

Nájemní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

Pronajímatel: **Povodí Moravy, s.p.**
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
oddíl A, vložka č. 13565
Sídlo: Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov
Číslo účtu: 29639641/0100
Zastoupený: Petrem Havlíkem, ředitelem závodu Dyje
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce: **CITY SPORTS s.r.o.**
zapsaný ve obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
oddíl C, vložka 72700
Sídlo: Veveří 464/17, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 29303788
Bankovní spojení: XXX
Číslo účtu: XXX
Zastoupený: Pavlem Trčalou, jednatelem
Kontaktní údaje: tel.: XXX; e-mail: XXX
(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného data tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

- Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, oba ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, kromě jiného i s pozemky:
 - parc. č. **3537/3** o výměře 1189 m² – ostatní plocha,
 - parc. č. **3440/1** o výměře 808863 m² – vodní plocha,
 - parc. č. **3540/3** o výměře 228 m² – ostatní plocha,to vše v katastrálním území **Bystrc**, obec Brno, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10.
- Předmětem nájmu dle této smlouvy je část pozemku parc. č. 3537/3 o výměře 57 m², část pozemku parc. č. 3440/1 o výměře 16 m² a část pozemku parc. č. 3540/3 o výměře 4 m² včetně jejich součástí a příslušenství (dále jen „**předmět nájmu**“). Předmět nájmu o celkové výměře **77 m²** je vyznačen v situační mapě, která jako **příloha č. 1** tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu nájemci do dočasného užívání za podmínek níže sjednaných, a to **za účelem provozování vleku pro vodní lyžování a wakeboarding, půjčovny, prodejny sportovního vybavení, občerstvení a půjčovny plavidel**. Užívání k jakémukoliv jinému účelu, než je uvedeno v tomto odstavci, je možné pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku k této

smlouvě. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se plnit podmínky sjednané touto smlouvou.

4. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není vůči němu vedeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a není v likvidaci.
5. Nájemce je povinen bezodkladně, nejpozději však do 10 dnů od nastalé skutečnosti, informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na smluvní vztah sjednaný touto smlouvou, zejména převodu podniku či jeho části, hrozícím úpadku, popř. prohlášení o úpadku, vstupu do likvidace, příp. hrozící likvidaci.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na **dobu určitou 5 let**, a to ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že nejméně 60 dnů před ukončením platnosti této smlouvy vyvolají na základě písemné žádosti nájemce smluvní jednání za účelem možného prodloužení platnosti této nájemní smlouvy, případně uzavření nové nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu se nepoužije.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, není-li to možné pak do stavu odpovídajícímu způsobu jeho určení a užívání, vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli, a to nejpozději do třiceti dnů od ukončení této nájemní smlouvy.
5. Nájemce dále souhlasí s tím, že pokud při předání nebude předmět nájmu vyklizen a uveden do sjednaného stavu tak, jak je uvedeno výše v odstavci 4. tohoto článku, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, odstranit případné škody a prokazatelné náklady spojené s tímto vyklizením a uvedením předmětu nájmu do výše dohodnutého stavu neprodleně uplatnit na nájemci, který se je zavazuje do 30 dnů uhradit, nebude-li písemně ujednáno jinak. V případě prodlení s úhradou uplatněných nákladů je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,2% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli po termínu sjednaném v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý den prodlení.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva navazuje na **nájemní smlouvu č. 1203/2020-SML**. V této souvislosti smluvní strany berou na vědomí, že po uzavření této smlouvy není nutné sepisovat protokol o převzetí předmětu nájmu nájemcem. V případě ukončení smluvního vztahu bude sepsán protokol o předání předmětu nájmu pronajímateli, který bude podepsán oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany se dohodly, že před uplynutím sjednané doby je možné nájemní vztah ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu porušení této smlouvy doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce, a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi;
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle smluvní strany.
9. Podstatným porušením ve smyslu této smlouvy se rozumí zejména:
 - a) prodlení s úhradou nájemného delší než 30 dnů po lhůtě splatnosti;
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě;

- c) porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedené v této smlouvě nebo v obecně závazném předpise.
10. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že
- a) na návrh nájemce či třetí osoby bude zahájeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, jehož předmětem bude úpadek či hrozící úpadek nájemce;
 - b) nájemce vstoupí do likvidace.

III. Nájemné

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí **15 923 Kč** za kalendářní rok.
2. Nájemné na rok 2025 bylo uhrazeno v plné výši na základě faktury č. FVobc10125/0308. V následujících kalendářních letech bude nájemné vyúčtováno vždy do konce měsíce května na celý příslušný kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
3. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti dle předpisů o účetnictví, daňových předpisů (§ 28, § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) a ostatních předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly na automatickém zvyšování nájemného o příslušné procento, odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok a to vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka nájemného platná v předchozím kalendářním roce.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či finanční náhrady za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,2 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
6. Nájemce je srozuměn se skutečností, že případné nedoručení faktury nezbavuje nájemce povinnosti uhradit nájemné za příslušný kalendářní rok, případně jeho poměrnou část. V případě pochybnosti o doručení faktury se má za to, že faktura byla doručena pátý den od data jejího odeslání.

IV. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen se řídit příslušnými rozhodnutími orgánů státní správy a pokyny pronajímatele. Veškeré náklady spojené s provozem a údržbou předmětu nájmu hradí výhradně nájemce.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu, mimo jiné zajistit nezávadnou likvidaci pevných a tekutých odpadů, případných naplavenin, zajistit posečení travního porostu atd. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, jež by mohlo ohrozit čistotu vody ve vodním díle Brno (Brněnská přehrada). Dále je nájemce povinen dodržovat podmínky stanovené v souhrnném vyjádření útvaru správy povodí Povodí Moravy, s.p., č. j. PM027264/2015-203/Mi ze dne 18. 6. 2015.
3. Nájemce je srozuměn a výslovně souhlasí s tím, že na předmět nájmu nesmí být ukládán žádný odpad a tento zde nesmí být ani spalován. Dále na předmětu nájmu nesmí být skladovány žádné nebezpečné hmoty, zejména ropné, chemické a jiné zdravotně závadné látky.
4. Nájemce není oprávněn měnit způsob a účel užívání předmětu nájmu, provádět na předmětu nájmu stavební úpravy trvalého charakteru a umisťovat trvalá zařízení včetně oplocení, pokud není v této smlouvě dále uvedeno jinak. Stavební úpravy

a umístování trvalých zařízení mohou být nájemcem prováděny pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě ani ho poskytnout do bezplatného užívání.
6. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
8. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli, které zavinil svým jednáním.
9. Nájemce je povinen dle § 50 a 51 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 63 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, na předmětu nájmu strpět bezplatný průchod osob podél koryta vodního toku. Nájemce je proto povinen umožnit všem osobám přístup podél koryta vodního toku s výjimkou mola a sloupů vleku. Nájemce je oprávněn molo a sloupy vleku ohraničit a zamezit tak přístupu cizích osob.
10. Nájemce je povinen zajistit, aby vodní lyžování a wakeboarding byly provozovány výlučně v rámci části vodní plochy k tomuto účelu vymezené.
11. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku a majetku třetích osob, nacházejícího se na předmětu nájmu, a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou jak na majetku, tak i na zdraví.
12. V případě povodňové situace je nájemce povinen si sám zjišťovat aktuální stav a bude-li hrozit nebezpečí tak předmět nájmu na své vlastní náklady vyklidit od všech předmětů a objektů. V případě porušení této povinnosti nese nájemce veškerou odpovědnost za škody způsobené na objektech, předmětech a zařízeních, umístěných na předmětu nájmu, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele a majetku třetích osob.
13. V případě povodňové situace, provozních potřeb pronajímatele či v případě oprav VD Brno je nájemce povinen na své náklady demontovat a odvézt veškeré zařízení umístěné na předmětu nájmu.
14. Nájemce je povinen dodržovat platná rozhodnutí o pásmech hygienické ochrany vodního zdroje a provozní řád vodního díla Brněnská přehrada.
15. Nájemce je povinen dodržovat veškeré povinnosti stanovené v kolaudačním souhlasu Úřadu městské části města Brna – Bystrc ze dne 23. 8. 2016, č.j. 16-12642/SU/VIN, sp. zn. 16-11407/SU/11, OST/OBC/663-16/Vi, a v rozhodnutí Státní plavební správy – pobočky Přerov ze dne 16. 11. 2016, č. j. 5892/PR/16, spis. č. 5087/PR/16, případně rozhodnutí, která uvedené dokumenty nahradí.
16. Nájemce odpovídá plně a samostatně po dobu trvání této smlouvy na předmětu nájmu za dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů v souvislosti s účelem této smlouvy.
17. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty a jiné sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů veřejné správy, z důvodů porušení obecně závazných právních předpisů, pokud tyto předpisy porušil nájemce, a zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých zjištěných nedostatků.
18. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně změny osobních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů.
19. Nájemce byl se stavem předmětu nájmu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu způsobilý a že bere na vědomí povinnosti uvedené v tomto článku IV. a je s nimi srozuměn.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel v případě porušení povinností dle této smlouvy, které není podstatné, upozorní nájemce na toto porušení, o nichž se pronajímatel dozvěděl, a stanoví nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě.
2. Pronajímatel má právo kdykoliv vstupovat na předmět nájmu.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby na předmětu nájmu bylo umístěno
 - vedení a rozvaděč elektrické energie,
 - dva ocelové A sloupy vleku, včetně betonových zatížení vleku, plovoucí molo a plovoucí překážky na hladině,
 - mobilní buňka o velikosti 6x3m, dřevěné podium pro srovnání povrchu starých dlaždic, pergolu pro zastínění, posezení pro zákazníky, slunečníky, stojany na prkna a kola a sportovní nápisy na zábradlí vedle vleku, to vše dle situačního zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn oblast zázemí vleku včetně posezení pro klienty oddělit od zbytku terasy, a to po předchozím odsouhlasení pronajímatelem a po doložení souhlasného vyjádření příslušného stavebního úřadu. Oddělení se netýká přístupu k vodní hladině po veřejném schodišti. Nájemce je oprávněn umístit na schodiště ceduli, které upozorní, že molo je ve vlastnictví nájemce a může být využíváno pouze pro potřeby nájemce.

VI. Další ujednání

1. V případě porušení povinností, které nájemci vyplývají z této smlouvy, má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ. V případě, že nájemce ani přes prokazatelné upozornění a lhůtu poskytnutou mu k nápravě vadný stav neodstraní, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání porušení povinnosti ode dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty k nápravě vadného stavu.
2. Sjednané majetkové sankce nezavazují nájemce odpovědnosti za způsobené škody. Tyto škody lze vymáhat ze strany pronajímatele samostatně a nemají vliv na právo pronajímatele ukončit nájem před uplynutím sjednané doby.
3. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů od data jejich uplatnění.
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé osobám nacházejícím se na předmětu nájmu ani za škody na jeho nemovitém i movitém majetku v důsledku živelných událostí, zejména vysokým stavem vody v toku, pádem větví nebo stromů nebo jednáním třetích osob.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě ukončení platnosti této nájemní smlouvy nebude nájemce po pronajímateli požadovat jakoukoliv kompenzaci za finanční prostředky investované nájemcem do předmětu nájmu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto prohlašují, že nájemní právo dle této smlouvy nebude zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2203 občanského zákoníku.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
3. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

4. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v právní úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v právní úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
5. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 1 vyhotovení smlouvy a nájemce obdrží 1 vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
7. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným poskytnutím textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že veškerá plnění odpovídající předmětu této smlouvy, poskytnutá ode dne jejího uzavření do dne její účinnosti, se považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.
9. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel je povinen uveřejnit obraz smlouvy a jejích případných změn (dodatků) a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Pronajímatel má právo tuto smlouvu uveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva povinnosti uveřejnění podléhá či nikoliv. Pronajímatel současně upozorňuje nájemce, že v souladu s ust. § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti dnem uveřejnění, o čemž budou strany informovány.

Přílohy:

- příloha č. 1 – situační zakres

V Náměšti nad Oslavou dne 11. 9. 2025

V Brně dne 9. 9. 2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Povodí Moravy, s.p.
Petr Havlík
ředitel závodu Dyje

.....
CITY SPORTS s.r.o.
Pavel Trčala
jednatel