký areál), a provozovat plavecký areál tak, jak byl provozován doposud, v souladu s nabídkou nájemce do výběrového řízení podanou dne 06.03.2025 a za dodržení především těchto podmínek:

- bude respektován provozní řád v plaveckém areálu Koupaliště Polanka v Třebíči, schválený Krajskou hygienickou stanicí kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, dne 07.05.2025, číslo KHSV/08601/2025/TR/HOK/Flá
- denní provozní doba je stanovena takto:

Období	Pondělí – Pátek	Sobota - Neděle
květen – červen	13:00 – 18:00	10:00 – 20:00
červenec – srpen	10:00 – 20:00	10:00 – 20:00
září	13:00 – 18:00	13:00 – 18:00

V případě nepříznivého počasí je nájemce oprávněn tuto provozní dobu upravit.

- provoz bude zajištěn v době od 15.05. do 10.09., avšak s ohledem na aktuální počasí může být provoz spuštěn později nebo naopak prodloužen. Smluvní strany se dále dohodly, že není porušením provozu ze strany nájemce, pokud nebude možné zajistit provoz z důvodu vyšší moci, epidemie, opatření státu, zákonných a jiných opatření apod.
- bude zajištěn po celou dobu provozu provoz víceúčelového bazénu, skokanského bazénu, dětského bazénu a brouzdaliště, toboganu a skluzavek
- nájemce zajistí provoz beachvolejbalového hřiště, minigolfu, bufetu, šaten, WC, sprch a půjčování sportovního a herního vybavení
- nájemce bude po dobu provozu v plném rozsahu vlastním nákladem zabezpečovat provoz areálu rovněž po stránce technické a bezpečnostní
- rovněž v období mimo sezónu zajistí nájemce alespoň ostrahu areálu a veškeré potřebné technické zabezpečení areálu, neboť za areál plně odpovídá i v tomto období
- technické a bezpečnostní zabezpečení areálu, které spočívá v:
 - a) přípravě a kontrole bazénové technologie na zimní období – opatření proti zamrznutí vody ve vodovodním řádu a rozvodu potrubí
 - b) pravidelné přítomnosti kvalifikovaného personálu při kontrole vybavení technologie a monitoringu areálu. Rozsah kontrol vždy 15. a 30. den v měsíci, aby bylo zajištěno rychlé odhalení a řešení potenciálních problémů.
 - c) zajištění funkčnosti interního kamerového systému pro vzdálené namátkové kontroly

- smluvní strany se dohodly, že v případě, že během doby provozu od 15.05. do 10.09. nebude možné zajistit provoz z důvodu vyšší moci, epidemie, opatření státu, zákonných a jiných opatření apod., nese náklady na zajištění ostrahy areálu a veškerého potřebného technického zabezpečení areálu za níže uvedenou dobu pronajímatel. Smluvní strany se tedy dohodly, že nájemce je oprávněn pronajímateli přeučtovat náklady prokazatelně vynaložené nájemcem na zajištění ostrahy areálu a veškerého potřebného technického zabezpečení areálu za dobu, po kterou nebylo možné areál provozovat v době od 15.05. do 10.09. fakturou se splatností 30 dnů ode dne vystavení.
 - nájemce bude vybírat vstupné pro veřejnost a zavazuje se, že jeho základní výši nebude pro veřejnost zvyšovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je podstatným porušením této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat areál a jeho vybavení a zařízení k výše uvedenému účelu. Pokud by chtěl nájemce využívat plavecký areál k jinému účelu nebo v jiném rozsahu než byl užíván doposud, může tak učinit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, jinak podstatným způsobem poruší tuto smlouvu.
 3. Nájemce nesmí přenechat pronajatý majetek nebo kteroukoli jeho část do užívání nebo podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, jinak podstatným způsobem poruší tuto smlouvu. Výjimkou je podnájem části prostor za účelem zajištění občerstvení, v tomto případě stačí pouze písemné oznámení nájemce pronajímateli, není vyžadován souhlas pronajímatele. Toto ustanovení o písemném souhlasu pronajímatele s podnájemem se netýká krátkodobých podnájmů, tzn. v délce trvání do 48 hodin.
 4. Pokud jde o **umísťování reklam** v a na pronajatém majetku, je nájemce povinen dodržet tyto zásady:
 - umístění reklamních zařízení a konkrétní reklamy oznamuje nájemce písemně pronajímateli, a to odboru správy majetku a investic města, umístění reklamních zařízení a konkrétní reklamy tedy nepodléhá souhlasu pronajímatele
 - nelze umísťovat reklamy s hanlivým a urážlivým textem nebo reklamy s rasistickými a jinými závadnými tématy – za obsah reklamy odpovídá ten, kdo reklamu v areálu umístil
 - na všechny reklamy umístěné v a na pronajatém majetku musí být nájemcem s vlastníkem umísťovaného reklamního zařízení uzavřena písemná smlouva s udáním termínu její platnosti a účinnosti reklamy, u kterých skončila doba uvedená ve smlouvě, budou odstraněny nájemcem do jednoho měsíce od konce nasmlouvané doby, pokud tak neučiní sama osoba, která reklamní zařízení vlastní. Pokud reklamy odstraněny nebudou, odstraní je na náklad nájemce pronajímatel. Tuto skutečnost je nájemce povinen zakotvit do smlouvy, na základě které bude reklamní zařízení/reklama v areálu umístěno.
 - rada města Třebíče má právo kdykoliv požádat nájemce o předložení smluv o umístění reklam/reklamních zařízení v a na pronajatém majetku. Tyto zásady se nevztahují na pořádání mimořádných jednorázových akcí, pořádaných nájemcem areálu nebo jiným subjektem, např. sportovním svazem nebo jinou organizací.
 - Nájemce je povinen zajistit, aby na pronajatých pozemcích, nebyla prováděna jakákoliv propagace politických stran, politických hnutí, koalic či jejich jednotlivých kandidátů či nezávislých kandidátů, taktéž volební kampaň, ve smyslu ust. § 16, odst. 1 zákona č. 247/1995 Sb., v účinném znění.

III.

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou do 31.12.2034, a to s účinností ode dne 01.06.2025.**
2. **Tento nájemní vztah může být ukončen:**

- A) byla-li tato smlouva uzavřena na dobu určitou, **uplynutím sjednané doby určité**
- B) **písemnou dohodou** smluvních stran k dohodnutému datu
- C) **písemnou výpovědí**, doručenou druhé smluvní straně, takto:
Na základě dohody smluvních stran lze nájem na dobu určitou vypovědět i před uplynutím ujednané doby (myšlena sjednaná doba určitá pro trvání nájemního vztahu) takto:
- **nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět**
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý majetek určen
 - b) přestane-li být pronajatý majetek z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

- pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět

- a) má-li být pronajatý majetek odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání jeho dalšímu užívání, a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, nájemce nápravu ve stanovené přiměřené lhůtě nezjednal, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého majetku.

Ve výpovědi ve výše uvedených případech musí být vždy uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

Výpovědní doba ve výše uvedených případech je šestiměsíční a smluvní strany se dohody, že výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět bez udání důvodu každé dva roky trvání smlouvy (tedy vždy po uplynutí dvou sezón) tak, že:

- v případě, že nejpozději do 31.12.2026 nájemce oznámí písemně pronajímateli, že nájem vypovídá, skončí nájem k 31.03.2027
- v případě, že nejpozději do 31.12.2028 nájemce oznámí písemně pronajímateli, že nájem vypovídá, skončí nájem k 31.03.2029
- v případě, že nejpozději do 31.12.2030 nájemce oznámí písemně pronajímateli, že nájem vypovídá, skončí nájem k 31.03.2031
- v případě, že nejpozději do 31.12.2032 nájemce oznámí písemně pronajímateli, že nájem vypovídá, skončí nájem k 31.03.2033.

Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby z důvodů a za podmínek uvedených v § 2228 občanském zákoníku. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2232 občanského zákoníku).

Má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být odůvodněna.

- D) tento smluvní vztah lze ukončit také **písemným odstoupením od smlouvy**:
- a) stanoví-li tak zákon
 - b) z těchto důvodů ujednaných smluvními stranami: poruší-li smluvní strana tuto smlouvu podstatným způsobem - co je považováno za porušení smlouvy podstatným způsobem (pro potřebu této smlouvy má stejný význam slova také pojem „podstatné porušení smlouvy“) je především uvedeno v textu této smlouvy a v dalších případech bude posuzováno ve smyslu § 2002 odst. 1 občanského

zákoníku - a to pouze pokud toto porušení nezakládá důvod ukončení této smlouvy jiným způsobem dle výše uvedených ustanovení tohoto odstavce této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že oprávněná smluvní strana je povinna písemně upozornit porušující stranu na podstatné porušení a poskytnout porušující straně přiměřenou lhůtu pro zjednání nápravy. Nebude-li zjednána náprava ani v této přiměřené lhůtě, je oprávněná smluvní strana oprávněna od smlouvy odstoupit.

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

3. Při skončení nájmu **odevzdá nájemce pronajímateli pronajatý majetek** v místě, kde jej převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a vyklizený (dále rovněž čl. V. odst. 4. a 7. této smlouvy); **odevzdáním se na základě dohody smluvních stran rozumí i předání pronajatého majetku nájemcem pronajímateli.** Byl-li při odevzdání pronajatého majetku nájemci pořízen zápis obsahující popis pronajatého majetku, přihlédne se při odevzdání pronajatého majetku pronajímateli také k němu. Pronajatý majetek musí být nájemcem pronajímateli předán **v den skončení nájemního vztahu**, a pokud nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením, **do 10 dnů** ode dne doručení výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Pokud nájemce pronajatý majetek pronajímateli ve sjednaném termínu v řádném stavu nepředá, tedy bude v prodlení s jeho řádným předáním, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 0,5 % z celkového ročního nájemného sjednaného pro kalendářní rok, ve kterém tento nájemní vztah skončí. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má rovněž vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Do dne vyklizení a předání areálu pronajímateli a jeho převzetí pronajímatelem je nájemce povinen hradit pronajímateli platby za užívání areálu ve stejné výši a za stejných podmínek, jak by je byl povinen hradit, kdyby tento smluvní vztah trval.
4. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce pronajatého majetku, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k pronajatému majetku v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

IV.

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou v rámci platných právních předpisů a činí **ročně 420.000 Kč + příslušná sazba DPH za pronájem předmětu smlouvy.**
Za datum uskutečnění zdanitelného období se považuje datum splatnosti nájemného, tj. 30.09.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, kdy nebude možné areál provozovat v době od 15.5. do 10.09. z důvodu nezaviněného nájemcem (např. vyšší moc, epidemie, opatření státu, zákonná a jiná opatření apod.), není nájemce povinen po dobu, kdy nebude možné areál z těchto důvodů provozovat, hradit nájemné. Smluvní strany se dohodly, že pro tyto účely činí výše nájemného 100.000 Kč + příslušná sazba DPH za každý měsíc a tedy nájemce nebude povinen hradit nájemné v takto stanovené výši a takto poměrně bude snížena faktura vystavená pronajímatelem dle dalšího odstavce.
3. **Smluvní strany se výslovně dohodly, že roční nájemné bude nájemcem pronajímateli uhrazeno jednorázově** za kalendářní rok na základě faktury, vystavené pronajímatelem a zaslané nájemci nejpozději do 31.08. kalendářního roku, se splatností do 30.09. kalendářního roku. Za den zaplacení je považován den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci **smluvní pokutu** ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má rovněž vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Pronajímatel má rovněž právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní (§ 2234 občanského zákoníku).
5. Nájemce je povinen včas a řádně hradit provozní náklady (zejména vodu, el. energii a plyn), které s provozem areálu souvisejí.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel poskytne nájemci na úhradu provozních nákladů, především vody, el. energie, plynu, hygienických a čistících prostředků, prostředků na úpravu vody, v průběhu nájemního vztahu dotaci v souladu se zák. č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, v účinném znění (dále jen zákon o rozpočtových pravidlech) ve výši dle rozhodnutí zastupitelstva města Třebíče. Výše částky dotace bude stanovena v rozhodnutí zastupitelstva města (ve schváleném rozpočtu města), na základě žádosti o dotaci podané nájemcem pronajímateli na příslušný kalendářní rok v souladu se zákonem o rozpočtových pravidlech. Toto rozhodnutí (schválený rozpočet města) a každá jeho změna (rozpočtová změna), která mění výši dotace, je s účinností od schválení rozpočtu města a každé jeho změny o výši částky dotace považována za součást této smlouvy. Poskytnutí této dotace ale není nárokové. Pokud bude dotace poskytnuta, bude se jednat o dotaci na stanovený kalendářní rok. Dotaci bude pronajímatel platit nájemci převodním příkazem na účet č. 197740800267/0100 KB Třebíč ve splátkách jako zálohy ve výši 1/4 roční dotace do 5. dne měsíce června, července, srpna a září pro rok 2025 a v následujících letech ve výši 1/5 roční dotace vždy do 5. dne měsíce května, června, července, srpna a září. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 31.01. každého roku předloží pronajímateli celkové vyúčtování poskytnuté dotace na úhradu provozních nákladů v předchozím kalendářním roce. V případě přeplatku dotace (tzn., že poskytnutá dotace bude vyšší než provozní náklady), bude tento přeplatek vrácen nájemcem pronajímateli na jeho účet do 14 dnů ode dne písemného odsouhlasení vyúčtování nákladů za provozní náklady pronajímatelem. V případě, že stanovená dotace nepokryje náklady na provozní náklady pro období, na které je určena, nese tento rozdíl ke své tíži nájemce. Smluvní strany se výslovně dohodly, že s ohledem na skutečnost, že se jedná o zcela nově zrekonstruovaný areál, u kterého není možné odhadnout výši provozních nákladů, je pronajímatel povinen pro případ, že poskytnutá dotace pro rok 2025 zcela nepokryje provozní náklady, uhradit pronajímateli rozdíl mezi poskytnutou dotací a vyúčtováním nákladů za provozní náklady v roce 2025, a to nejpozději do 14 dnů ode dne písemného odsouhlasení vyúčtování nákladů za provozní náklady za rok 2025 pronajímatelem. Za prodlení nájemce s předložením celkového vyúčtování pronajímateli může pronajímatel vyúčtovat nájemci **smluvní pokutu** ve výši 20.000 Kč. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má rovněž vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
Za prodlení nájemce s vrácením přeplatku dotace pronajímateli může pronajímatel vyúčtovat nájemci **smluvní pokutu** ve výši 20.000 Kč. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má rovněž vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
Smluvní pokuty jsou splatné do 14 dnů po doručení jejich vyúčtování nájemci.
7. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu povede odděleně účetnictví týkající se pronajatého majetku a všech souvisejících činností a toto účetnictví předloží pronajímateli na základě jeho písemné žádosti do 30 dnů ode dne obdržení žádosti. Pronajímatel je povinen zachovat mlčenlivost o obsahu předložených dokumentů.
V tomto účetnictví budou jako příjem vedeny veškeré příjmy z plaveckého areálu, všech souvisejících činností a finanční příspěvek od pronajímatele a jako výdaje veškeré výdaje související s vlastní činností plaveckého areálu a související činností.

V.

1. Pronajímatel je povinen udržovat podstatu pronajatého areálu a provádět s tím související podstatné opravy, tedy opravy přesahující částku 50.000 Kč v každém jednotlivém případě.
2. Nájemce je především povinen:
 - a) zajistit běžnou údržbu areálu, jeho příslušenství a vybavení a hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatého majetku a jeho provozem
 - b) kdykoli umožnit pronajímateli vstup do pronajatého areálu, především za účelem kontroly dodržování ustanovení nájemní smlouvy a dále umožnit pronajímateli 1x ročně pravidelnou inventarizaci zařízení plaveckého areálu. O provedení inventarizace bude pořízen zápis, který podepíší obě smluvní strany. Nájemce průběžně předkládá pronajímateli předem k odsouhlasení písemné návrhy na vyřazení, eventuálně způsob likvidace hmotného majetku. Po písemném odsouhlasení pronajímatelem je nájemce povinen pronajímateli doložit průkaznou likvidaci majetku, pokud likvidaci pronajímatel neprovede sám. Dnem vyřazení přestává být tento majetek předmětem tohoto nájmu. Za takto vyřazený majetek nebude nájemci pronajímatelem poskytnuta náhrada.
 - c) starat se o pronajatý majetek a užívat jej s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod
 - d) před prováděním jakýchkoli změn v areálu vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele se zamýšlenými změnami, to platí především u stavebních úprav (dále viz. odst. 7 tohoto článku)
 - e) v plném rozsahu respektovat veškerá ujednání této smlouvy
 - f) nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení oprav v pronajatém areálu, ke kterým je povinen pronajímatel
 - g) nájemce je povinen na svůj náklad, včas a řádně zajistit všechny revize potřebné k provozování areálu. Podmínkou pro plnění této povinnosti nájemcem je provedení veškerých revizí nutných pro zahájení provozu v roce 2025 ze strany pronajímatele a předání veškerých dokumentů k revizím nájemci, aby bylo nájemci zřejmé, jaké revize a v jakých termínech má po dobu trvání nájmu dle tohoto bodu provádět. V případě porušení této povinnosti pronajímatele není nájemce v prodlení se zajištěním revizí. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 5 dnů ode dne obdržení písemné žádosti nájemce poskytnout nájemci součinnost při zajištění revizí, zejména např. udělit nájemci plnou moc, bude-li to pro zajištění konkrétní revize potřeba.
 - h) nájemce je povinen ihned po uzavření této smlouvy sjednat si smlouvu o odvozu a likvidaci odpadu, který bude vyprodukován v areálu
 - i) nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že pronajatý majetek má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání pronajatého majetku zjistit mohl, jinak nájemce za tuto vadu odpovídá a je povinen ji vlastním nákladem odstranit
 - j) nájemce je povinen starat se o údržbu zeleně, stromů v areálu dle doložených pokynů
 - k) nájemce je povinen zajistit uskladnění přenosného mobiliáře (lehátka, slunečníky, stoly, lavice apod.).
3. Nájemce plně odpovídá za provoz areálu. Veškeré škody, vzniklé v souvislosti s provozováním areálu a v souvislosti s podnikatelskou činností nájemce, nese nájemce ke své tíži. Tyto bez zbytečného odkladu na vlastní náklad odstraní, případně poskytne finanční náhradu. O vzniklých škodách je nájemce povinen bez odkladu písemně informovat pronajímatele.
4. V případě skončení nájmu, před předáním areálu pronajímateli, je nájemce povinen odstranit na svůj náklad škody, které způsobil a rovněž, které způsobilý osoby, kterým umožnil k pronajatému majetku přístup. Nájemce rovněž odpovídá za nadměrné opotřebení pronajatého majetku.
5. Pronajímatel v areálu neodpovídá za bezpečnost, majetek nebo poškození osob, které se zdržují v areálu, pozemcích a na přístupových komunikacích v souvislosti s provozem a činností nájemce; za toto v plném rozsahu odpovídá nájemce.

6. Pronajímatel má nemovitý majetek včetně movitého majetku, který je v jeho vlastnictví, pojištěn.
7. Nájemce je oprávněn provádět změny (investice, opravy) na pronajatém majetku pouze na základě předchozího písemného souhlasu rady města Třebíče, na svůj náklad a za podmínky vyřízení všech náležitostí v rámci příslušných správních řízení (např. stavební řízení) a dodržení všech příslušných platných právních předpisů.

Podkladem pro rozhodnutí o případném udělení souhlasu bude písemná žádost nájemce, v níž bude specifikován požadavek na provedení změny s doložením příslušných dokladů, které pronajímatel sdělí nájemci na jeho požádání.

V souladu s kladným rozhodnutím pronajímatele bude do této nájemní smlouvy zakotven formou písemného dodatku způsob vypořádání zhodnocení pronajatého majetku, přičemž se v této fázi bude vycházet z orientační ceny uváděné v požadavku nájemce. Podmínkou pro zahájení prací na změně pronajatého majetku je uzavření uvedeného písemného dodatku k této smlouvě.

Po řádném ukončení všech prací (např. kolaudace) souvisejících s požadovanou opravou nebo investicemi, nájemce písemně vyzve pronajímatele k převzetí těchto provedených oprav nebo investic a uvede přesnou kalkulaci konečné ceny, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Na základě tohoto protokolu o převzetí a v souladu s ním uzavřou smluvní strany dodatek k této nájemní smlouvě, v němž bude upřesněna konečná vzájemně písemně odsouhlasená cena vynaložených nákladů nájemcem.
8. V případě, že v okamžiku ukončení nájemního vztahu nebudou náklady spojené se změnou pronajatého majetku zcela (nebo zčásti) vypořádány, nájemce se zavazuje ve smyslu ust. § 1785 občanského zákoníku uzavřít s městem Třebíčí, jako pronajímatelem, do 90 dnů ode dne skončení tohoto nájemního vztahu darovací smlouvu, na základě které nájemce daruje ke dni uzavření darovací smlouvy městu Třebíčí nevypořádanou hodnotu zhodnocení pronajatého majetku, nebo písemně sdělí městu Třebíčí, že se nároku na vypořádání zhodnocení vzdává a poté (ještě v tomto termínu) uzavře s městem Třebíčí dohodu o vzdání se tohoto svého práva nájemce. Pro případ, že tento závazek uzavřít darovací smlouvu s městem Třebíčí jako pronajímatelem nájemce poruší a ve stanovené lhůtě nedoručí ani písemné sdělení o vzdání se nároku na vypořádání městu Třebíčí a neuzavře s ním související dohodu o vzdání se práva, má město Třebíč právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši nevypořádaného zhodnocení pronajatého majetku se splatností do 30 dnů po doručení jejího vyúčtování. Smluvní strany se dohodly, že město Třebíč (pronajímatel) má rovněž vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Závazek nájemce darovat městu Třebíčí nevypořádanou hodnotu zhodnocení ke dni ukončení užívacího vztahu či vzdání se nároku na toto zhodnocení nemá nájemce v případě, kdy tento nájemní vztah skončí z důvodu, který nájemce nezavinil nebo kdy skončení nájemního vztahu nemohl nájemce sám ovlivnit.
9. Hrozí-li v důsledku oprav či investic, prováděných nájemcem v průběhu nájemního vztahu, značná škoda, je pronajímatel povinen nájemce na tuto skutečnost písemně upozornit a vyzvat jej k nápravě v přiměřené lhůtě. Nebude-li zjednána náprava, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody, která pronajímateli v souvislosti s odstoupením od smlouvy vznikne. Provede-li nájemce opravy či úpravy pronajatého majetku bez souhlasu pronajímatele, je povinen v případě skončení nájmu uvést pronajatý majetek na své náklady do stavu a v termínu, který určí pronajímatel.
10. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání pronajatého majetku.
11. Po celou dobu užívání pronajatého majetku je nájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů, vztahujících se k provozu pronajatého areálu, včetně provozního řádu v plaveckém areálu Koupaliště Polanka v Třebíči. Smluvní strany se dohodly, že návštěvní řád je v kompetenci nájemce.

VI.

1. Pokud není konkrétní věc touto smlouvou řešena, budou se smluvní strany řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Účastníci této smlouvy se výslovně dohodli (ujednání o volbě práva – pokud zde půjde o smluvní vztah s mezinárodním prvkem), že tento smluvní vztah a všechny jejich vzájemné vztahy i vztahy budoucí, související s výše uvedeným předmětem a tímto smluvním vztahem, se budou pouze, výlučně a v plném rozsahu a bez jakýchkoli omezení a výjimek řídit **pouze českým právem** (rozhodným, zvoleným právem je české právo), českým právním řádem a veškerá jednání budou probíhat pouze v českém jazyce a dle českého práva. Případné spory vzniklé ze smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy dle českého práva, věcně a místně příslušnými orgány České republiky, a to v českém jazyce. Smluvní strany pro případ, že nepůjde místní příslušnost soudu v České republice (který by měl řešit spor mezi nimi) jinak určit, sjednávající ve smyslu ustanovení § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, pro spory vyplývající ze smlouvy či se smlouvou související, místní příslušnost obecného soudu pronajímatele. Bude-li smlouva vyhotovena ve více jazycích, budou se smluvní strany vždy řídit pouze verzí v českém jazyce. Komunikace mezi smluvními stranami musí probíhat v českém jazyce.

Jakýkoli spor plynoucí ze smlouvy není možné rozhodovat v rámci rozhodčího řízení.

2. Dostane-li se konkrétní ustanovení této smlouvy do rozporu s platnou právní úpravou, nezakládá tato skutečnost neplatnost celého tohoto smluvního vztahu a smluvní strany se v této části budou řídit platnou právní úpravou.
3. Jakákoli změna této smlouvy může být provedena pouze písemně, formou dodatku ke smlouvě, na základě dohody smluvních stran, pokud v textu této smlouvy není pro konkrétní situaci uvedeno jinak. Dodatek ke smlouvě musí být takto výslovně označený a podepsán zástupci obou smluvních stran a musí být vyhotoven na jedné listině. Jiný způsob změny této smlouvy není možný.
4. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude podepsána kvalifikovaným certifikátem pro elektronický podpis nebo zaručený elektronický podpis osobami, které jsou oprávněny jednat jménem smluvních stran.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její přílohy:
 - č. 1 - specifikace prostor
 - č. 2 - situace se zákresem pronajatých pozemků
6. Nájemce prohlašuje, že na jeho straně jsou splněny všechny předpoklady a podmínky pro platné uzavření této smlouvy, a že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít. Nájemce prohlašuje, že si tuto smlouvu dobře přečetl, že jejímu znění rozumí, a že před uzavřením této smlouvy využil možnosti dodatečného vysvětlení ustanovení návrhu smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemce neshledal, že by některé ustanovení této smlouvy bylo pro nájemce zvlášť nevýhodné.
7. Písemnosti související s tímto smluvním vztahem budou nájemci doručovány na jeho adresu uvedenou v této smlouvě. Nájemce je povinen jakékoliv její změny ihned pronajímateli písemně sdělit a tyto společně s pronajímatelem zapracovat do textu této smlouvy dodatkem ke smlouvě. Vyskytnou-li se pochybnosti o doručení konkrétní písemnosti nájemci, nebo jestliže nájemce její doručení jakkoli zmaří, bude za den doručení písemnosti nájemci považován den, kdy písemnost bude vhozena do schránky nájemce v místě sídla nájemce nebo bude uložena na poště nebo se jinak dostane do sféry vlivu nájemce. Pokud má nájemce zřízenou datovou schránku, může mu být korespondence pronajímatelem nájemci zasílána také do jeho datové schránky.
8. Pokud by tato smlouva nebyla oběma smluvními stranami podepisována ve stejném okamžiku, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji některý z účastníků podepíše s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně schválí.
9. Smluvní strany souhlasí s tím, aby výše uvedená smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíčí, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní

strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovány pro účely vedení evidence smluv. Dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené ve výše uvedené smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

10. Tato nájemní smlouva nabude platnosti dnem uzavření, tj. dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

11. Dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se uvádí následující doložka, která potvrzuje, že pro platnost této smlouvy jsou ze strany pronajímatele splněny zákonem stanovené podmínky:

Záměr nájmu byl zveřejněn od 06.02.2025 do 06.03.2025. O nájmu nájemci rozhodla rada města dne 30.04.2025, usnesením č. 4/10/RM/2025.

V Třebíči dne
Nájemce
YASHICA s. r. o.

V Třebíči dne
Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Mgr. Aleš Fialka, jednatel

.....
Miloš Hrůza, místostarosta

.....
Michal Zvěřina, jednatel

Příloha č. 1

ke smlouvě o nájmu plaveckého areálu Koupaliště Polanka v Třebíči, která je uzavřena mezi městem Třebíčí, IČ 00290629 (jako pronajímatelem) a YASHICA s. r. o., se sídlem v Třebíči, Žďárského 186, IČ 46980121 (jako nájemcem), která je pronajímatelem označena č. 03003011125

Specifikace prostor

(tato příloha obsahuje 4 stránky textu)

V Třebíči dne
Nájemce
YASHICA s. r. o.

V Třebíči dne
Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Mgr. Aleš Fialka, jednatel

.....
Miloš Hruža, místostarosta

.....
Michal Zvěřina, jednatel

**Budova bez č. p. stojící na pozemku p. č. st. 2027 – zast. plocha a nádvoří v k. ú.
Podklášteří a obci Třebíč**

PROVOZNÍ BUDOVA

označení	účel	m²
0.01 –		
PP	strojovna bazénové technologie	116,93
1.01	sklad	8,12
1.02	schodiště (do strojovny 0.01)	11,24
1.03	předsíň	3,90
1.04	chlorovna	5,10
1.05	úklidová místnost	5,86
1.06	chodba	10,41
1.07	kotelna	15,15
1.08	rozvodna NN	7,42
1.09	denní místnost	8,75
1.10	šatna – zaměstnanci	9,10
1.11	sprcha – zaměstnanci	3,99
1.12	WC – zaměstnanci	1,69
1.13	plavčík, ošetřovna	11,36
1.14	sklad	5,56
1.15	umývárna – muži	16,01
1.16	pisárny – muži	25,86
1.17	WC – muži	19,33
1.18	sprchy - muži	15,85
1.19	WC + sprcha – invalida muži	6,38
1.20	společné šatny	89,09
1.21	WC + sprcha – invalida ženy	6,38
1.22	umývárna – ženy	16,12
1.23	sprchy – ženy	15,85
1.24	WC – ženy	38,46
1.25	úklidová místnost	3,71
1.26	místnost pro matky s dětmi	12,42
1.27	WC (pro místnost 1.26)	1,65
1.28	občerstvení	37,45
1.29	chodba	12,10
1.30	chlazený sklad	3,84
1.31	mražený sklad	2,98
1.32	šatna – zaměstnanci občerstvení	3,03
1.33	sprcha – zaměstnanci občerstvení	1,89
1.34	WC – zaměstnanci občerstvení	1,65
1.35	úklidová místnost – občerstvení	1,41
1.36	chlazený sklad nápojů	4,93
1.37	suchý sklad	5,13
Celkem Provozní budova		566,10

**Budova bez č. p. – dřevěná lázeňská budova, stojící na pozemku p. č. st. 2247 –
zast. plocha a nádvoří v k. ú. Podklášteří a obci Třebíč**

ŘÍČNÍ LÁZNĚ

1. NP	úcel	m²
1 – 50	převlékací kabinka malá (à 1,52 m ²)	76,00
51	převlékací kabinka velká	3,12
52	převlékací kabinka velká	3,56
	chodbička	3,23
53	převlékací kabinka velká	3,51
54	převlékací kabinka velká	3,10
55	převlékací kabinka velká	2,88
56	převlékací kabinka velká	3,43
	chodbička	3,23
57	sklad	7,22
58	převlékací kabinka velká	3,10
59	převlékací kabinka velká	3,10
60	sklad (původně občerstvení)	13,62
61	zázemí provozu – sklad	3,27
62	zázemí provozu – sklad	10,97
63	zázemí provozu – sklad	9,97
64	zázemí provozu – sklad	2,96
65	zázemí provozu – sklad	2,96
66	chodba	12,60
67	převlékací kabinka	2,37
68	převlékací kabinka	1,58
69	převlékací kabinka	2,37
70	převlékací kabinka	1,58
71	převlékací kabinka	2,37
72	převlékací kabinka	1,58
73	převlékací kabinka	2,37
74	převlékací kabinka	1,58
75	převlékací kabinka	2,37
76 – 83	převlékací kabinka (à 1,51 m ²)	12,12
84	převlékací kabinka	1,63
85	veranda	170,98
86	schodiště	9,00
87	schodiště	9,00
88	schodiště	10,50
89	schodiště	10,50
Celkem 1.NP		413,73

2. NP účel	m²
90 –137 převlékací kabinka (à 1,52 m ²)	71,44
138-152 převlékací kabinka (à 1,71 m ²)	23,94
153 sklad	0,81
154-168 převlékací kabinka	21,67
169 sklad	0,73
170 chodba	24,38
171 převlékací kabinka	1,70
172-175 převlékací kabinka (à 1,29 m ²)	3,87
176 sklad	69,78
177-183 převlékací kabinka (à 1,29 m ²)	7,74
184-190 převlékací kabinka (à 1,51 m ²)	9,06
191 chodba	168,54
Celkem 2.NP	403,66

Celkem Říční lázně 817,39

Budova bez č. p. stojící na pozemku p. č. 122/2 – ostatní plocha v k. ú. Podklášteří a obci Třebíč

RECEPCE

označení účel	m²
1.01 zádveří	3,05
1.02 WC	1,95
1.03 pokladna	13,12
Celkem Recepce	18,12

Budova bez č. p. stojící na pozemku p. č. 122/4 – ostatní plocha v k. ú. Podklášteří a obci Třebíč

POOL BAR

označení účel	m²
1.01 pool bar	24,52
1.02 sklad	4,41
1.03 sklad	2,61
1.04 úklidová místnost	3,48
1.05 WC – muži	6,61
1.06 WC – ženy	7,80
1,07 WC + sprchy – invalida	5,88
Celkem Pool bar	55,31

Příloha č. 2

ke smlouvě o nájmu plaveckého areálu Koupaliště Polanka v Třebíči, která je uzavřena mezi městem Třebíčí, IČ 00290629 (jako pronajímatelem) a YASHICA s. r. o., se sídlem v Třebíči, Žďárského 186, IČ 4698012 (jako nájemcem), která je pronajímatelem označena č. 03003011125

Situace se zákresem pronajatých pozemků

(tato příloha obsahuje 1 situaci)

V Třebíči dne
Nájemce
YASHICA s. r. o.

V Třebíči dne
Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Mgr. Aleš Fialka, jednatel

.....
Miloš Hruža, místostarosta

.....
Michal Zvěřina, jednatel

