



## **SMLOUVA O NÁJMU**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/1212 Sb., občanský zákoník, mezi těmito smluvními stranami:

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

se sídlem: Křídlovická 911/34, 603 00 Brno

IČO: 269 32 211

DIČ: CZ26932211

plátce DPH

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4174

společnost zastoupená: panem ing. Antonínem Crhou, předsedou představenstva a Mgr. René Novotným, místopředsedou představenstva

bankovní spojení:

kontaktní osoba:

dále jen „**pronajímatel**“

a

### **G.E.M. Moravia, spol. s r.o.**

se sídlem: Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno

IČO: 25502719

neplátce DPH

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 27359

společnost zastoupená panem Jiřím Fejerem, jednatelem

bankovní spojení:

dále jen „**nájemce**“

## **I. Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí areálu koupaliště Riviera, Bauerova 322/7, 603 00 Brno, zapsaných na listu vlastnictví č. 2210 pro obec Brno, k.ú. Pisárky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, mj. i nebytových prostor v budově bez č.p. - sociální zařízení na ostrově na pozemku p.č. 923/7.

## II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou:  
nebytové prostory v budově bez č.p. - sociální zařízení na ostrově na pozemku p.č. 923/7, k.ú. Pisárky, obec Brno, a to:
  - skladovací prostory o výměře 22,82 m<sup>2</sup>,
  - prodejní prostory o výměře 35,84 m<sup>2</sup>,
  - kuchyň o výměře 10,88 m<sup>2</sup>,
  - WC a chodba o výměře 4,16 m<sup>2</sup>,
  - šatna o výměře 12,09 m<sup>2</sup>,

a dále

  - zahrádka před budovou bez č.p. – sociální zařízení na ostrově na pozemku p.č.923/7, v k.ú. Pisárky, obec Brno občerstvení „U splavu“ (dále jen objekt) o výměře 80 m<sup>2</sup>
  - plocha (terasa) nad střechou objektu o výměře 60 m<sup>2</sup>,
  - prostor 4m<sup>2</sup> pro umístění prodejního stánku
  - reklamní plocha pro umístění firemního a orientačního označení nad schodištěm do objektu cca ve výměře 3,6 m x 1 m.
2. Součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to zejména právo:
  - a) vstupu, příjezdu k předmětu nájmu pronajímatelem vyznačenou trasou za účelem naložení a vyložení zboží nebo osob (toto oprávnění neopravňuje nájemce v areálu koupaliště parkovat motorová vozidla); v době mimo sezónu ve smyslu čl. IV. odst. 1 písm. c) této smlouvy je nájemce oprávněn vstoupit či vjet do areálu koupaliště pouze po předchozí dohodě s pronajímatelem,
  - b) na umístění firemního a orientačního označení a reklamních zařízení na vlastní náklady; místa pro umístění reklamy na výrobky a služby nájemce budou určena pronajímatelem;
  - c) nájemce je oprávněn a současně i povinen řádně označit provozovnu spolu s informacemi o poskytovaných a nabízených službách a otevírací době,
  - d) na dodávku pitné vody, na stočné a na dodávku elektřiny,
  - e) na uložení a odvoz odpadu.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol.

## III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifik. čl. II. bod 1 této smlouvy do nájmu za účelem provozování občerstvení návštěvníkům koupaliště Riviéra v provozní době stanovené pronajímatelem, a to v souladu s příslušným živnostenským oprávněním nájemce a pořádání koncertů.

2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

#### IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu počínaje prvním dnem přípravy na letní sezónu 2018 do 15. 9. 2019, s tím, že doba trvání nájmu se dělí na tyto doby:
  - a) na dobu letní provozní sezóny (dále jen „*letní sezóna*“) v letech 2018 a 2019
  - b) na dobu přípravy na letní sezóny v letech 2018 a 2019 (dále také „*doba přípravy*“)
  - c) na dobu vždy po skončení letní sezóny do doby přípravy na další letní sezónu (dále také „*doba mimo sezónu*“)
2. Doba trvání letní sezóny se předpokládá takto:
  1. v roce 2018 od 12. 6. 2018 do 2. 9. 2018; skutečné zahájení letní sezóny případně na první den zkušebního provozu koupaliště po provedení stavebních prací při rekonstrukci koupaliště. O termínu zahájení zkušebního provozu bude pronajímatel informovat nájemce nejméně 30 kalendářních dnů předem, nájemce však bere na vědomí, že skutečný termín zahájení zkušebního provozu koupaliště se může měnit,
  2. v roce 2019 od 1. 6. 2019 do 1. 9. 2019.
3. Nájemce bere na vědomí, že se den skutečného zahájení a skutečného ukončení letní sezóny může změnit v závislosti na počasí. Pronajímatel se zavazuje nájemce informovat o zahájení sezóny nejméně 5 dní předem a o ukončení sezóny alespoň 5 dní před jejím ukončením, je-li to s ohledem na aktuální povětrnostní podmínky možné.
4. Doba přípravy na letní sezónu slouží k přípravě předmětu nájmu na letní sezónu. **Doba přípravy na letní sezónu činí nejméně 30 kalendářních dnů** před plánovaným zahájením letní sezóny dle odst. 2., s výjimkou případu dle odst. 5.

#### V. Nájemné a služby

1. Nájemné se hradí za dobu provozní sezóny koupaliště. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši **20.000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) měsíčně bez DPH za předmět nájmu dle čl. II. bod 1 této smlouvy + DPH dle platných právních předpisů. Výše nájemného zohledňuje i nájem v době přípravy a v době mimo sezónu, kdy má nájemce v pronajatých prostorách umístěny své věci a vybavení. V případě, kdy z důvodu nezahájení zkušebního provozu koupaliště nebude letní sezóna v roce 2018 zahájena dne 12. 6. 2018, bude výše nájemného snížena o část nájemného odpovídající počtu dní, o které bude letní sezóna zahájena později, obdobně dochází k výpočtu nájemného při zahájení nebo ukončení sezóny v průběhu kal.měsíce.
2. Pronajímatel je plátcem DPH a u nájmu jiným plátcům účtuje DPH.

3. Dále je nájemce povinen platit pronajímateli služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to **zálohově ve výši 5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) měsíčně + DPH v příslušné výši na měsíce červen, červenec a srpen. Službami se pro účely této smlouvy rozumí dodávky elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) a odvoz komunálního odpadu. Úhrada se skládá z částek za tyto služby:
- odběr elektrické energie na základě skutečné spotřeby dle měsíčních záznamů spotřeby zjištěné odečtem z podružného elektroměru č. [REDACTED] polečným odečtem nájemce a pronajímatele a za ceny shodné s účtovanou cenou za jednotku dodavatelem pronajímateli; odečet bude prováděn vždy k poslednímu dni v měsíci,
  - vodné a stočné. S ohledem na skutečnost, že pro nebytový prostor není samostatný vodoměr, bylo množství spotřebované vody za provozní sezónu stanoveno po dohodě nájemce a pronajímatele paušálně ve výši 10 m<sup>3</sup>.
4. Úhrada za odvoz a likvidaci odpadu bude nájemci účtována paušálem v období červen až srpen ve výši 1500,- Kč měsíčně.
5. Pronajímatel se zavazuje do 30 dnů po ukončení příslušné letní sezóny provést vyúčtování záloh dle bodu 3 a 4 za měsíce červen až srpen. Služby za dobu mimo sezónu a dobu přípravy se vyúčtovávají do 30 dnů, a to za období leden – květen a období září až prosinec, resp. do dne ukončení nájmu.
6. Nájemné dle odstavce 1) a zálohy na služby dle odstavce 2) na příslušný měsíc je nájemce povinen platit pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k 15. dni měsíce, který předchází měsíci, na nějž se nájemné a zálohy na služby platí, a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tato data jsou i data uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost daňových dokladů se sjednává nejpozději do posledního dne měsíce, v němž byl daňový doklad vystaven.
7. V případě prodlení se zaplacením nájemného a služeb dle odst. 1., 2 a 3. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele od smlouvy odstoupit nebo nájem vypovědět bez výpovědní doby pro neplacení nájemného a služeb dle čl. VII. Smlouvy.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### A) Nájemce se zavazuje:

1. řádně a včas uhradit pronajímateli za předmět nájmu sjednané nájemné a zálohy a náklady za služby;
2. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;

3. pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, oznámit pronajímateli řádně a včas vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jakož i na hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
4. provést v roce 2018 na svůj náklad nad rámec oprav uvedených v bodě 6 tyto opravy předmětu nájmu a to: opravu elektrických rozvodů včetně revize, výměnu pracovních desek pro výdej a přípravnu, likvidaci plísně v šatně a skladu, vymalování vnitřních prostor stánku výdejny a přípravnou omyvatelnou barvou, oprava popraskaných zdí interiéru a oprava dlažby před stánkem upravit tak, aby byly srovnány největší nerovnosti a předcházelo se úrazům, a to vše v celkové výši do 62 tis. vč. DPH; předpokládaný rozpočet jednotlivých položek oprav je uveden v příloze smlouvy; K provedení těchto jednotlivých oprav nájemce nepotřebuje jednotlivé předchozí souhlasy pronajímatele; nájemce je však povinen nejpozději ke dni zahájení letní sezóny 2018 prokázat poskytovateli, že opravy uvedené v tomto ustanovení byly provedeny řádně, ve sjednaném rozsahu a za ceny na trhu obvyklé; současně je nájemce povinen předložit a předat pronajímateli elektrorevizi po provedení oprav a zprávu o běžné kontrole Krajské hygienické stanice JmK v provozovně v souvislosti se zahájením sezónního provozu. Nájemce se zavazuje, že po skončení sjednané doby nájmu nebude po nájemci požadovat úhradu v tomto bodě sjednaných oprav, s výjimkou případu dle čl. VI. část B odst. 9,
5. nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu;
6. provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
7. zajišťovat úklid pronajatých nebytových prostor, tj. celého vnitřního prostoru a venkovního pronajatého prostoru, kde jsou umístěny stolky a židle určené pro konzumaci včetně příp. dalších pronajatých věcí movitých. Odpad je nájemce povinen ukládat do příslušných kontejnerů.
8. umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a inventarizaci majetku pronajímatele a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; tyto provádí pronajímatel zpravidla před zahájením a po skončení provozní sezóny, v průběhu provozní sezóny jen výjimečně a po předchozím oznámení nájemci, alespoň s 3 denním předstihem.
9. provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
10. v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději do 3 dnů po skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila, pokud se strany nedohodnou jinak. O předání bude sepsán mezi nájemcem a pronajímatelem protokol, v němž bude uveden stav předávaných prostor a movitého

majetku. Za prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení;

11. dodržovat pravidla stanovená provozním a návštěvním řádem koupaliště Riviéra, která se svojí povahou vztahují na nájemce s ohledem na činnost jím provozovanou v areálu a respektovat pravidla vjezdu a vstupu do areálu a pravidla požární ochrany a BOZP. Provozní doba koupaliště je v sezóně od 9.00 hod do 20 hod, v měsíci červenci do 21.00 hod;
12. klíče od pronajatých nebytových prostor bude mít v držení pouze nájemce a jeho zaměstnanci, přičemž jeden klíč bude vždy umístěn v zapečetěné obálce podepsané nájemcem u vedoucího strojníka. Tento klíč je pronajímatel oprávněn použít pouze v případě vzniku havárie, která nesnese odkladu. O použití klíče v takových případech je pronajímatel povinen nájemce ihned písemně vyrozumět.;
13. provádět zásobování objektu občerstvení v režimu a po dohodě s vedoucím střediska nebo jeho zástupcem. Po vyložení nebo naložení zboží (nákladu) je nájemce povinen přeparkovat mimo areál nebo na místo určené vedoucím střediska;
14. ohlásit vznik provozovny/zahájení provozování občerstvení příslušným úřadům (zejména pak příslušné KHS a ŽÚ) a v případě pořádání kulturních podniků (např. hudebních), ohlásit produkci příslušnému úřadu městské části města Brna (pokud taková produkce ohlášení podléhá) a ukončit hudební produkci do 22.00 hod. a hradit poplatky příslušným autorským organizacím (pokud taková produkce poplatkům podléhá);

#### **B) Pronajímatel:**

1. se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu;
2. se zavazuje udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit sjednanému účelu užívání;
3. se zavazuje zajistit nerušené užívání věci po dobu nájmu;
4. se zavazuje seznámit nájemce s provozním a návštěvním řádem, pravidly požární ochrany a BOZP koupaliště Riviéra min. v rozsahu pravidel, která se svojí povahou vztahují na nájemce s ohledem na činnost jím provozovanou v areálu;
5. neodpovídá za vnitřní vybavení ve vlastnictví nájemce a za zásoby zboží umístěné v předmětu nájmu dle čl. II.;
6. neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci; Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor znám.
7. se zavazuje umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu minimálně vždy v sezóně v otevírací době koupaliště Riviéra a pro zásobování denně v čase od 6.00 do 8.45 hod, jinak po předchozí telefonické dohodě s vedoucím střediska nebo jeho zástupcem a seznámit nájemce s pravidly vjezdu a vstupu do areálu;
8. nezajišťuje pro nájemce službu spočívající v hlídání a ostraze předmětu nájmu, a to ani během denní provozní doby ani mimo denní provozní dobu areálu koupaliště;
9. se zavazuje v případě, kdy z důvodů na straně pronajímatele dojde k ukončení nájmu k předmětu nájmu nebo jeho části před ukončením letní sezóny 2019, uhradit nájemci

odpovídající podíl prokázané částky vynaložené na provedení oprav podle čl. VI. část A bod 4. této smlouvy.

### **C) Smluvní strany se dohodly,**

1. že opravy a technické zhodnocení pronajímaných prostor nad rámec čl. VI. odst. 4 a 6 je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za podmínek, které budou mezi stranami písemně dohodnuty; za technické zhodnocení pronajímaných prostor se nepovažuje umístění reklamního zařízení, reklamy, firemního a informačního značení, popř. telekomunikačního a podobného zařízení a úpravy interiéru,
2. že dojde-li změnou pronajímaných prostor k jejich technickému zhodnocení nad rámec čl. VI. odst. 4 nebo 6, což se v případě pochybností stanoví znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem, vybraným po dohodě smluvních stran, bude mít nájemce právo na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajímaných prostor v rozsahu neodepsané části technického zhodnocení pronajímaných prostor. Náklady na vypracování znaleckého posudku pro posouzení technického zhodnocení pronajímaných prostor nesou obě strany, a to každá z jedné poloviny. Technickým zhodnocením pronajímaných prostor se rozumí zejména jejich modernizace, rekonstrukce a stavební úprava nad rámec čl. VI. odst. 4. a 6. Za technické zhodnocení pronajímaných prostor se nepovažuje umístění reklamního zařízení, reklamy, firemního a informačního značení, popř. telekomunikačního a podobného zařízení a úpravy interiéru.

## **VII. Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Dále je možné tuto smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel má dále právo nájem vypovědět:
  - a) nezaplatí-li nájemce nájemné ani po výzvě pronajímatele k úhradě dlužného nájemného,
  - b) nezaplatí-li nájemce zálohy na služby nebo doučtování služeb ve lhůtě splatnosti ani po výzvě pronajímatele k úhradě dlužných záloh nebo doučtování za služby za příslušnou letní sezónu
  - c) v případě příslušným orgánem zjištěného opakovaného závažného porušení hygienických předpisů, nebo pokud bylo takovým orgánem rozhodnuto o uzavření provozovny,
  - d) v případě zjištění opakovaného porušování povinností podle zákona č. 112/2016 Sb., o evidenci tržeb nebo zjištění opakovaného porušení zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, ve znění pozdějších předpisů, tj. zjištěného prodeje alkoholu a tabákových výrobků osobám mladším 18 let,
  - e) v případě neprokázání provedení oprav uvedených v čl. VI bod 4 a specifikovaných v příloze č. 2,

- f) v případě, kdy s ohledem na stavební úpravy areálu koupaliště nebude možné dále provozovat předmět nájmu či jeho část ke sjednanému účelu.
4. Výpověď musí být učiněna písemně.
5. Výpověď z důvodu uvedených v odst. 3 písm. a), c) a d) je účinná dnem doručení nájemci, tzn. že nájemní vztah končí dnem doručení výpovědi nájemci. Výpovědní doba z důvodu uvedených v odst. 3 písm. b), e) a f) počíná běžet dnem doručení nájemci a končí posledním dnem nejbližší letní sezóny, v níž došlo k naplnění důvodu výpovědi.

### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, přičemž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že společnost STAREZ – SPORT., a. s. je osobou povinnou uveřejňovat smlouvy v registru smluv, a to právnickou 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smlouva proto podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv. Smluvní strany souhlasí s tím, že pronajímatel uveřejnění v registru smluv celý obsah této smlouvy.
3. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvní stranou, která přijala nabídku – návrh na uzavření smlouvy. Účinnosti tato smlouva nabývá nejdříve uveřejněním v registru smluv.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, všem jejím ustanovením rozumí a souhlasí s nimi a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – umístění předmětu nájmu, mapa

Příloha č. 2 – návrh oprav

V Brně dne 21.3.2018

V Brně dne 23.4.2018

.....  
Ing. Antonín Crha, předseda představenstva  
STAREZ – SPORT, a.s.

.....  
za nájemce  
Jiří Fejer, jednatel  
G.E.M. Moravia, spol. s r.o.

.....  
Mgr. René Novotný, místopředseda  
představenstva  
STAREZ – SPORT, a.s.





923/1

889/2

915/19

889/33

889/34

915/20

923/1

927

932/4

nan13

889/20

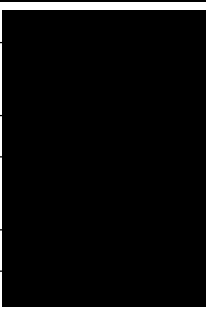
932/1

915/22

1:872



**Návrh oprav prováděných nájemcem  
a jejich výše**

Oprava elektro + revize	
Vyměna pracovníchch desek výdej + přípravna	
Odstranění plísně v šatně + skladu	
Výmalba - omyvatelná barva výdej + přípravna	
Oprava vekovní dlažby	
Oprava popraskaných zdí v interiéru	
<b>maximální částka oprav</b>	<b>62 000,00 Kč</b>