



S00GP00504KY

2020 00413

2009 00045/8

## DODATEK Č. 8

K

# NÁJEMNÍ SMLOUVĚ A SMLOUVĚ O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřené mezi

**Městem Telč**

jako pronajímatelem a budoucím prodávajícím na straně jedné

a

**společností PDT, s.r.o.**

jako nájemcem a budoucím kupujícím na straně druhé

a

**společností Panský dvůr Telč, s.r.o.**

jako nájemcem a budoucím kupujícím na straně druhé

## **Dodatek č. 8**

**k**

**nájemní smlouvě a smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne 18. 2. 2009 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 13. 4. 2011, Dodatku č. 2 ze dne 5. 6. 2012, Dodatku č. 3 ze dne 30.1.2013, Dodatku č. 4 ze dne 27.5.2014 a Dodatku č. 5 ze dne 6. 8. 2014, Dodatku č. 6 ze dne 21. 5. 2015 a Dodatku č. 7 ze dne 4. 4. 2018 uzavřené mezi Pronajímatelem a budoucím prodávajícím - Městem Telč, IČO: 002 86 745 na straně jedné a Nájemci a budoucími kupujícími – společnostmi Panský dvůr Telč, s.r.o., IČO: 499 76 125 a PDT s.r.o., IČO: 291 88 075 na straně druhé (dále jen „Smlouva“).**

### **I.**

#### **PREAMBULE**

Strany si přejí provést určité změny Smlouvy. Současně mají v úmyslu konsolidovat dosud uzavřená smluvní ujednání. Z důvodu přehlednosti vypracovaly dodatek č. 8 formou úplného znění Smlouvy znění dodatků č. 1 až 8.

### **II.**

#### **ÚPLNÉ ZNĚNÍ**

Strany se dohodly na následujícím úplném znění Smlouvy:

**„NÁJEMNÍ SMLOUVA  
A  
SMLOUVA O SMLOUVĚ  
BUDOUCÍ KUPNÍ  
(dále jen „Smlouva“)**

*mezi*

*Pronajímatelem na straně jedné:*

**Městem Telč**

*a*

*Nájemcem na straně druhé:*

**1. Panský dvůr Telč, s.r.o.**

*a*

**2. PDT s.r.o.**

**SEZNAM PŘÍLOH**

- PŘÍLOHA Č. 1 – INFORMACE O NÁJEMCI**  
**PŘÍLOHA Č. 2 – STUDIE ŘEŠENÍ**  
**PŘÍLOHA Č. 3 – POŽADAVKY PRONAJÍMATELE**  
**PŘÍLOHA Č. 4 – NÁVRH SLUŽEB**  
**PŘÍLOHA Č. 5 – PODMÍNKY POJIŠTĚNÍ**  
**PŘÍLOHA Č. 6 – KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY**  
**PŘÍLOHA Č. 7 – AREÁL**  
**PŘÍLOHA Č. 8 – HARMONOGRAM**  
**PŘÍLOHA Č. 9 – PŘEVÁDĚNÁ INFRASTRUKTURA**  
**PŘÍLOHA Č. 10 – NÁVRH KUPNÍ SMLOUVY O KOUPI PŘEVÁDĚNÝCH BUDOV**  
**PŘÍLOHA Č. 11 – NÁVRHY KUPNÍ SMLOUVY**  
**PŘÍLOHA Č. 11(A) – NÁVRH SMLOUVY O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ**  
**– ETAPA 2**  
**PŘÍLOHA Č. 11(B) – NÁVRH SMLOUVY O KOUPI NEMOVITÉ VĚCI –**  
**ETAPA 1;**  
**PŘÍLOHA Č. 12 – NÁVRH KUPNÍ SMLOUVY O KOUPI POZEMKŮ POD NOVÝMI**  
**BUDOVAMI**  
**PŘÍLOHA Č. 13 – NÁVRH KUPNÍ SMLOUVY O KOUPI ZAŘÍZENÍ**  
**PŘÍLOHA Č. 14 – NÁVRH SMLOUVY O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA**  
**PŘÍLOHA Č. 15 – VZOR RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ**  
**PŘÍLOHA Č. 16 – VZOR BANKOVNÍCH ZÁRUK**  
**PŘÍLOHA Č. 17 – RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ SPOLEČNOSTI PANSKÝ DVŮR TELČ,**  
**S.R.O.**  
**PŘÍLOHA Č. 18 – VZOR FINANČNÍ ZÁRUKY**  
**PŘÍLOHA Č. 19 – NÁVRH SMLOUVY O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI**

## NÁJEMNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

### **Smluvní strany:**

#### **Pronajímatel:(na straně jedné)**

##### **Město Telč**

se sídlem: Náměstí Zachariáše z Hradce 10, Telč-Vnitřní Město, 588 56 Telč

IČ: 00286745

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

#### **Nájemci: (na straně druhé):**

##### **PDT s.r.o.**

se sídlem: Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno

IČ: 291 88 075

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „PDT“)

a

##### **2.Panský dvůr Telč, s.r.o.**

se sídlem: Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno

IČ: 499 76 125

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „Panský dvůr Telč“)

(Panský dvůr Telč a PDT dále jen společně jako „Nájemce“ nebo „Nájemci“)

(Nájemce a Pronajímatel jsou dále též uváděni jako „Strany“ a jednotlivě jako „Strana“)

## PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) si Pronajímatel přeje zajistit projektování, výstavbu, financování a provozování Zařízení, a proto v oznámení výběrového řízení na Projekt ze dne 30.7.2007 oznámil svůj úmysl pronajmout a/nebo prodat Pozemky a specifikovat Požadavky Pronajímatele (dále jen „Výběrové řízení“):
- (B) ve Výběrovém řízení Pronajímatel rozhodl, že nejvýhodnější nabídka je nabídka předložená Nájemcem,
- (C) Nájemce je připraven v rozsahu stanoveném touto Smlouvou (i) provést veškerou projekční činnost potřebnou k výstavbě a provozování Zařízení, (ii) zajistit veškerá Povolení pro výstavbu a provozování Zařízení, (iii) zajistit si financování pro výstavbu Zařízení, (iv) odstranit, případně zrekonstruovat stavby na místě určeném pro výstavbu Zařízení, vybudovat Zařízení a zpřístupnit je Uživatelům (jak je tento pojem definován (D) níže), (vi) nést rizika spojená s výše uvedenými činnostmi způsobem uvedeným v této Smlouvě, a (vii) platit Pronajímateli Nájemné,
- (E) Pronajímatel je připraven (i) pronajmout Nájemci Pozemky za podmínek stanovených touto Smlouvou a (ii) poskytnout Nájemci součinnost a převést na Nájemce Pozemky pod Novými Budovami za podmínek stanovených touto Smlouvou,

UZAVŘELY STRANY TUTO SMLOUVU:

### ČÁST 1: OBECNÁ USTANOVENÍ

#### 1. DEFINICE

Pokud z kontextu jednoznačně nevyplývá jinak, mají pojmy uvedené v této Smlouvě s velkým počátečním písmenem následující význam:

- Areál** znamená Pozemky, na kterých bude realizována Stavba a na kterých bude umístěno Zařízení,
- Bankovní záruka** má význam uvedený v článku 24.1 této Smlouvy;
- Den plánovaného Otevření** znamená den Otevření Nové Budovy dle Harmonogramu nebo jiný den, na kterém se Strany písemně dohodnou,
- Den předčasného skončení** znamená dále uvedený den, ve kterém skončí tato smlouva v případě jejího předčasného ukončení:
- a) při předčasném ukončení pro Selhání Nájemce, den uvedený v oznámení Pronajímatele podle článku 34.2.2,
  - b) při předčasném ukončení pro Selhání Pronajímatele, den uvedený v oznámení Nájemce podle článku 34.3.2,
  - c) při předčasném ukončení pro Liberační událost podle článku 34.4.1, přičemž Strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Dnem předčasného skončení bude jiný den
- Den skončení** znamená Den předčasného skončení či Den uplynutí, podle toho, který nastane dříve (tj. podle toho, zda dojde k předčasnému ukončení),

<b>Den účinnosti</b>	znamená den podpisu Dodatku č. 1 všemi smluvními stranami, tedy den 13. 4. 2011,
<b>Den uplynutí</b>	31.12.2025, případně pozdější datum v případě odložení Dne uplynutí postupem v souladu s články 11, 27 anebo 29 této Smlouvy,
<b>Doba nájmu</b>	znamená období začínající Dnem účinnosti a končící Dnem skončení,
<b>Dokumentace výběrového řízení</b>	znamená veškerou dokumentaci Výběrového řízení vypracovanou Pronajímatelem,
<b>Dopravní infrastruktura</b>	znamená dopravní infrastrukturu ve smyslu Stavebního zákona tak, je vymezena ve Studii řešení pro každou z Etap, ve znění případných Změn včetně jakékoliv další dopravní infrastrukturu ve smyslu Stavebního zákona v Areálu nezbytnou pro Otevření Nových Budov, s výjimkou dopravní infrastruktury, kterou má dle článku 19 této Smlouvy vybudovat Pronajímatel;
<b>Etapa</b>	znamená vždy příslušnou část realizace Projektu vymezenou dle přílohy č. 4 této Smlouvy,
<b>Etapa 1</b>	znamená první část realizace Projektu vymezenou v příloze č. 4 této Smlouvy v části JIH,
<b>Etapa 2</b>	znamená druhou část realizace Projektu vymezenou v příloze č. 4 této Smlouvy v části STŘED, zahrnující mimo jiné výstavbu Hotelu a Kongresové infrastruktury.,
<b>Etapa 3</b>	znamená třetí část realizace Projektu vymezenou v příloze č. 4 této Smlouvy v části SEVER – ZÁPAD,
<b>Etapa 4</b>	znamená čtvrtou část realizace Projektu vymezenou v příloze č. 4 této Smlouvy v části SEVER – VÝCHOD,
<b>Financující instituce</b>	znamená osoby poskytující financování Nájemci podle Smluv o financování,
<b>Harmonogram</b>	znamená harmonogram, podle kterého je Nájemce povinen provádět a dokončit Stavbu a který je uveden v <b>příloze č. 8</b> této Smlouvy,
<b>Hotel</b>	znamená část Zařízení specifikovanou v <b>příloze č. 3 a 4</b>
<b>Infrastruktura</b>	znamená Dopravní infrastrukturu a Technickou infrastrukturu
<b>Kongresová infrastruktura</b>	znamená část Zařízení specifikovanou v <b>příloze č. 3 a 4</b> zahrnující Kongresové centrum, wellness centrum a Parkovací garáže
<b>Liberační událost</b>	znamená jakoukoliv z níže uvedených událostí:

- a) změna územně plánovací dokumentace (s výjimkou schválení Regulačního plánu v souladu s touto Smlouvou) vztahující se k funkčnímu využití a regulativům Areálu, přičemž se současně jedná o změnu, která zhoršuje, omezuje nebo jakýmkoliv způsobem ztěžuje podmínky výstavby Zařízení nebo realizace Projektu),
  - b) požár, výbuch, zásah blesku, bouři, vichřici, povodeň nebo záplavu, protržení nádrže či potrubí nebo jejich přetečení, ionizující záření, dopad meteoritu, výtržnosti a občanské nepokoje nebo nepořádky, ozbrojený konflikt, povstání,
  - c) byl vyhlášen nouzový stav, stav ohrožení státu nebo válečný stav, jehož účinky se týkají rovněž Areálu,
  - d) selhání jakéhokoliv Poskytovatele veřejných služeb, nebo selhání dopravy,
  - e) náhodné poškození Stavby nebo Zařízení nebo jakékoliv obslužné komunikace ke Stavbě nebo Zařízení,
  - f) blokáda nebo embargo,
  - g) v souvislosti s pracovněprávními vztahy Pracovníků Nájemce a Osob na straně Nájemce, kterákoliv z následujících událostí:
    - (i) stávka, a to jak zákonná, tak nezákonná,
    - (ii) výlučka, nebo
    - (iii) úmyslné zdržování práce
 avšak pouze pokud se tyto události vztahují na celé příslušné hospodářské odvětví, nikoliv pouze na Nájemce či příslušnou Osobu na straně Nájemce, a pouze v rozsahu, v jakém zabraňují Nájemci plnit závazky podle této Smlouvy,
  - h) náraz silničního nebo leteckého dopravního prostředku třetí osoby,
  - i) sesuv půdy na Staveništi nebo jakýkoliv pozemek sousedící se Stavenišťem,
  - j) znečištění životního prostředí, které přímo ani nepřímou způsobí Nájemce,
  - k) tlakové vlny způsobené zařízeními pohybujícími se nadzvukovými rychlostmi, nebo
  - l) výskyt archeologických nebo paleontologických nálezů nebo přítomnost jakýchkoliv kulturních památek na Staveništi s výjimkou Památkově chráněných objektů,
- avšak pouze v případě, že (či v rozsahu, v jakém) porušení, událost nebo okolnost nebyly způsobeny Nájemcem nebo některou z Osob na straně Nájemce nebo k jejímu způsobení nepřispěl Nájemce nebo některá z Osob na straně Nájemce,

<b>Nájemné</b>	znamená nájemné za pronájem Pozemků uvedené v článku 13.1,
<b>Návrh Služeb</b>	znamená Nájemcův návrh způsobu, jakým zajistí poskytování Služeb a využití Pozemků v Areálu pro účely Stavby a Zařízení v jednotlivých Etapách uvedený v <b>příloze č. 4</b> , ve znění případných Změn,
<b>Návrh Změny</b>	znamená návrh Změny učiněný Nájemcem podle článku 29.1,
<b>Návrhy Nájemce</b>	znamená Studie řešení a Návrh Služeb, ve znění případných Změn,



<b>Nezávislý odborník</b>	<i>má význam uvedený v článku 25.1.;</i>
<b>Nové Budovy</b>	<i>znamenají veškeré budovy postavené nebo rekonstruované Nájemcem v příslušné Etapě dle této Smlouvy a v souladu s Návrhy Nájemce na Pozemcích, a to zejména Hotel, Kongresovou infrastrukturu a jakékoliv další s nimi související budovy a stavby;</i>
<b>Občanský zákoník</b>	<i>znamená zákon č. 40/1064 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;</i>
<b>Obchodní zákoník</b>	<i>znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;</i>
<b>Osoby na straně Nájemce</b>	<i>znamenají jakékoliv z dále uvedených osob, a) Zástupce Nájemce a Subdodavatele, a b) Pracovníky Nájemce a Subdodavatele, kteří mají jakýkoliv vztah ke Stavbě, Zařízení nebo ke Službám;</i>
<b>Osoby na straně Pronajímatele</b>	<i>znamená: a) Zástupce Pronajímatele, b) Pronajímatelovy dodavatele a Subdodavatele, c) Pracovníky Pronajímatele, s výjimkou Poskytovatelů veřejných služeb, Nájemce a jakékoliv Osoby na straně Nájemce;</i>
<b>Otevření (obdobně Otevřít a Otevřeno)</b>	<i>znamená: den, kdy bude vydán Protokol o dokončení (i) den, kdy bude vydán Protokol o dokončení pro příslušnou Novou Budovu (má-i být dle Smlouvy vydán), (ii) nebo den, kdy bylo zahájeno užívání příslušné Nové Budovy v souladu se Stavebním zákonem, podle toho, který okamžik nastane později;</i>
<b>Památkově chráněné objekty</b>	<i>znamenají objekt sýpky, kamenné ohradní zdi a holubníku nacházející se v Areálu, jak jsou vyznačeny v příloze č. 7 červenou barvou,</i>
<b>Podmínky pojištění</b>	<i>má význam uvedený v článku 33.1.1;</i>
<b>Poskytnuté informace</b>	<i>znamená informace týkající se Stavby, Zařízení nebo Služeb, které Pronajímatel poskytnul Nájemci a jeho poradcům, zejména v: a) Dokumentaci výběrového řízení, b) informačním CD poskytnutém Pronajímatelem v rámci Výběrového řízení,</i>
<b>Poskytovatelé veřejných služeb</b>	<i>znamená jakéhokoliv poskytovatele veřejných služeb (např. voda, elektřina, teplo, plyn, odpady, vytápění, telekomunikace, údržba komunikací a zeleně apod.);</i>

## **Povolení**

znamenají jakákoliv povolení, souhlasy, schválení, osvědčení oprávnění, veřejnoprávní smlouvy podle správního řádu nebo osvědčení požadovaná Závaznými předpisy a jakékoliv nezbytné souhlasy třetích osob nebo dohody s těmito osobami, včetně jakýchkoliv územních rozhodnutí, stavebních povolení a kolaudačních souhlasů, potřebné pro provedení Stavby, provoz Zařízení a poskytování Služeb, bez ohledu na to, kdo je podle Závazných předpisů povinen být jejich držitelem;

## **Pozemky**

znamenají dle stavu ke dni podpisu Dodatku č. 8 Smlouvy níže uvedené nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001, u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, katastrální pracoviště Telč, pro k.ú. Telč, obec Telč, a to pozemky:  
**(dle digitalizace z.r.2011)**

### **Etapa 1: (výměra celkem: 12 835 m<sup>2</sup>)**

- pozemek p.č.St.1358, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 841 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.180/1, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 871 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.180/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 388 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.180/4, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 470 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.180/5, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 329 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.180/6, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1027 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.180/7, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1022 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.180/8, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 367 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 7816, ostatní plocha, výměra 7 520 m<sup>2</sup>

### **Etapa 2: (výměra celkem: 23 353 m<sup>2</sup>)**

- pozemek p.č. 67, ostatní plocha, výměra 3676 m<sup>2</sup>
- část pozemku parc. č. 7363, ostatní plocha, výměra cca 1310 m<sup>2</sup>
- část pozemku p. č. 85/3, ostatní plocha, výměra cca 1260 m<sup>2</sup>
- část pozemku p. č. 85/4, ostatní plocha, výměra cca 8700 m<sup>2</sup>
- pozemek parc. č. st.1527, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 497 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St. 1079, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 661 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.185/1, zastavěná plocha a nádvoří, 457 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.185/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 301 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.185/4, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 623 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 7846, ostatní plocha, výměra 695 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 7847, ostatní plocha, výměra 531 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 7845, ostatní plocha, výměra 800 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 75/1, ostatní plocha, výměra 610 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 75/2, zahrada, výměra 855 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St. 1027, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 393 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.2281, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 306 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St. 2282, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 74 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.2283, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 166 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 74, ostatní plocha, výměra 1 438 m<sup>2</sup>

**Etapa 3:** (výměra celkem: původní i nová 17 968 m<sup>2</sup>)

- část pozemku p. č. 85/4, ostatní plocha, výměra cca 9669 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.č. 85/3, zahrada, výměra cca 376 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 85/1, ostatní plocha, výměra 7 923 m<sup>2</sup>

**Etapa 4:** (výměra celkem: 15 318 m<sup>2</sup>)

- pozemek p.č.St.186/1, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 056 m<sup>2</sup>
- pozemek p č. 97, trvalý travní porost, výměra 870 m<sup>2</sup>
- pozemek p č. 96, ostatní plocha, výměra 5 496 m<sup>2</sup>
- pozemek p č. 94/2, orná půda, výměra 242 m<sup>2</sup>
- pozemek p č. 94/1, ostatní plocha, výměra 5219 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.č. 7363, ostatní plocha, výměra cca 2134 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č St. 1357, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 301 m<sup>2</sup>

shora uvedené části pozemků parc. č. 7363, 85/3 a 85/4 pro realizaci jednotlivých etap jsou vymezeny v přílohách Smlouvy; přičemž celková výměra všech Pozemků v Areálu činí 69.474 m<sup>2</sup>.

<b>Pozemky pod Novými budovami</b>	znamenají části Pozemků, na nichž budou v souladu s Návrhy Nájemce vybudovány v každé z Etap Nové Budovy, a související Vyhrazené plochy, jak jsou vyznačeny v Návrzích Nájemce,
<b>Požadavky na Služby</b>	znamená požadavky Pronajímatele ohledně Služeb uvedené v <b>Příloze č. 3;</b>
<b>Požadavky na Zařízení</b>	znamená požadavky Pronajímatele ohledně Zařízení uvedené v <b>Příloze č. 3;</b>
<b>Požadavky Pronajímatele</b>	znamená Požadavky na Zařízení a Požadavky na Služby;
<b>Pracovní den</b>	znamená jakýkoliv den kromě sobot a nedělí, který není státním svátkem ve smyslu zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, ve znění pozdějších předpisů;
<b>Pracovník</b>	znamená v souvislosti s určitou osobou její (i) zaměstnanec bez ohledu na typ pracovního poměru; (ii) jiné pracovníky (např. osoby samostatně výdělečně činné spolupracující na základě obchodněprávních smluv); a (iii) statutární orgány nebo jejich členy;
<b>Projekt</b>	znamená projekt rozvoje a revitalizace území Panského dvora v Telči spočívající v nájmu Pozemků za účelem zajištění výstavby a následného provozování Zařízení Nájemcem za podmínek této Smlouvy;
<b>Projektová</b>	znamená projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, projektovou

<b>dokumentace</b>	dokumentaci pro stavební povolení, případě projektovou dokumentaci pro společné povolení, které se vztahují nebo jsou nezbytné pro Povolení nebo realizaci, dokončení, testování, provozu, údržbě a změnám Stavby a Zařízení ze stavebního a technického hlediska;
<b>Protokol o dokončení</b>	znamená protokol vyhotovený podle článku 25;
<b>Převáděná infrastruktura</b>	znamená části Dopravní infrastruktury a Technické infrastruktury pro každou z Etap, jak jsou vymezeny v <b>příloze č. 9</b> ;
<b>Převáděné Budovy</b>	<p>znamenají dle stavu ke dni podpisu Dodatku č. 8 Smlouvy níže uvedené nemovitosti včetně příslušenství zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001, u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, katastrální pracoviště Telč, pro k.ú. Telč, obec Telč, a to budovy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• č.p. 87, část obce Telč-Štěpnice, způsob využití bydlení, na pozemku parc. č. st. 185/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• č.p. 88, část obce Telč-Štěpnice, způsob využití obč. vybavenost, na pozemku parc. č. st. 1357, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• č.p. 297, část obce Telč-Štěpnice, způsob využití bydlení, na pozemku parc. č. st. 1027, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• bez č.p., způsob využití obč. vybavenost, na pozemku parc. č. st. 185/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• bez č.p., způsob využití zem. stavení, na pozemku parc. č. st. 1079, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• bez č.p., způsob využití zem. stavení, na pozemku parc. č. st. 1358, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• bez č.p., způsob využití zem. stavení, na pozemku parc. č. st. 1527, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• bez č.p., způsob využití zem. stavení, na pozemku parc. č. st. 186/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; bez č.p., způsob využití zem. stavení, na pozemku parc. č. st. 180/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• bez č.p., způsob využití jiná stavba, na pozemku parc. č. st. 185/5, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• bez č.p., způsob využití jiná stavba, na pozemku parc. č. st. 2281, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• bez č.p., způsob využití zemědělská stavba, na pozemku parc. č. st. 2282, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> <li>• bez č.p., způsob využití zemědělská stavba, na pozemku parc. č. st. 2283, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří</li> </ul> <p>jak jsou blíže vymezeny v <b>příloze č. 7</b> zelenou barvou;</p>
<b>Regulační plán</b>	znamená regulační plán vydaný postupem podle Stavebního zákona Pronajimatelem, jež stanoví podrobné podmínky pro využití Pozemků v souladu s Návrhy Nájemce a Požadavky Pronajimatele včetně jejich případných Změn provedených v souladu se Smlouvou;

**Rekonstruované  
Nemovitosti**

znamená budovu č.p. 86, část obce Telč-Štěpnice, způsob využití zem. usedlost na pozemku parc. č. st. 180/4, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně příslušenství (budova č.p. 86 a převáděné příslušenství je vyznačeno v **příloze č. 7** oranžovou barvou) zapsanou v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001, u Katastrální úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Telč, pro k.ú. Telč, obec Telč;

**Selhání Nájemce**

znamená jakoukoliv z následujících událostí nebo skutečností:

- a) vstup Nájemce do likvidace;
- b) na majetek byl prohlášen soudem konkurz a/nebo pokud nastane jiná obdobná situace dle Závazných právních předpisů;
- c) Nájemcovo prodlení s uhrazením jakékoliv částky splatné podle této Smlouvy Pronajímátele, pokud součet všech splatných částek, u kterých je v prodlení přesahuje 1.000.000 Kč (indexovaně), pokud prodlení trvá i po 60 Pracovních dnech po doručení Pronajímatelovy upomínky Nájemci;
- d) ukáže-li se, že ujištění poskytnutá Nájemcem podle článku 6.1 byla nepravdivá;
- e) Nájemce nezahájil Stavbu do 6 měsíců ode dne, kdy měla být zahájena dle Harmonogramu;
- f) přerušeni provádění Stavby na více než 90 dnů s výjimkou případů, kdy toto zdržení bylo způsobeno Liberační událostí podle článku 27;
- g) Den Otevření kterékoliv Nové Budovy se zpozdí o více než 6 měsíců ode Dne plánovaného Otevření Nové Budovy s výjimkou případů, kdy toto zdržení bylo způsobeno Liberační událostí podle článku 27;
- h) v jakémkoliv okamžiku nebudou z jakéhokoliv důvodu pojištěna rizika, která mají být pojištěna podle této Smlouvy, a to po dobu delší než 30 Pracovních dnů;
- i) porušením povinností dle článku 13.5 této Smlouvy;
- j) nepředloženi nebo neudržování v platnosti Bankovní záruky za kteroukoliv Novou Budovu, a to po dobu delší než 30 Pracovních dnů;
- k) neuzavření kupní smlouvy o koupi Převáděných budov nebo kupní smlouvy o koupi Rekonstruovaných Nemovitostí ve lhůtě dle článku 15 nebo kupní smlouvy o koupi Pozemků pod Novými Budovami ve lhůtách dle článku 17 této Smlouvy;
- l) neuzavřením smlouvy o zřízení předkupního práva k jakékoliv rozestavěné Nové Budově nebo nepodáním návrhu na zápis jakékoliv rozestavěné Nové Budovy do katastru nemovitostí, a
- m) porušení povinnosti Nájemce převést na Pronajímatele Převáděnou infrastrukturu;
- n) porušení povinnosti Nájemce uvedených v článku 5;



- o) *Nájemce porušil jakýkoliv závazek podle této Smlouvy, jehož porušení však není Selháním Nájemce, opakovaně (alespoň dvakrát) v období jakýchkoliv šesti (6) po sobě jdoucích měsíců a/nebo příslušné porušení závazku Nájemce trvá po dobu minimálně šedesáti (60) dnů a Pronajímatel takové opakované nebo trvající porušení písemně Nájemci vytkl, přesto příslušné porušení trvá i třicet (30) dnů od doručení první výtky Nájemci nebo Nájemce znovu obdobným způsobem tuto Smlouvu opakovaně (nejméně dvakrát) porušil v období jakýchkoliv šesti (6) po sobě jdoucích měsíců a Pronajímatel zaslal Nájemci i druhou písemnou výtku, přičemž i po obdržení druhé písemné výtky porušení trvá i třicet (30) dnů od doručení druhé výtky Nájemci nebo Nájemce znovu obdobným způsobem tuto Smlouvu opakovaně po obdržení druhé výtky (nejméně dvakrát) porušil v období jakýchkoliv šesti (6) po sobě jdoucích měsíců;*
- p) *jakékoliv jiný případ porušení povinností Nájemce nebo událost výslovně označená za Selhání Nájemce dle této Smlouvy;*

**Selhání  
Pronajímatele**

*znamená jakoukoliv událost, kdy Pronajímatel porušením svých závazků podle této Smlouvy nebo Závazných právních předpisů Nájemci podstatně ztíží nebo znemožní užívání Pozemků k účelu smluvenému podle této Smlouvy, a to po dobu nejméně 6 měsíců, a tento stav trvá i po 6 měsících ode dne, kdy byla Pronajímateli doručena písemná výzva ze strany Nájemce k nápravě a dále porušení závazků Pronajímatele výslovně za Selhání Pronajímatele označená v této Smlouvě;*

**Služba**

*znamená konkrétní službu uvedenou v příloze č. 3;*

**Smlouvy o  
financování**

*znamená všechny smlouvy uzavřené Nájemcem či jeho Spřízněnými osobami s Financující institucí v souvislosti s financováním předmětu této Smlouvy a odpovídající stupni Projektové dokumentace a zvyklostem Financující instituce, včetně těch smluv, které budou uzavřeny (či změněny) po uzavření této Smlouvy;*

**Sousední  
nemovitosti**

*znamená pozemky nebo stavby přilehlé k Pozemkům a/nebo s nimi sousedící;*

**Spřízněná osoba**

*znamená osobu, která je ve vztahu k příslušné osobě ve smyslu § 66a Obchodního zákoníku (i) ovládanou osobou, (ii) ovládající osobou nebo (iii) osobou, která je ovládána stejnou osobou jako příslušná osoba;*

**SPV**

*znamená společnosti uvedené v článku 5.2;*

**Stavba**

*znamená (podle kontextu) všechny činnosti, které provádí Nájemce a Osoby na straně Nájemce, aby vyprojektovaly, odstranily nebo zrekonstruovaly Převáděné budovy, zrekonstruovaly Rekonstruované Nemovitosti a vystavěly Zařízení; podle kontextu může pojem „Stavba“ znamenat i příslušné Staveniště a vše co k němu náleží;*

<b>Stavební zákon</b>	znamená zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, případně zákon, který jej v budoucnu nahradí;
<b>Staveniště</b>	znamená pozemek (bez ohledu na to, kdo jej vlastní), na kterém uskutečňuje Nájemce Stavbu, včetně jakýchkoliv souvisejících činností;
<b>Studie řešení</b>	znamená návrh na architektonické a funkční řešení Areálu předložený Nájemcem ve Výběrovém řízení, který je uveden v <b>příloze č. 2</b> této Smlouvy, ve znění případných Změn;
<b>Subdodavatelé</b>	znamená osoby, které Nájemce kdykoliv angažuje, aby jejich prostřednictvím plnil své závazky podle této Smlouvy a subdodavatelé těchto osob, ať v jakékoliv úrovni subdodávek; pro vyloučení pochybností se uvádí, že Subdodavatelem se rozumí i osoby, kterým Nájemce svěří majetek Pronajímatele do podnájmu;
<b>Technická infrastruktura</b>	znamená technickou infrastrukturu ve smyslu Stavebního zákona, tak jak je vymezena v Návrzích Nájemce, ve znění případných Změn, včetně jakékoliv další technické infrastruktury ve smyslu Stavebního zákona v Areálu nezbytnou pro Otevření Nových Budov, s výjimkou technické infrastruktury, kterou má dle článku 19 této Smlouvy vybudovat Pronajímatel;
<b>Úrok z prodlení</b>	znamená úrok z prodlení stanovený v souladu se Závaznými předpisy;
<b>Uživatel</b>	znamená jakoukoliv osobu z řad veřejnosti užívající Zařízení k jejich stanovenému účelu;
<b>Veřejné plochy</b>	znamenají (i) plochy vymezené jako veřejné plochy v Návrzích Nájemce a dále (ii) veřejná prostranství dle § 34 Zákona o obcích vymezená jako veřejná prostranství v Návrzích Nájemce a (iii) veřejnou zeleň dle Stavebního zákona a Zákona o obcích vymezenou jako veřejná zeleň v Návrzích Nájemce;
<b>Výběrové řízení</b>	má význam uvedený v písm. (A) Preambule;
<b>Vyhrazené plochy</b>	znamenají plochy vymezené jako vyhrazené v Návrzích Nájemce;
<b>Zákon o obcích</b>	znamená zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;
<b>Zařízení</b>	znamená veškeré Nové Budovy, Infrastrukturu, jejich vybavení, součásti a příslušenství zařízení, které má Nájemce vybudovat a provozovat podle této Smlouvy;
<b>Zástupce Nájemce</b>	znamená Ing. Michal Štefl, MBA, nebo jinou osobu, kterou Nájemce určí v souladu s článkem 9.2;
<b>Zástupce</b>	znamená Mgr. Roman Fabeš, starosta, nebo jinou osobu, kterou

- Pronajímatele** Pronajímatel určí v souladu s článkem 9.1;
- Závazné předpisy** znamenají:
- a) jakýkoliv účinný obecně závazný právní předpis, který je součástí českého právního řádu;
  - b) příslušné závazné pokyny, metodika a jiné předpisy, kterými je Pronajímatel a/nebo Nájemce vázán za předpokladu, že jsou veřejně dostupné nebo, že jejich existence byla oznámena a obsah byl zpřístupněn druhé straně; a
  - c) jakýkoliv závazný předpis Evropské unie;
- Zavedená odborná** znamená použití standardů, postupů, metod a procedur, které jsou **praxe** v souladu se Závaznými předpisy, včetně použití právně nezávazných technických norem (ČSN a EN), a vynaložení takového stupně dovedností, péče, pečlivosti, opatrnosti a předvídativosti, která by byla běžně a rozumně očekávána od odborně kvalifikované, schopné a zkušené osoby zabývající se příslušnou činností za stejných nebo podobných podmínek;
- Změna** znamená změnu Stavby, Zařízení nebo Služeb dohodnuté Stranami podle článku 29.

## 2. VÝKLAD SMLOUVY

### 2.1. Výklad Smlouvy

Pro výklad této Smlouvy platí následující interpretační pravidla, ledaže z kontextu výslovně vyplývá jinak:

- 2.1.1.** výrazy použité v jednotném čísle zahrnují množné číslo a naopak;
- 2.1.2.** odkaz na tuto Smlouvu v sobě zahrnuje i odkaz na její případné změny a doplnění, pokud byly učiněny způsobem, který je v souladu s touto Smlouvou;
- 2.1.3.** odkazy na Závazné předpisy odkazují na příslušné předpisy v platném a účinném znění;
- 2.1.4.** odkazy na konkrétní Závazné předpisy zahrnují rovněž odkazy na Závazné předpisy, které Závazné předpisy, na něž je v této Smlouvě výslovně odkazováno, nahrazují;
- 2.1.5.** odkaz na jakýkoliv dokument je odkazem na dokument v podobě, jakou má v příslušné době, včetně provedených změn a doplňků, kromě případů, ve kterých jsou změny či doplňky příslušného dokumentu podmíněny souhlasem jedné ze Stran této Smlouvy, a takový souhlas nebyl udělen;
- 2.1.6.** nadpisy v této Smlouvě slouží pouze k usnadnění orientace a nemají vliv na výklad ustanovení této Smlouvy; a
- 2.1.7.** přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

### 2.2. Odkazy



Odkazy v této Smlouvě na:

**2.2.1.** „článek“ znamenají odkazy na články této Smlouvy, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, a mohou podle kontextu, znamenat jak odkaz na vyšší bloky, ze kterých se skládají jednotlivé části této Smlouvy (např. tento článek 1), tak na nižší úrovně (např. tento článek 2.2);

**2.2.2.** „odstavec“ znamenají odkazy na odstavce této Smlouvy, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, a mohou, podle kontextu, znamenat jakoukoliv úroveň textu v příslušném článku;  
a

**2.2.3.** „přílohu“ znamenají odkazy na přílohy této Smlouvy, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak.

### **2.3. Rozpory mezi jednotlivými dokumenty**

Pokud existuje rozpor mezi ustanovením této Smlouvy a jejími přílohami, bude mít přednost ustanovení této Smlouvy. Pokud existuje rozpor mezi Požadavky Pronajímatele a Návrhy Nájemce, budou mít přednost Požadavky Pronajímatele (s výjimkou definice Etap uvedené v Příloze č. 4 Smlouvy).

### **2.4. Vědomí a úmysl Stran**

Pokud se v této Smlouvě odkazuje na vědomí či úmysl Stran, bude příslušné jednání považováno za jednání s vědomím či úmyslem příslušné Strany, jestliže o příslušné záležitosti tato Strana věděla nebo musela vědět, anebo jestliže příslušný úmysl měl Zástupce Pronajímatele, resp. Zástupce Nájemce nebo jakýkoliv člen statutárního orgánu, prokurista či manažer příslušné Strany anebo osob, které je ovládají.

### **2.5. Prohlášení a záruky Stran**

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Strany nepovažují skutečnosti, ohledně kterých jsou v této Smlouvě poskytována prohlášení a záruky, za rozhodující pro její uzavření. Pokud vyjde najevo nepravdivost těchto prohlášení a záruk, Strany nebudou postupovat podle ustanovení Závazných předpisů o omylu v právních úkonech (neplatnost úkonu), nýbrž budou postupovat podle ustanovení této Smlouvy o Selhání Nájemce (v případě nepravdivosti prohlášení nebo záruky Nájemce), resp. o Selhání Pronajímatele (v případě nepravdivosti prohlášení nebo záruky Pronajímatele).

### **2.6. Postavení Nájemců**

Nájemci jsou z této Smlouvy oprávnění a povinni vůči Pronajímateli společně a nerozdílně, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, Nájemcem se rozumí všichni Nájemci dohromady a/nebo každý Nájemce zvlášť.

## **3. ÚČINNOST SMLOUVY**

**3.1.** Smlouva nabyla v celém rozsahu účinnosti dnem podpisu Dodatku č. 1 všemi smluvními stranami, tedy dnem 13. 4. 2011.

**3.2.** Nájemce je povinen předložit Pronajímateli (i) úředně ověřenou kopii platně uzavřené, účinné a Pronajímatelem písemně odsouhlasené Smlouvy o financování Etapy 1; (ii) doklad o pojištění po dobu výstavby Zařízení v souladu s Podmínkami pojištění dle přílohy č. 5 Smlouvy; (iii) pravomocné stavební povolení pro Etapu 1, a (iv) originál Bankovní záruky pro Etapu 1 nebo originál potvrzení Správce o úhradě částky ve výši Bankovní záruky pro Etapu 1 na účet Pronajímatele nebo Vázaný účet dle článku 24.1. této Smlouvy, a to vše nejpozději do 15.8.2014. Do doby předložení všech výše uvedených dokladů není Nájemce oprávněn zahájit Stavbu dle smlouvy. V případě, že všechny výše uvedené doklady nebudou Pronajímateli předloženy nejpozději do 15.8.2014, považuje se tato skutečnost za Selhání Nájemce.

#### **4. SUBDODAVATELÉ**

**4.1.** Nájemce odpovídá za plnění svých závazků podle této Smlouvy bez ohledu na to, že k jejímu plnění bude užívat Subdodavatele. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Nájemce nese riziko škod, které způsobí Pronajímateli jakákoliv Osoba na straně Nájemce v souvislosti s činností Nájemce podle této Smlouvy.

#### **5. POSTOUPENÍ**

**5.1.** Pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, nesmí Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit žádné ze svých práv (pohledávek) nebo převést žádnou ze svých povinností podle této Smlouvy na jinou osobu.

**5.2.** Strany se dohodly, že Nájemci jsou oprávněni (společně nebo i samostatně) postoupit svá práva a převést své závazky z této Smlouvy na obchodní společnosti nově založené podle českého práva pro účely tohoto Projektu (dále jen „SPV“). Nájemce je oprávněn postoupit svá práva a převést své závazky z této Smlouvy na více SPV, přičemž však všechna práva a závazky Nájemce z této Smlouvy, vztahující se k jedné Etapě, musí nabýt vždy pouze jedno SPV, a to za následujících podmínek:

**5.2.1.** Oba Nájemci se za SPV zaručí Pronajímateli za splnění všech povinností ze Smlouvy vztahujících se k Etapě 1 buď na základě ručitelského prohlášení, jehož vzor je uveden v příloze č. 15, nebo na základě předložení neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky za plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy platné po celou dobu nájmu a splatné na první výzvu (dále jen jako „Bankovní záruka“) a dle vzoru uvedeného v příloze č. 16. Pokud bude poskytovatel Bankovní záruky podmiňovat poskytnutí záruky požadavkem na dílčí úpravy textu Bankovní záruky nebo požadavkem na poskytnutí Bankovní záruky vlastního znění, je Nájemce oprávněn předložit Pronajímateli Bankovní záruku takto upraveného nebo odlišného znění. To však platí jen za podmínky, že bude zachován význam a základní náležitosti Bankovní záruky ve znění dle přílohy č. 16. Výše Bankovní záruky vztahující se k Etapě 1 je omezena částkou 12.903.300,- Kč. Volba způsobu zajištění formou ručitelského prohlášení nebo Bankovní záruky je přitom na Nájemci; pokud se Nájemci zaručí Pronajímateli za splnění závazků vyplývajících z této Smlouvy na základě ručitelského prohlášení, mohou jednostranně tuto formu poskytnuté záruky nahradit předložením Bankovní záruky; předložením Bankovní záruky zaniká platnost ručitelského prohlášení.

Nájemce společnost Panský dvůr Telč, s.r.o. se za SPV zaručí Pronajímateli za splnění všech povinností ze Smlouvy vztahujících se k Etapě 2 buď na základě ručitelského prohlášení, jehož vzor je uveden v příloze č. 15, nebo na základě předložení neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky za plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy platné po celou dobu nájmu a splatné na první výzvu (dále jen jako „Bankovní záruka“) a dle vzoru uvedeného v příloze č. 16. Pokud bude poskytovatel Bankovní záruky podmiňovat poskytnutí záruky požadavkem na dílčí úpravy textu Bankovní záruky nebo požadavkem na poskytnutí Bankovní záruky vlastního znění, je Nájemce oprávněn předložit Pronajímateli Bankovní záruku takto upraveného nebo odlišného znění. To však platí jen za podmínky, že bude zachován význam a základní náležitosti Bankovní záruky ve znění dle přílohy č. 16. Výše Bankovní záruky vztahující se k Etapě 2 je omezena částkou 12.903.300,- Kč. Volba způsobu zajištění formou ručitelského prohlášení nebo Bankovní záruky je přitom na Nájemci; pokud se Nájemci zaručí Pronajímateli za splnění závazků vyplývajících z této Smlouvy na základě ručitelského prohlášení, mohou jednostranně tuto formu poskytnuté záruky nahradit předložením Bankovní záruky; předložením Bankovní záruky zaniká platnost ručitelského prohlášení.

V případě postoupení a převodu práv a povinností vztahujících se k Etapě 3 poskytne Nájemce společnost Panský dvůr Telč, s.r.o. Pronajímateli záruku za splnění povinností SPV ze Smlouvy vztahujících se k Etapě 3, a to buď na základě ručitelského prohlášení, jehož vzor je uveden v příloze č. 15, nebo na základě předložení neodvolatelné a nepodmíněné Bankovní záruky dle přílohy č. 16. Bankovní záruka bude omezena nejvýše do částky 12.706.800,- Kč a bude platná po dobu realizace Etapy 3. Ohledně volby mezi ručitelským prohlášením a Bankovní zárukou a možných úprav textu Bankovní záruky platí obdobně ustanovení tohoto článku o postoupení práv a převodu povinností k Etapám 1 a 2.

V případě postoupení a převodu práv a povinností vztahujících se k Etapě 4 poskytnou Nájemce společnost Panský dvůr Telč, s.r.o. Pronajímateli záruku za splnění povinností SPV ze Smlouvy vztahujících se k Etapě 4, a to buď na základě ručitelského prohlášení, jehož vzor je uveden v příloze č. 15, nebo na základě předložení neodvolatelné a nepodmíněné Bankovní záruky dle přílohy č. 16. Bankovní záruka bude omezena nejvýše do částky 12.495.600,- Kč a bude platná po dobu realizace Etapy 4. Ohledně volby mezi ručitelským prohlášením a Bankovní zárukou a možných úprav textu Bankovní záruky platí obdobně ustanovení tohoto článku o postoupení práv a převodu povinností k Etapám 1 a 2.

**5.2.2. Nájemci doručí Pronajímateli oznámení o postoupení práva převzetí závazků ze Smlouvy a Pronajímatel s tímto postoupením práv a převzetím závazků vysloví písemný souhlas ve lhůtě 60 dnů od doručení bezvadného oznámení v případě, že toto oznámení Nájemců bude obsahovat v příloze:**

**5.2.2.1. Úředně ověřenou kopii společenské či zakladatelské smlouvy SPV;**

**5.2.2.2. Originál či úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku SPV.**

Nevyslovení souhlasu Pronajímatelem s postoupením práv a převzetím závazků při splnění výše uvedených podmínek se považuje za Selhání Pronajímatele.

*5.3. Nájemce je povinen zajistit, že Pronajímatel bude předem informován o změně společníků (akcionářů) SPV v těch případech, kdy Nájemce nebo některý z Nájemců nebo kterýkoli z Nájemců samostatně, je smluvní stranou smlouvy, na základě které dojde ke změně společníků (akcionářů) SPV. V takovém případě Nájemce (i) alespoň 14 dní před účinností změny společníků (akcionářů) SPV prokazatelně oznámí starostce/starostovi Pronajímatele, popř. jeho/její nepřítomnosti jeho/jejímu pověřenému zástupci, tuto zamýšlenou změnu s uvedením potencionálních nových společníků (akcionářů) SPV, a (ii) nejpozději 5 dnů po činnosti změny společníků (akcionářů) SPV, ale vždy před zveřejněním změny v mediích, oficiálně písemně oznámí změnu společníků (akcionářů) SPV Pronajímateli s uvedením nových společníků (akcionářů) SPV.*

## **6. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY A SOUVISEJÍCÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE**

### **6.1. Prohlášení a záruky Nájemce**

*Nájemce prohlašuje a zaručuje Pronajímateli, že ke Dni účinnosti:*

*6.1.1. jsou řádně založenými a existujícími společnostmi v souladu s právními předpisy České republiky, resp. Slovenské republiky a získali všechny potřebné souhlasy a povolení, které jim umožní plnit tuto Smlouvu;*

*6.1.2. závazky, které vyplývají z této Smlouvy, představují platný a vynutitelný závazek nájemce,*

*6.1.3. uzavření této Smlouvy a výkon práv a povinností z nich vyplývající nepředstavuje porušení:*

*6.1.3.1. žádných Závazných předpisů;*

*6.1.3.2. zakladatelských dokumentů Nájemce; ani*

*6.1.3.3. žádné povinnosti, která zavazuje Nájemce nebo která se váže k jeho majetku nebo příjmům;*

*6.1.4. informace uvedené v příloze č. 1 jsou pravdivé a úplné;*

*6.1.5. Nájemce se seznámil se stavem Pozemků a jejich stav umožňuje uskutečnit Projekt;*

*6.1.6. Nájemce je jediným vlastníkem Studie řešení a nabídky předložené ve Výběrovém řízení a je jejich výlučným uživatelem disponujícím veškerými právy k jejich užívání jako autorského díla, přičemž při tvorbě Studie řešení a nabídky předložené Nájemcem v rámci Výběrového řízení nedošlo k porušení Závazných předpisů ani práv či oprávněných zájmů jiných uchazečů v rámci Výběrového řízení nebo jakékoliv třetí osoby, ať již Nájemcem nebo jakoukoliv osobou na straně Nájemce včetně jeho poradců;*

*6.1.7. nebyl vznesen žádný nárok proti Nájemci, neprobíhá žádné soudní, rozhodčí ani správní řízení ani spor řešený jiným způsobem a Nájemce si při vynaložení řádné péče není vědom žádného probíhajícího nebo hrozícího sporu, který by se mohl nepříznivě dotknout schopnosti Nájemce plnit jeho povinnosti vyplývající ze Smlouvy a Smluv o financování;*

*6.1.8. Nájemce nemá žádné závazky, jejichž splnění by mělo nepříznivý vliv na jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající ze Smlouvy.*



## **6.2. Závazky Nájemce**

*Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy:*

**6.2.1.** bude užívat Pozemky v souladu s touto Smlouvou, zejména se zavazuje zachovat soulad podoby Areálu s Návrhy Nájemce;

**6.2.2.** bude řádně a včas plnit veškeré své závazky z této Smlouvy, zejména platit Nájemné a vybudovat a provozovat Zařízení;

**6.2.3.** oznámí bezodkladně Pronajímateli, jakmile se dozví, že probíhá nebo hrozí soudní, rozhodčí nebo správní řízení nebo spor řešený jiným způsobem, pokud by takový spor mohl podstatným způsobem nepříznivě ovlivnit schopnost Nájemce plnit závazky vyplývající ze Smlouvy a Smluv o financování; toto oznámení učiní Nájemce bez zbytečného odkladu poté, co se o dané skutečnosti dozvěděl;

**6.2.4.** neukončí ani neomezí své podnikání ani nezmění svůj předmět podnikání takovým způsobem, který by mohl ohrozit plnění závazků Nájemce z této Smlouvy.

## **7. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRONAJÍMATELE**

### **7.1. Prohlášení a záruky Pronajímatele**

**7.1.1.** Pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, neposkytuje Pronajímatel Nájemci žádná prohlášení nebo záruky ohledně Poskytnutých informací ani žádných dalších informací či skutečností, pokud jde o jejich správnost či úplnost. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Pronajímatel nedopovídá za případnou škodu, která vznikne tím, že Poskytnuté informace či jiné informace jsou nesprávné či neúplné.

**7.1.2.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že pouhá skutečnost, že Pronajímatel věděl o jakékoliv záležitosti či ji schválil, neznamená, že by Pronajímatel nesl riziko s takovou záležitostí související. Vědomí či schválení jakékoliv záležitosti neznamená, že Pronajímatel nemůže vůči Nájemci uplatnit jakékoliv nároky, které s takovou záležitostí souvisí a které Pronajímateli podle této Smlouvy náleží.

## **8. SOUČINNOST**

### **8.1. Součinnost Nájemce**

*Nájemce se zavazuje plnit své závazky vyplývající ze Smlouvy a zdrží se:*

**8.1.1.** jakýchkoliv jednání (či opomenutí), kterými by došlo k ukončení (odstoupením či jinak) či změně Smlouvy; a

**8.1.2.** toho, že by se vzdal svých práv ze Smlouvy či je nevykonával nebo připustil, aby tak učinily jiné osoby;

*ledaže k takovému postupu získal výslovný písemný souhlas Pronajímatele.*

### **8.2. Doručení změn Pronajímateli**

Nájemce doručí Pronajímateli kopie všech smluv, dodatků nebo jiných dokumentů, kterými se mění, nahrazuje či zakládá jakákoliv Smlouva o financování, do pěti (5) Pracovních dnů od uzavření takového dokumentu. Kopie dokumentů, které lze úředně ověřit budou doručeny úředně ověřené.

### **8.3. Součinnost Pronajímatele**

Pronajímatel poskytne Nájemci součinnost pro plnění této Smlouvy, kterou od něj lze rozumně požadovat. Pronajímatel se zdrží úmyslného vytváření jakýchkoliv překážek pro plnění této Smlouvy Nájemcem.

### **8.4. Změny Smluv o financování**

Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o veškerých změnách Smluv o financování do pěti (5) Pracovních dnů ode dne uzavření těchto změn Nájemcem a Financující institucí. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Nájemce není nijak omezován ve změnách Smluv o financování.

## **9. ZÁSTUPCI STRAN**

### **9.1. Zástupce Pronajímatele**

**9.1.1.** Zástupce Pronajímatele je osoba, která je zmocněna zastupovat Pronajímatele v souvislosti s realizací této Smlouvy.

**9.1.2.** Pronajímatel je oprávněn kdykoli změnit Zástupce Pronajímatele a tato změna je vůči Nájemci účinná okamžikem, kdy mu dojde oznámení o této změně.

**9.1.3.** Jednání nebo pokyny Zástupce Pronajímatele v rozsahu, v jakém jsou předvídaný touto Smlouvou, se považují za jednání nebo pokyny Pronajímatele a Nájemce nebo Zástupce Nájemce je povinen podle nich postupovat. Zástupce Pronajímatele však není oprávněn měnit tuto Smlouvu, ledaže k tomuto účelu předloží speciální písemnou plnou moc vydanou Pronajímatelem.

### **9.2. Zástupce Nájemce**

**9.2.1.** Zástupce Nájemce je osoba, která je zmocněna zastupovat Nájemce v souvislosti s realizací této Smlouvy.

**9.2.2.** Nájemce je oprávněn kdykoli změnit Zástupce Nájemce a tato změna je účinná vůči Pronajímateli okamžikem, kdy mu dojde oznámení o této změně.

**9.2.3.** Veškerá jednání nebo pokyny Zástupce Nájemce se považují za jednání nebo pokyny Nájemce, ledaže Nájemce předem upozorní Pronajímatele, že konkrétní jednání nebo pokyn není jednáním nebo pokynem Nájemce. Zástupce Nájemce není oprávněn měnit tuto Smlouvu, ledaže k tomuto účelu předloží speciální písemnou plnou moc vydanou Nájemcem.

## **ČÁST 2: NÁJEM**

### **10. PŘEDMĚT NÁJMU**

#### **10.1. Předmět nájmu**

Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Pozemky a Nájemce se zavazuje za toto užívání Pozemků platit Pronajímateli Nájemné, to vše za podmínek této Smlouvy.

### **10.2. Předání**

Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pozemky budou předány a převzaty dle Harmonogramu po částech připadajících na jednotlivé etapy Projektu. Nájemce dává souhlas k nájmu jednotlivých Nemovitostí do dne jejich převzetí Nájemcem. Ke dni předání Pozemků nebudou tyto pozemky v nájmu třetích osob.

### **10.3. Změna předmětu nájmu**

V případě, že dojde k rozšíření nebo zúžení předmětu nájmu v důsledku postupného předávání Pozemků v rámci jednotlivých etap Projektu, zániku budov nebo v důsledku zániku nájmu části Pozemků z důvodu prodeje těchto částí Pozemků jako Pozemků pod Novými Budovami), nebude mít tato změna vliv na výši Nájemného stanoveného níže, ani na trvání této Smlouvy, nedohodnou-li se strany výslovně písemně jinak. Pokud dojde k zániku nájmu v důsledku prodeje části Pozemků Nájemci, vztahují se na tyto převedené části Pozemků jako součásti Areálu ustanovení této Smlouvy až do Dne skončení.

## **11. DOBA NÁJMU**

### **11.1. Doba nájmu**

Pronajímatel tímto pronajímá Pozemky Nájemci a Nájemce si tímto najímá Pozemky od Pronajímatele na Dobu nájmu v souladu s podmínkami této Smlouvy.

### **11.2. Možnost prodloužení Doby nájmu**

Pokud nenastane a v daném okamžiku nebude trvat případ Selhání Nájemce a Nájemce bude vyvíjet činnost směřující k získání stavebního povolení a realizaci Stavby, je Nájemce oprávněn prodloužit původní Dobu nájmu a odložit Den uplynutí o deset (10) let (dále jen „**Období prodloužení**“) za stejných podmínek, jaké jsou obsaženy v této Smlouvě, s tím, že však prodloužení Doby nájmu bude podmíněno dohodou o změně Nájmu formou dodatku k této Smlouvě nejpozději do deseti (10) dnů poté, kdy Pronajímatel obdrží Oznámení o přijetí výše nájemného (jak je definováno níže) v souladu s článkem 11.3. Toto právo může Nájemce využít za stejných podmínek i pro další prodloužení Období prodloužení, a to opakovaně.

### **11.3. Využití možnosti prodloužení Doby nájmu**

Nájemce je oprávněn prodloužit Dobu nájmu o jednotlivá Období prodloužení na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli nejméně dvanáct (12) celých kalendářních měsíců před Dnem uplynutí (dále jen „**Oznámení o prodloužení Doby nájmu**“), jinak oprávnění Nájemce prodloužit Dobu nájmu zanikne. Pronajímatel do třiceti (30) dnů od obdržení případného Oznámení o prodloužení od Nájemce doručí Nájemci svůj návrh výše nájemného za nájem Pozemků během příslušného Období prodloužení (dále jen „**Oznámení o návrhu výše nájemného**“). Pokud Nájemce písemně neoznámí Pronajímateli svůj neodvolatelný a bezpodmínečný souhlas s navrhovanou výší nájemného (dále jen „**Oznámení o přijetí výše nájemného**“) do patnácti (15) Pracovních dnů po obdržení Oznámení o návrhu výše nájemného, bude využití možnosti Nájemce prodloužit Dobu nájmu a odložit Den uplynutí o příslušné Období prodloužení, jakož i Oznámení o prodloužení Doby nájmu, považováno za neplatné a neúčinné, pokud se Pronajímatel a Nájemce písemně nedohodnou jinak.

#### **11.4. Dotační projekty**

*Nájem Pozemků a na nich vybudovanou a převáděnou infrastrukturu, které jsou součástí Etapy 1, bude mít Nájemce pronajaté do konce doby udržitelnosti Projektu dle dotačních pravidel (tj. cca 5 let po kolaudaci objektů) i v případě uplynutí Doby nájmu nebo v případě předčasného skončení této Smlouvy. Výše nájemného bude upravena dodatkem ke Smlouvě po kolaudaci objektů ve výši obvyklého nájemného určeného posudkem znalce.*

#### **12. ÚČEL NÁJMU**

*Pronajímatel předává Nájemci Pozemky za účelem Stavby, vybudování a provozování Zařízení na Pozemcích a poskytování Služeb v souladu s Návrhy Nájemce, Povoleními, Požadavky Pronajímatele a touto Smlouvou. Tím není dotčeno ustanovení článku 21.3.*

#### **13. NÁJEMNÉ A JISTOTA**

##### **13.1. Nájemné**

*Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli po Dobu nájmu za každý kalendářní rok užívání roční nájemné za užívání Pozemků (dále je „Nájemné“), které pro první rok Doby nájmu (tj. rok 2011) činilo 705.290,- Kč a je předmětem pravidelných ročních úprav nájemného dle článku 13.2. této Smlouvy. V případě, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok (například první kalendářní rok Doby nájmu), nemá tato skutečnost vliv na výši nájemného.*

*Strany potvrzují, že v důsledku ročních úprav Nájemného dle článku 13.2. pro rok 2020 Nájemné činí částku 780.989,57,- Kč, přičemž na základě Dohody o poskytnutí slevy na nájemném ze dne 5. 8.2020 Pronajímatel poskytl Nájemcům z této částky slevu na nájemném ve výši 58.574,22 Kč.*

*Počínaje kalendářním rokem 2021, pokud dojde, nebo do 1. 1. 2021 došlo k převodu části Pozemků do vlastnictví Nájemce, nová výše Nájemného se sníží v poměru, v jakém se snížila výměra Pozemků ve vlastnictví Pronajímatele, přičemž i v případě snížení Nájemného Nájemné za daný kalendářní rok bude Nájemné vždy činit minimálně částku Nájemného stanovenou pro první rok Doby nájmu. Výchozí výše Nájemného za m<sup>2</sup> Pozemků činí v roce 2020 11,25 Kč/m<sup>2</sup>. Tato výše Nájemného bude již počínaje rokem 2021 předmětem ročních úprav Nájemného dle článku 13.2. této Smlouvy. Takto upravená cena z m<sup>2</sup> vynásobená výměrou Pozemků ve vlastnictví Pronajímatele k 1.1. daného kalendářního roku počínaje rokem 2021 bude představovat výši Nájemného pro daný kalendářní rok, ledaže by takto určená částka byla nižší než Nájemné pro první kalendářní rok Doby nájmu (tj. 705.290,- Kč). v takovém případě bude Nájemné pro daný kalendářní rok činit částku 705.290,- Kč.*

*Po Dobu nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli Nájemné v Kč ve dvou (2) stejných půlročních platbách předem nejpozději v sedmý (7.) Pracovní den každého prvního měsíce kalendářního pololetí během Doby nájmu a na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo určený písemně Pronajímatelem nebo uvedený v příslušné faktuře týkající se Nájemného a vystavené Pronajímatelem.*

*Odchylně od ustanovení předchozího textu se Strany dále dohodly na následující splatnosti Nájemného pro kalendářní rok 2011 a 2012. Nájemné za rok 2011 bude uhrazeno do 30.11.2012 s možností splácení v různých částkách během roku dle finančních možností Nájemce za všechny pozemky bez rozdělení na Etapy.*



Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Nájemce je povinen platit Nájemné bez ohledu na skutečnost, zda mu předem byla doručena faktura vystavená Pronajímatelem a Nájemci odpovídají za platbu Nájemného společně a nerozdílně.

### **13.2. Roční úpravy Nájemného**

Stávající základní výše Nájemného bude po Doby nájmu každoročně zvyšována s účinností od 1. ledna každého roku tak, aby odrážela případná zvýšení Indexu spotřebitelských cen vydávaných Českých statistických úřadem (ČSÚ). Pronajímatel vypočte zvýšení Nájemného před 31. prosincem každého roku Doby nájmu a Nájemné pak bude odpovídajícím způsobem upraveno s účinností od 1. ledna každého roku Doby nájmu a platné do dalšího zvýšení Nájemného dle Smlouvy. Pokud bude růst indexu nulový nebo záporný, zůstane výše Nájemného nezměněna v té době platné výši Nájemného. Případné úpravy Nájemného podle tohoto ustanovení zůstanou v účinnosti do provedení další úpravy podle tohoto ustanovení. Pokud kdykoli v budoucnosti přestane být zveřejňován Index spotřebitelských cen ČSÚ, bude nahrazen jiným vládním indexem nebo srovnatelným statistickým ukazatelem zveřejňovaným renomovanou institucí, který Pronajímatel na základě přiměřeného uvážení zvolí.

### **13.3. Platby Nájemného**

Nájemce bude platit Nájemné bez jakýchkoliv bankovních poplatků nebo srážek jakékoli povahy. Veškeré platby podle této Smlouvy budou považovány za uhrazené Nájemcem včas, pokud bude příslušná částka platby v plné výši připsána na účet Pronajímatele nejpozději v den její splatnosti.

### **13.4. Prodlení s platbou**

Nájemné nebo jakékoli jiné platby splatné podle této Smlouvy, jež nebudou uhrazeny v termínu splatnosti, mohou být (na písemnou žádost oprávněné Strany) úročeny Úrokem z prodlení počínaje prvním dnem po datu splatnosti Nájemného nebo jiné platby do dne zaplacení dlužného Nájemného nebo jiné platby a úroků z prodlení z takovéto dlužné částky v plné výši. Jakékoliv platby učiněné povinnou Stranou budou započteny v první řadě na splatné úroky z prodlení z dlužné platby a teprve následně na jistinu dlužné platby.

### **13.5. Jistota**

Nájemce převedl na bankovní účet určený Pronajímatelem jistotu ve výši 2.000.000,- Kč (dále jen „**Jistota**“) před uzavřením Dodatku č. 1. Nájemce je povinen udržovat výši Jistoty po celou Doby nájmu v požadované výši. V případě čerpání Jistoty Pronajímatelem je Nájemce povinen doplnit Jistotu na požadovanou výši. Po Doby nájmu nebo při ukončení této Smlouvy (uplynutím Doby nájmu nebo předčasným ukončením Smlouvy kteroukoli ze Stran) v souladu s ustanovením této Smlouvy nebo platných právních předpisů je Pronajímatel oprávněn (dle vlastního uvážení) použít částku Jistoty (včetně případných naběhlých úroků) k následujícím účelům:

- (i) v souladu s článkem 35.1. této Smlouvy na úhradu nákladů na uvedení Pozemků do původního stavu, v němž se nacházely před zahájením jejich užívání Nájemcem;
- (ii) započtení veškerých částek dlužných Pronajímateli podle této Smlouvy nebo poskytovatelům jakýchkoli dodávek nebo služeb v souvislosti s Pozemky, za něž Nájemce odpovídá podle této Smlouvy; a/nebo
- (iii) započtení veškerých částek smluvních pokut splatných Nájemcem podle této Smlouvy.

Bez ohledu na výše uvedená ustanovení této Smlouvy Nájemce odpovídá za veškeré dodatečné platby, jež mohou být vyžadovány k uvedení pozemků do původního stavu (je-li to vhodné a účelné), v němž se nacházely před zahájením jejich užívání Nájemcem, za úhradu svých finančních závazků vůči Pronajímateli podle této Smlouvy nebo vůči poskytovatelům jakýchkoli dodávek nebo služeb do Areálu, případně za úhradu příslušných smluvních pokut podle této Smlouvy. Pokud Pozemky byly ve stejném stavu jako před zahájením jejich užívání Nájemcem nebo pokud náklady na provedení nezbytných prací na Pozemcích činí méně než částka Jistoty, a pokud Nájemce nedluží Pronajímateli podle této Smlouvy ani poskytovatelům jakýchkoli dodávek nebo služeb na Pozemky žádné částky a Nájemce se nedopustil porušení svých povinností vyplývajících z této Smlouvy, vrátí Pronajímatel Nájemci případnou nepoužitou část Jistoty plus příslušné úroky připočtené bankou Pronajímatele k částce Jistoty během Doby nájmu (avšak s odečtením veškerých bankovních poplatků za vedení účtu a/nebo za převody), a to nejpozději do devadesáti (90) dnů od ukončení platnosti této Smlouvy.

Ke konci Doby nájmu Pronajímatel může započíst nevyčerpanou částku Jistoty oproti posledním platbám zbývajících do konce Doby nájmu.

### **13.6. Právo zápočtu a zadržovací právo**

**13.6.1.** Pronajímatel je oprávněn započíst své pohledávky vůči Nájemci vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou proti jakýmkoliv svým závazkům vůči Nájemci.

**13.6.2.** Nájemce je oprávněn započíst své pohledávky vůči Pronajímateli vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou proti jakýmkoliv svým závazkům vůči Pronajímateli.

**13.6.3.** Pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, není Nájemce oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele vykonat zadržovací právo vůči jakýmkoliv Věcem Pronajímatele nebo Osob na straně Pronajímatele či jejich peněžním prostředkům.

## **ČÁST 3: VLASTNICKÁ A DALŠÍ PRÁVA**

### **14. VLASTNICTVÍ VĚCÍ A JEJICH UŽÍVÁNÍ**

#### **14.1. Vlastnictví Pronajímatele**

**14.1.1.** Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak:

**14.1.1.1.** zůstávají všechny Pozemky včetně jejich součástí poskytnuté Pronajímatelem pro plnění této Smlouvy v majetku Pronajímatele; a

**14.1.1.2.** všechny nemovité věci včetně jejich součástí, které Nájemce pořizuje pro plnění této Smlouvy, se stávají majetkem Nájemce. Bez ohledu na to, který z Nájemců je odpovědný za realizaci, které etapy, Nájemci nejsou omezeni v převodech Nových Budov a Pozemků pod Novými Budovami mezi sebou.

*14.1.2. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že byt' je Nájemce na základě této Smlouvy povinen zhotovit zařízení v rozsahu Etapy 1 a 2 a v případě realizace dalších Etap (čl. 30. této Smlouvy) i v rozsahu dalších Etap, není tato Smlouva smlouvou o dílo. Bez ohledu na předchozí větu se Strany dohodly, že s ohledem na komplexní úpravu práv a povinností v této Smlouvě se dispozitivní ustanovení Obchodního zákoníku upravující smlouvu o dílo na tuto Smlouvu nepoužijí.*

*14.1.3. Strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („NOZ“) ve smyslu § 3055 odst. 2 NOZ, přičemž jakékoliv Nové Budovy postavená na Pozemcích na základě této Smlouvy jsou jako stavby samostatnými nemovitými věcmi a nejsou součástí Pozemků.*

## **14.2. Užívání Areálu**

*14.2.1. Vedle Nájemce mohou na Veřejné plochy a do částí Otevřených Nových Budov určených Návrhy Nájemce a Požadavky Pronajímatele k přístupu veřejnosti vstupovat a užívat je v souladu s touto Smlouvou i Osoby na straně Nájemce, Pronajímatel a Osoby na straně Pronajímatele a Uživatelé;*

*14.2.2. Právo vstupu a užívání Veřejné plochy a do částí Otevřených Nových Budov určených Návrhy Nájemce a Požadavky Pronajímatele k přístupu veřejnosti ze strany Uživatelů, Osob na straně Nájemce, Pronajímatele a Osob na straně Pronajímatele je bezplatné a nevýhradní;*

*14.2.3. Pronajímatel neomezí bez dohody s nájemcem trvale ani dočasně (například pořádáním trhů) Veřejné plochy, zejména silniční komunikace v Areálu a pozemek tvořící "první nádvoří" v rámci Etapy 1. Nájemce je oprávněn požadovat zřízení služebnosti cesty k pozemkům ve vlastnictví Pronajímatele, které mají sloužit jako silniční či jiné komunikace či ve prospěch pozemků v Areálu, které jsou ve vlastnictví Nájemce, v případě, že takové silniční či jiné komunikace nebudou veřejným prostranstvím nebo nebude zajištěno jejich obecné užívání dle Závazných předpisů a takové břemeno je nezbytné pro užívání pozemků v Areálu, kterou jsou ve vlastnictví Nájemce.*

*14.2.4. Nájemce a Osoby na straně Nájemce jsou povinny respektovat práva třetích osob, zejména práva vlastníků Sousedních nemovitostí jejich oprávněných uživatelů.*

## **14.3. Technické zhodnocení**

*Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv technické zhodnocení na majetku ve vlastnictví Pronajímatele. Porušení této povinnosti představuje Selhání Nájemce. V případě porušení této povinnosti nenáleží Nájemci za případné technické zhodnocení žádná náhrada. Technické zhodnocení představují výdaje vynaložené na provedení nástaveb, přístaveb, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizaci majetku ve smyslu § 33 zák. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. K provedení zásahu ve formě technického zhodnocení může dojít výhradně na základě předchozí vzájemné písemné dohody vlastníka a provozovatele, která bude zejména obsahovat dohodu o rozsahu, způsobu financování a odepisování tohoto technického zhodnocení. Tím nejsou dotčena práva a povinnosti Nájemce provést Stavbu zejména Nových Budov a Infrastruktury a převést na Pronajímatele Převáděnou Infrastrukturu v rozsahu a za podmínek stanovených touto Smlouvou. V případě, že by Stavbou došlo k technickému zhodnocení majetku Pronajímatele, se Strany výslovně dohodly, že Nájemce nemá nárok na jakoukoliv náhradu nákladů, bezdůvodného obohacení či jakoukoliv kompenzaci.*

#### **14.4. Součinnost Pronajímatele při ochraně Nájemcových práv.**

Pronajímatel se zavazuje zajistit, že Nájemce bude po Dobu nájmu oprávněn Pozemky užívat způsobem stanoveným v této Smlouvě.

### **15. PŘEVÁDĚNÉ BUDOVY A REKONSTRUOVANÉ NEMOVITOSTI**

**15.1.** Nájemce je povinen v Etapě 1 zrekonstruovat Rekonstruované Nemovitosti a z Převáděných Budov budovu bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití zemědělská stavba, na pozemku parc. č. st. 180/2-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 388 m<sup>2</sup>, a budovu bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití zemědělská stavby na pozemku parc. č. st. 1358-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 841 m<sup>2</sup>, a to v souladu s Návrhy Nájemce. Tyto objekty jsou znázorněny v **příloze č. 7** žlutou barvou a jedná se konkrétně o objekty č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8.

Nájemce se zavazuje v Etapě 2 zrekonstruovat další z Převáděných Budov, a to Převáděné Budovy č.p. 297, část obce Telč – Štěpnice, způsob využití bydlení, součást pozemku p.č.st. 1027, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití obč. vybavenost, součást pozemku p.č.st. 185/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a stavbu č.p. 87, součást pozemku p.č. st. 185/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 301 m<sup>2</sup>, stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití jiná stavba, součást pozemku parc. č. st. 2281, stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití zemědělská stavba, součást pozemku parc. č. st. 2282 a stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití zemědělská stavba, součást pozemku parc. č. st. 2283, vše v katastrálním území Telč, obec Telč.

Ostatní výše neuvedené Převáděné Budovy je Nájemce povinen na své náklady odstranit či již odstranit za podmínek stanovených touto Smlouvou, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak či nedohodnou – li se Strany jinak. Pro vyloučení pochybností odstraňování, případně rekonstrukce Převáděných Budov je součástí Stavby a jako takové odstraňování či rekonstrukce jednotlivých Převáděných Budov nacházející se na Pozemcích v jednotlivých Etapách může být zahájeno až za splnění podmínek pro zahájení Stavby v těchto Etapách, zejména po předložení příslušné Bankovní záruky dle článku 24, získání příslušných Povolení a splnění dalších podmínek stanovených Smlouvou.



**15.2.** *Nájemce se zavázal koupit Rekonstruované Nemovitosti a Převáděné Budovy na základě dvou samostatných kupních smluv za kupní cenu 2 x 250.000,- Kč, tj. celkem 500.000,- Kč. S ohledem na skutečnost, že se Rekonstruované Nemovitosti a Převáděné Budovy staly ze zákona součástí pozemků, na nichž se nachází, a s ohledem na požadavky Regionálního operačního programu Jihovýchod, z něhož má být financována rekonstrukce objektů č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8, se Strany dohodly, že dosavadní závazek Nájemce uzavřít dvě kupní smlouvy týkající se koupě Rekonstruovaných Nemovitostí a Převáděných Budov se nahrazuje závazkem Nájemce uzavřít kupní smlouvu, na jejímž základě budou Pronajímatelem do vlastnictví společnosti PDT s.r.o. převedeny pozemky, na nichž se nachází stavby objektů č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8 a jichž jsou tyto stavby součástí, přičemž kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v příloze č. 11 této Smlouvy ve znění Dodatku č. 4, a to za podmínek a ve lhůtách stanovených v článku 17.7. Smlouvy ve znění Dodatku č. 4. Převáděné pozemky jsou rovněž specifikovány v příloze č. 11 této Smlouvy ve znění Dodatku č. 4. Kupní cena za 1 m<sup>2</sup> převáděných pozemků je stanovena v souladu s článkem 17.4. a 17.6. této Smlouvy. K takto stanovené ceně za pozemky bude připočtena částka 500.000,- Kč jako cena staveb převáděných společně s těmito pozemky. PDT s.r.o. se zavazuje uzavřít kupní smlouvu ve znění uvedeném v příloze č. 11 této Smlouvy, a to za podmínek a ve lhůtách stanovených v článku 17.7. Smlouvy ve znění Dodatku č. 4. Nájemci se zavazují uhradit Pronajímateli rozdíl mezi kupní cenou za pozemky uvedenou v příloze č. 11 a hypotetickou kupní cenou za tyto pozemky, která bude stanovena postupem dle článku 17.6 Smlouvy k poslednímu dni 3 měsíční lhůty k uzavření kupní smlouvy dle článku 17.2. Smlouvy po Dni Otevření poslední Nové Budovy v Etapě 1. Tuto částku se Nájemci zavazují uhradit do 4 měsíců od Dne Otevření poslední Nové Budovy v Etapě 1.*

*S ohledem na skutečnost, že se Převáděné Budovy staly ze zákona součástí pozemků, na nichž se nachází, s ohledem na již realizovaný odkup Rekonstruovaných Nemovitostí definovaných touto Smlouvou ve znění Dodatku č. 1 až 6 a některých Převáděných Budov definovaných v Dodatku č. 4 této Smlouvy se Strany dohodly, že Nájemce uzavře kupní smlouvu s Pronajímatelem, na jejímž základě budou Pronajímatelem do vlastnictví Nájemce převedeny Pozemky (resp. části pozemků pod níže uvedenými Převáděnými Budovami), na nichž se nachází Převáděné Budovy č.p. 297, část obce Telč – Štěpnice, způsob využití bydlení, součást pozemku p.č.st. 1027, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití obč. vybavenost, součást pozemku p.č.st. 185/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba č.p. 87, součást pozemku p.č.st. 185/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a jejichž jsou tyto stavby součástí, stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití jiná stavba, součást pozemku parc. č. st. 2281, jakož i stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití zemědělská stavba, součást pozemku parc. č.st. 2282 a stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití zemědělská stavba, součást pozemku parc.č. st. 2283 a část stávajícího pozemku parc. č. 67 za účelem realizace smyslové zahrady, přičemž kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v příloze č. 11 (A) této Smlouvy ve znění Dodatku č. 7, v níž jsou rovněž převáděné Pozemky specifikovány. Konkrétně se jedná o následující stávající pozemky:*

- (i) pozemek parc. č. st. 1027 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 393 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 297 v části Telč-Štěpnice s příslušenstvím,*
- (ii) pozemek parc. č. st. 185/2 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 87 v části Telč-Štěpnice s příslušenstvím,*
- (iii) pozemek parc. č. st. 2281 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 306 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití jiná stavba s příslušenstvím,*
- (iv) pozemek parc. č. st. 2282 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 74 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití zemědělská stavba s příslušenstvím,*

- (v) pozemek parc. č. st. 2283- zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 166 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p. nebo evidenčního, způsob využití zemědělská stavba s příslušenstvím, a dále

o nové pozemky vzniklé na základě geometrického plánu vyhotoveného GEOPLAN DAČICE s.r.o., Vokáčovo nám. 156, 380 01 Dačice IČ: 2332-8245/2018 oddělením od stávajícího pozemku parc. č. st. 185/1, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního s příslušenstvím, a pozemku parc. č. 67, které jsou oba zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro kraj Vysočina, katastrální pracoviště Telč na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Telč, a to:

- (vi) nově vzniklý pozemek parc. č. st. 185/4 o výměře 623 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního s příslušenstvím,  
(vii) nově vzniklý pozemek parc. č. st. 185/1 o výměře 457 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního s příslušenstvím  
(viii) nově vzniklý pozemek parc. č. 7845 o výměře 800 m<sup>2</sup>,  
(ix) nově vzniklý pozemek parc. č. 7846 o výměře 695 m<sup>2</sup>,  
(x) nově vzniklý pozemek parc. č. 7847 o výměře 531 m<sup>2</sup> a  
(xi) nově vzniklý pozemek parc. č. 67 o výměře 3676 m<sup>2</sup>,

to vše v katastrálním území Telč, obec Telč.

Kupní cena za 1 m<sup>2</sup> převáděných Pozemků je stanovena v souladu s článkem 17.4. a 17.6. Smlouvy pro Pozemky v Etapě 2. Nájemce se zavazuje uzavřít kupní smlouvu ve znění přílohy č. 11 (A) této Smlouvy ve znění Dodatku č. 7, a to za podmínek a ve lhůtách stanovených v článku 17.7. Smlouvy ve znění Dodatku č. 7. Pozemky uvedené v příloze č. 11 (A) této Smlouvy ve znění Dodatku č. 7 mohou být převedeny jednou kupní smlouvou, jakož i postupně více kupními smlouvami ve znění odpovídajícím příloze č. 11 (A), a to za podmínek a ve lhůtách stanovených v článku 17.7. Smlouvy ve znění Dodatku č. 7.

Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli rozdíl mezi kupními cenami za jednotlivé pozemky uvedenými v příloze č. 11 (A) této Smlouvy ve znění Dodatku č. 7 a hypotetickými kupními cenami za pozemky převáděné kupní smlouvou v příloze č. 11 (A) ve znění Dodatku č. 7 této Smlouvy, které budou stanoveny postupem dle článku 17.6. Smlouvy k poslednímu dni 3 měsíční lhůty k uzavření kupní smlouvy dle článku 17.2. Smlouvy po Dni Otevření poslední Nové Budovy v Etapě 2. Tuto částku se Nájemci zavazují uhradit do 4 měsíců od Dne Otevření poslední Nové Budovy v Etapě 2.

Nájemce má v úmyslu dále mimo jiné vybudovat do svého vlastnictví objekt jímky („**Jímka**“) v rámci Etapy 1 pro její realizaci, jakož i pro účely staveb realizovaných v rámci Etapy 2, přičemž objekt jímky má být umístěn na pozemku parc. č. 7816/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 820 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Telč, obec Telč („**Pozemek pro Jímku**“) ve vlastnictví Pronajímatele, který vznikne oddělením od pozemku parc. č. 7816, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7520 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Telč, obec Telč, na základě geometrického plánu vyhotoveného GEOPLAN DAČICE s.r.o., Vokáčovo nám. 156, 380 01 Dačice I číslo 2294-7966/2017. S ohledem na skutečnost, že není jisté, zda Jímka bude mít povahu samostatné věci případně součástí inženýrské sítě odlišné od Pozemků, či se stane součástí Pozemků, se Strany z důvodu právní jistoty dohodly, že Nájemce uzavře kupní smlouvu, na jejímž základě bude Pronajímatelem do vlastnictví Nájemce převeden Pozemek pod Jímkou, přičemž kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v příloze č. 11 (B) této Smlouvy ve znění Dodatku č. 7. Kupní cena za 1 m<sup>2</sup> Pozemku pod Jímkou je stanovena v souladu s článkem 17.4. a 17.6. Smlouvy pro Pozemky v Etapě 1.

Nájemce se zavazuje uzavřít kupní smlouvu ve znění přílohy č. 11 (B) této Smlouvy, a to za podmínek a ve lhůtách stanovených v článku 17.7. Smlouvy ve znění Dodatku č. 7.

Nájemci se zavazují uhradit Pronajímateli rozdíl mezi kupní cenou uvedenou v příloze č. 11 (B) této Smlouvy ve znění Dodatku č. 7 a hypotetickou kupní cenou za Pozemek pro Jímku převáděné kupní smlouvou v příloze č. 11 (B) ve znění Dodatku č. 7 této Smlouvy, která bude stanovena postupem dle článku 17.6. Smlouvy k poslednímu dni 3 měsíční lhůty k uzavření kupní smlouvy dle článku 17.2. Smlouvy po Dni Otevření poslední Nové Budovy v Etapě 1. Tuto částku se Nájemci zavazují uhradit do 4 měsíců od Dne Otevření poslední Nové Budovy v Etapě 1.

**15.3.** Strany prohlašují, že ke dni uzavření Dodatku č. 4 k této Smlouvě zanikly veškeré nájemní vztahy uvedené v článku 4.2.2. kupní smlouvy uvedené v příloze č. 10 Smlouvy ve znění Dodatku č. 1 až 3. Pronajímateli tak vzniklo právo na úhradu kompenzace ve výši 10.000.000,- Kč dle článku 15.1. ve spojení s přílohou č. 10 Smlouvy ve znění Dodatků č. 1 až 3. Nájemci se zavazují uhradit kompenzaci ve výši 10.000.000,- Kč na účet Pronajímatele nejpozději do platnosti a účinnosti Regulačního plánu nebo právní moci územního rozhodnutí pro Etapu 2 podle toho, která skutečnost nastane dříve, nejpozději však do 30. 6. 2017. Případným Předčasným ukončením této Smlouvy není dotčeno právo Pronajímatele na úhradu kompenzace dle tohoto článku.

**15.4.** Strany prohlašují a činí nesporným a Nájemce uznává, že dle článku 15.3 Smlouvy ve znění Dodatku č. 4 měl Nájemce nejpozději do 30. 6. 2017 uhradit na účet Pronajímatele kompenzaci ve výši 10.000.000,- Kč („**Kompenzace**“) a Nájemce byl v prodlení s úhradou této splatné pohledávky Pronajímatele. Zákonný úrok z prodlení ve výši 8,05% z částky Kompenzace činil ke dni uzavření Dodatku č. 7 částku 538.137,- Kč („**Úrok z prodlení z Kompenzace**“). Nájemce uhradil Úrok z prodlení z Kompenzace před podpisem Dodatku č. 7 k této Smlouvě na účet Pronajímatele. Kompenzace včetně Úroku z prodlení z Kompenzace již byla uhrazena Nájemcem v souladu s Dodatkem č. 7.

## **16. PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY**

**16.1.** Nájemce je povinen zachovat a chránit proti poškození Památkově chráněné objekty.



Nájemce se zavazuje respektovat veškeré Závazné předpisy vztahující se k Památkově chráněným objektům. Nájemce odpovídá za škodu na Památkově chráněných objektech způsobenou Stavbou nebo činností Zařízení.

## **17. BUDOUCÍ KOUPE POZEMKU POD NOVÝMI BUDOVAMI**

**17.1.** Nájemce, vlastník příslušné Nové Budovy, je povinen vyzvat Pronajímatele k převodu Pozemku(ů) pod touto příslušnou Novou Budovou poté, co nastanou následující skutečnosti:

**17.1.1.** Pozemek pod Novou Budovou je oddělen na základě geometrického plánu potvrzeného příslušným katastrálním úřadem; a

**17.1.2.** příslušná Nová Budova je Otevřena přede Dnem skončení;

**17.1.3.** v případě Hotelu a/nebo Kongresové infrastruktury Nájemce doloží písemnou smlouvu o smlouvě budoucí s provozovatelem Hotelu a/nebo Kongresové infrastruktury obsahující závazek provozovatele provozovat Hotel a/nebo Kongresovou infrastrukturu a poskytovat v něm Služby v souladu s Požadavky Pronajímatele. Návrhem Služeb a touto Smlouvou po Dobu nájmu (bez doby případného prodloužení), nebude-li Nájemce Hotel anebo Kongresovou infrastrukturu provozovat sám;

nejpozději však ve lhůtě 3 měsíců po splnění poslední z výše uvedených podmínek, v každém případě však ne později než 3 měsíců ode Dne uplynutí.

**17.2.** V případě splnění výše uvedených podmínek a po obdržení výzvy Nájemce je Pronajímatel povinen uzavřít kupní smlouvu(y) o prodeji Pozemků pod příslušnou Otevřenou Novou Budovou včetně smlouvy o notářské úschově kupní ceny, a to ve lhůtě 3 měsíců od doručení písemné výzvy Nájemce k uzavření kupní smlouvy dle tohoto článku. K výzvě musí být přiložen (i) geometrický plán oddělující příslušné Pozemky pod Novými Budovami potvrzený příslušným katastrálním úřadem; (ii) návrh kupní smlouvy dle vzoru uvedeném v **příloze č. 12** včetně specifikace kupujícího či kupujících (a jejich případných spoluvlastnických podílů) (iii) doklad o Otevření příslušné Nové Budovy podle této Smlouvy a (iv) smlouvu o smlouvě budoucí podle článku 17.1.3., jedná-li se o převod Pozemků pod Hotelem a Kongresovou infrastrukturou a neprovozuje-li je Nájemce sám.

**17.3.** V případě, že Nájemce Pronajímatele k převodu Pozemku(ů) pod Novou Budovou a/nebo Nových Budov ve vlastnictví Pronajímatele ve lhůtě dle článku 17.1. nevyzve, je Pronajímatel k tomuto převodu oprávněn vyzvat Nájemce, který je vlastníkem příslušné Nové Budovy. Postup podle článku 17.2. se uplatní obdobně, přičemž Pronajímatel k výzvě připojí pouze dokumenty podle článku 17.2. (i) a (ii). Výzvu dle tohoto článku 17.3. je oprávněn Pronajímatel učinit nejpozději do 6 měsíců po Dni uplynutí.

**17.4.** Celková kupní cena za všechny převedené Pozemky pod Novými Budovami, pokud bude převod Pozemků uskutečněn, činí 37.245.600,- Kč, nebo částku určenou postupem dle 17.5 ve spojení s článkem 18.2, podle toho, která částka bude vyšší. Kupní cena za jednotlivé Pozemky pod Novými Budovami v jednotlivých etapách je stanovena následovně.

<i>Etapu</i>	<i>Cena za m2/Kč</i>	<i>Výměra v m2</i>	<i>Celková kupní cena za etapu</i>
1.	300,-	4.122	1.236.600,-
2.	700,-	15.438	10.806.600,-



3.	1.200,-	10.589	12.706.800,-
4.	1.200,-	10.413	12.495.600,-

*17.5. Strany se zavazují, že nejpozději do 2 měsíců ode Dne Otevření poslední Nové Budovy v příslušné etapě na základě zjištění skutečné plochy zastavené Pozemků pod Novými Budovami stanoví cenu za m2 Pozemků pod dosud neprodanými Pozemky pod Novými Budovami tak, aby Kupní cena za všechny Pozemky pod Novými Budovami v dané etapě současně nebyla nižší než (i) celková kupní cena za danou etapu uvedená v článku 17.4, (ii) kupní cena za m2 nebyla nižší než cena za m2 v dané etapě uvedená v článku 17.4 a současně (iii) nebyla nižší než kupní cena za všechny Pozemky pod Novými Budovami v dané etapě určená postupem dle článku 18.2. Strany prohlašují, že mají v úmyslu ve spolupráci usilovat o získání dotací z veřejných prostředků na vybudování Infrastruktury. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že toto prohlášení nepředstavuje závazek kterékoliv ze Stran učinit jakýkoliv právní úkon směřující k získání příslušných dotací. Kupní smlouva(y) dle tohoto článku 17 bude uzavřena na místě a v čase dohodnutém Stranami. Pokud k takové dohodě nedojde, bude kupní smlouva uzavřena v sídle Pronajímatele ve 12.00 poslední den lhůty dle článku 17.2. této Smlouvy s tím, že případně-li takový den na den pracovního klidu, tak v následující pracovní den. Kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v **příloze č. 12**. Závazek Nájemce uzavřít kupní smlouvu(y) na Pozemky pod Otevřenými Novými Budovami podle článku 17 trvá i po Dni skončení.*

*17.6. Kupní cena určená podle článku 17.4 bude v jednotlivých kupních smlouvách navýšena o míru inflace určeného Indexem spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem (ČSÚ) mezi dnem účinnosti této Smlouvy a dnem uzavření jednotlivých kupních smluv. Pokud kdykoli v budoucnosti přestane být zveřejňován Index spotřebitelských cen ČSÚ, bude nahrazen jiným vládním indexem nebo srovnatelným statistickým ukazatelem zveřejňovaným renomovanou institucí, který Pronajímatel na základě přiměřeného uvážení zvolí.*

*17.7. Uzavření kupní smlouvy dle článku 15.2. a vzoru uvedeném v příloze č. 11 této Smlouvy ve znění Dodatku č. 7 týkající se převodu pozemků dle článku 15.2. této Smlouvy ve znění Dodatku č. 7 se považuje za převod pozemkům pod Novými Budovami a vztahuje se na něj postup uvedený v článcích 17.1. až 17.6. této Smlouvy s následujícími odchylkami:*

- (i) Geometrickým plánem uvedeným v článku 17.1.1. se rozumí geometrické plány, které jsou přílohou kupních smluv uvedených v příloze č. 11, a to až poté co budou potvrzeny příslušným katastrálním úřadem;*
- (ii) Podmínka uvedená v článku 17.1.2. se neuplatní; Nájemce je však oprávněn vyzvat Pronajímatele k uzavření jednotlivých kupních smluv dle článku 15.2. uvedených příloze č. 11 ve znění Dodatku č. 7 této Smlouvy teprve poté, co budou vedle podmínky dle článku 17.1.1. rovněž zajištěny povinnosti Nájemce ve vztahu ke Stavbě Etapy 2 způsobem uvedeným v článku 24.1. této Smlouvy (Bankovní záruka, Vázaný účet nebo Finanční záruka), splnění závazek Nájemce uvedený v článku 15.3. Smlouvy, předán Pronajímateli doklad o financování Etapy 2 dle článku 30.2., Nájemce nebude v okamžiku výzvy v prodlení s úhradou jakékoliv části nájemného dle této Smlouvy, bude zřízeno zástavní právo jako první v pořadí k Zástavě, jak je definována v článku IV. odst. 4 Dodatku č. 7, a to ve lhůtách a za podmínek uvedených v článku IV. Dodatku č. 7, a Nájemce předloží Pronajímateli pravomocné stavební povolení pro každou jednotlivou stavbu v souladu s touto Smlouvou, která má být umístěna na příslušném pozemku, který má být příslušnou kupní smlouvou dle přílohy č. 11 převeden do vlastnictví Nájemce;*

- (iii) *Bez ohledu na lhůtu 3 měsíců uvedenou v článku 17.1. je Nájemce povinen splnit podmínky uvedené v bodu (ii) výše a oprávněn vyzvat Pronajímatele k uzavření kupních smluv uvedených v příloze č. 11 této Smlouvy a tyto uzavřít nejpozději do 31. 12. 2021, jinak jeho právo vyzvat Pronajímatele k uzavření kupní smlouvy uvedené v příloze č. 11 zaniká;*
- (iv) *k výzvě dle článku 17.2. Smlouvy Nájemce přiloží namísto dokumentů uvedených v článku 17.2. bodech (ii) a (iii) dokumenty vyžadované dle článku 24.1. Smlouvy pro Stavbu v Etapě 2, nebyly-li již tyto dokumenty dříve Pronajímатели doručeny;*
- (v) *V případě postupu Pronajímatele dle článku 17.3. Smlouvy rovněž Pronajímateľ přikládá k výzvě pouze geometrický plán potvrzený příslušným katastrálním úřadem a návrh kupní smlouvy uvedený v příloze č. 11 této Smlouvy;*
- (vi) *Pronajímateľ není povinen uzavřít kupní smlouvu dle článku 15.2. uvedené v příloze č. 11 této Smlouvy v případě, že před uzavřením této kupní smlouvy došlo k Selhání Nájemce. Povinnost Nájemce uzavřít kupní smlouvu dle článku 15.2. uvedené v příloze č. 11 postupem dle tohoto článku 17.7. tím však není dotčena.*

## **18. PŘEDKUPNÍ PRÁVO PRONAJÍMATELE K NOVÝM BUDOVÁM**

*18.1. Strany se dohodly, že Nájemce zřídí předkupní právo s věcnými účinky ke každé Nové Budově ve prospěch Pronajímatele nebo osoby, kterou Pronajímateľ určí. Toto předkupní právo bude zřízeno na základě smlouvy o zřízení předkupního práva uzavřené mezi Nájemcem a Pronajímateľem do 30 dnů ode dne, kdy se rozestavěná Nová Budova stane způsobilou pro zápis do katastru nemovitostí. Nájemce je povinen v této lhůtě podat návrh na zápis rozestavěné Nové Budovy do katastru nemovitostí. Návrh na vklad předkupního práva Pronajímatele bude podán na katastr nemovitostí do 15 dnů od dne zápisu rozestavěné Nové Budovy do katastru nemovitostí. Předkupní právo se neuplatní v případě převodu Nové Budovy mezi Nájemci.*

*18.2. Pokud bude chtít Nájemce Nové Budovy nebo kteroukoliv z nich zcizit, je povinen nabídnout Nové Budovy před jejich zcizením přednostně ke koupi Pronajímатели, a to za kupní cenu ve výši ceny obvyklé stanovené jako vážený průměr posudku soudního znalce jmenovaného Pronajímateľem a posudku soudního znalce jmenovaného Nájemcem, jež musí být dodány oběma Stranami do 2 měsíců ode dne výzvy Nájemce k převodu. Každá ze Stran ponese náklady toho znaleckého posudku, který byl vypracován znalcem jmenovaným příslušnou Stranou. Pokud kterákoliv Strana nedodá posudek soudního znalce ve výše uvedené lhůtě 2 měsíců, bude výše kupní ceny za Nové Budovy/Nemovitostí odpovídat ceně obvyklé stanovené posudkem soudního znalce jmenovaného druhou Stranou.*

*18.3. Pokud se k písemné nabídce Pronajímateľ do 3 měsíců nevyjádří, má se za to, že o koupi Nových Budov nemá zájem. Smlouva o zřízení předkupního práva bude uzavřena ve znění uvedeném v příloze č. 14. Předkupní právo Pronajímatele k Nové Budově zaniká ke dni vkladu vlastnického práva Nájemce k Pozemku pod touto Novou Budovou. Současně s podpisem kupní smlouvy a podáním návrhu na vklad bude podepsáno souhlasné prohlášení o zániku předkupního práva a žádost o výmaz předkupního práva z katastru nemovitostí.*

*18.4. Strany se dohodly, že povinnost zřídit předkupní právo se nevztahuje na pozemky a budovy převáděné na Nájemce dle článku 15.2. a vybudované s podporou dotačních titulů ze strany ČR nebo EU, pokud to dotační titul neumožňuje.*

## **19. INFRASTRUKTURA**

**19.1.** *Nájemce je povinen vybudovat na svůj náklad a do svého vlastnictví Infrastrukturu v rozsahu Etapy 1 a 2, a v případě realizace dalších Etap (čl. 30. této Smlouvy) i v rozsahu dalších Etap, nedohodnou-li se Strany jinak.*

**19.2.** *Pronajímatel se zavazuje uzavřít smlouvu o úplatném zřízení příslušných věcných břemen pro vedení, údržbu a opravy Technické infrastruktury ve prospěch vlastníka Technické infrastruktury přes Pozemky, a to do 3 měsíců od doručení výzvy Nájemce. Pronajímatel je oprávněn vyzvat Nájemce k uzavření takové smlouvy kdykoliv po zahájení užívání Technické infrastruktury nebo její části v souladu se Stavebním zákonem a Nájemce je povinen tuto smlouvu uzavřít do 10 dnů od doručení výzvy Pronajímatele. K výzvě musí být připojen geometrický plán zhotovený na náklady Nájemce, kde bude vyznačena trasa vedení Technické infrastruktury s tím, že v této trase bude zřízeno věcné břemeno. Obsahem výše uvedených věcných břemen bude právo jakéhokoliv vlastníka Technické infrastruktury na umístění, vedení, provozování, kontrolu, údržbu a opravy Technické infrastruktury. Věcné břemeno bude zřízeno úplatně za cenu obvyklou stanovenou znalcem jmenovaným Pronajímatelem.*

**19.3.** *Strany se dohodly, že Nájemce převede do vlastnictví Pronajímatele Převáděnou infrastrukturu postupně podle jednotlivých Etap projektu uvedených v Harmonogramu a Pronajímatel tuto Převáděnou infrastrukturu převezme, vždy za částku ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) pro každou jednotlivou etapu, a to do 3 měsíců poté, co Nájemce bude oprávněn zahájit užívání příslušné části Převáděné infrastruktury pro jednotlivé etapy v souladu se Stavebním zákonem. Pronajímatel se zavazuje, že umožní Nájemci tuto Převáděnou infrastrukturu užívat za obvyklých podmínek.*

**19.4.** *Pronajímatel použije Nájemné nebo jeho část uhrazené Nájemci na investice do majetku v Areálu, který zůstává trvale v majetku Pronajímatele, tyto investice budou v Době nájmu vynaloženy pouze v rozsahu a způsobem, na kterém se případně Strany v budoucnu dohodnou.*

#### **ČÁST 4: VÝSTAVBA**

##### **20. STAVENIŠTĚ A PODLOŽÍ**

**20.1.** *Pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, nese Nájemce riziko (i) předvídaných i nepředvídaných vlastností Staveniště; (ii) nákladů na odstranění kontaminace půdy či spodních vod na Staveništi; (iii) skrytých vad existujícího zařízení či opěrných zdí; (iv) nákladů na likvidaci azbestu a dalších nebezpečných materiálů či látek z existujícího zařízení, zejména chemických přípravků a hnojiv používaných v zemědělství; a (v) dalších vlivů souvisejících se Stavbou.*

**20.2.** *Nájemce je oprávněn po dobu Stavby Zařízení omezit nebo zakázat vstup třetích osob na Staveniště rozestavěné části Zařízení z důvodu ochrany bezpečnosti a zdraví těchto osob. Tím není dotčeno ustanovení článku 19.4. a 23.*

##### **21. VYTVOŘENÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE**

###### **21.1. Povinnost vytvořit Projektovou dokumentaci**

*Nájemce je povinen opatřit na své náklady Projektovou dokumentace potřebnou pro provedení Stavby. Projektová dokumentace musí být v souladu s Návrhy Nájemce.*



### **21.2. Schválení Projektové dokumentace Pronajímatelem**

Projektovou dokumentaci je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli ke schválení vždy v souvislých celcích. Nájemce je povinen doručit Pronajímateli každou část Projektové dokumentace, kterou vypracoval, k odsouhlasení nejpozději třicet (30) Pracovních dnů před jejím odevzdáním příslušnému stavebnímu úřadu nebo zahájením příslušných stavebních prací na jakékoli části Stavby, na něž se Projektová dokumentace vztahuje. Pronajímatel každou část Projektové dokumentace přezkoumá a do dvaceti (20) Pracovních dnů od jejího doručení Nájemcem ji schválí nebo odmítne. V případě, že se Pronajímatel ve výše uvedené lhůtě nevyjádří, má se za to, že část Projektové dokumentace schválil. Pronajímatel je oprávněn odmítnout Projektovou dokumentaci a požadovat její úpravy pouze v případě, že je v rozporu s Návrhy Nájemce. Schválení Projektové dokumentace Pronajímatelem nezbavuje Nájemce odpovědnosti za vady vypracované Projektové dokumentace a následně i za vady Zařízení. V případě odmítnutí Projektové dokumentace Pronajímatelem, je Nájemce povinen příslušnou část Projektové dokumentace okamžitě pozměnit, resp. odstranit její nedostatky, a uvést ji do souladu s Návrhy Nájemce podle požadavků Pronajímatele a doručit ji ke konečnému odsouhlasení Pronajímateli nejpozději patnáct (15) Pracovních dnů před jejím odevzdáním příslušnému úřadu nebo zahájením příslušných stavebních prací na jakékoli části Stavby, na něž se Projektová dokumentace vztahuje. Pokud nebudou všechny změny požadované, resp. nedostatky vytknuté, Pronajímatelem do Projektové dokumentace Nájemcem řádně zapracovány, je Pronajímatel oprávněn Projektovou dokumentaci odmítnout a požadovat její úpravy s tím, že jakékoli případné prodloužení ve vztahu k odevzdání Projektové dokumentace příslušnému úřadu, nebo ve vztahu k zahájení příslušných stavebních prací na jakékoli části Stavby podle Harmonogramu je prodloužením Nájemce s plněním této Smlouvy. V případě rozporu mezi Návrhy Nájemce a Projektovou dokumentací, platí Projektová dokumentace schválena Pronajímatelem.

### **21.3. Zákaz výstavby před přezkoumáním Projektové dokumentace**

Nájemce nesmí užívat Pozemky pro účely Stavby, zejména zahájit stavební práce na jakékoli části Stavby, ke které se vztahuje příslušná Projektová dokumentace, dokud nebyla Projektová dokumentace pro tuto Stavbu nebo její část schválena Pronajímatelem podle článku 21.2. Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v tomto ustanovení, nese riziko toho, že bude nutné příslušnou část Stavby změnit, odstranit či nahradit na náklady Nájemce.

### **21.4. Přezkoumání Projektové dokumentace**

Nájemce je povinen umožnit Zástupci Pronajímatele kdykoliv přístup k jakékoli části Projektové dokumentace nebo na žádost předat kopii jakékoli části Projektové dokumentace v elektronické podobě Zástupci Pronajímatele.

## **22. VÝSTAVBA**

### **22.1. Povolení**

Nájemce na vlastní riziko a náklady:

**22.1.1.** (i) obstará všechna Povolení; (ii) zajistí, aby byly splněny podmínky v nich uvedené; a (iii) zajistí, že všechna Povolení budou udržována po celou dobu, po kterou budou potřeba;

**22.1.3.** poskytne Pronajímateli kopie všech žádostí o Povolení a kopie vydaných Povolení, včetně jejich změn; a

**22.1.4.** zdrží se všech kroků, kterými by bez písemného souhlasu Pronajímatele měnil Povolení.

*Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Povolení nezbytná pro výstavbu, dokončení a provozování Zařízení (tj. zejména územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlasy) budou zajištěna Nájemcem.*

*22.2. Povinnosti Nájemce v souvislosti s výstavbou zařízení  
Nájemce je povinen:*

*22.2.1. v rozsahu Etapy 1 a 2 a v případě realizace dalších Etap (čl. 30 této Smlouvy) i v rozsahu dalších realizovaných Etap provést kompletní projektovou přípravu, realizaci, zkušební provoz a dokončení Stavby v souladu s:*

*22.2.1.1. Požadavky na Zařízení; a*

*22.2.1.2. Návrhy Nájemce a Projektovou dokumentací; a*

*22.2.1.3. všemi příslušnými Povoleními (Nájemce nese riziko, že jakékoliv Povolení nebude vydáno, bude opomenuto nebo nebude vyhovovat dané situaci nebo že budou jednotlivá Povolení vzájemně v rozporu);*

*22.2.1.4. výsledky posouzení vlivů Stavby na životní prostředí (je-li vyžadováno);*

*22.2.1.5. Závaznými předpisy;*

*22.2.1.6. Zavedenou odbornou praxi; a*

*22.2.1.7. touto Smlouvou,*

*příčemž tento požadavek se pro vyloučení pochybností vztahuje i na:*

*22.2.1.8. výsadbu dřevin, sadové a parkové úpravy;*

*22.2.1.9. vnější oplocení, brány, značení, příjezdy, parkovací plochy, nakládací a vykládací plochy (uvnitř i vně Zařízení) a přístupy pro pěší;*

*22.2.1.10. veškerou podpůrnou infrastrukturu, inženýrské sítě a požární a jiné bezpečnostní systémy.*

*22.2.2. zajistit, aby v rozsahu Etapy 1 a 2 a v případě realizace dalších Etap (čl. 30. této Smlouvy) i v rozsahu dalších realizovaných Etap:*

*22.2.2.1. Zařízení bylo navrženo, provedeno a dokončeno a vybaveno v souladu s Požadavky na Zařízení, Návrhy Nájemce a Projektovou dokumentací;*

*22.2.2.2. Zařízení bylo navrženo, provedeno a dokončeno tak, aby jeho užívání bylo slučitelné s užíváním existujících Památkově chráněných objektů;*

*22.2.2.3. Zařízení, a celý Areál byly před Otevřením poslední Nové Budovy vyčištěny, aby byla odstraněna veškerá suť, zbytky stavebního materiálu a odpad, včetně nebezpečného odpadu;*

*22.2.2.4. nebyla prováděním Stavby narušena hladina podzemní vody a hydrologické poměry podloží; a*

*22.2.2.5. byla Stavba prováděna a dokončena způsobem, který co nejméně naruší užívání Památkově chráněných objektů Osobami na straně Pronajímatele a Uživateli a jejich zájmy, jakož i zájmy vlastníků nebo uživatelů Sousedních nemovitostí (včetně dodržování závazných hygienických limitů týkajících se hlučnosti a prašnosti); pro vyloučení pochybností se uvádí, že Nájemce nese riziko přerušování Stavby v důsledku jakýchkoliv oprávněných kroků, které vznikly porušením jeho povinností vůči vlastníkům či uživatelům Sousedních nemovitostí (vyjma Pronajímatele).*

### **22.3. Komplexní závazky**

*Pro vyloučení pochybností se uvádí, že povinnosti Nájemce podle článku 22.2. budou hodnoceny odděleně a splnění jedné povinnosti nemůže zhojit nesplnění povinnosti jiné. Zejména skutečnost, že Nájemce vyhověl Požadavkům na Zařízení, nemůže být použita na obranu proti tvrzení, že Nájemce nevyhověl Návrhům Nájemce a naopak.*

### **22.4. Veřejné služby**

*Nájemce je povinen na vlastní náklady:*

*22.4.1. v souladu se Závaznými předpisy zajistit nezbytný odklon nebo přerušování dodávek veřejných služeb prostřednictvím inženýrských sítí mimo Staveniště a nese veškeré náklady, které v souvislosti s tím vznikly;*

*22.4.2. vybudovat Infrastrukturu připojení k inženýrským sítím veřejných služeb mimo Staveniště v rozsahu Etapy 1 a 2 a v případě realizace dalších Etap (čl. 30. této Smlouvy) i v rozsahu dalších realizovaných Etap a nést veškeré náklady, které v této souvislosti vzniknou a veškeré náklady odběru elektrické energie, plynu a vody a vypouštění odpadní vody vzniklé v souvislosti s prováděním Stavby;*

*22.4.3. na vlastní náklady a riziko opravit nebo obnovit inženýrské sítě a zařízení potřebná k odběru veřejných služeb, pokud byla zničena Nájemcem nebo jakoukoliv Osobou na straně Nájemce v souvislosti s prováděním Stavby; a*

*22.4.4. učinit všechna další opatření, která jsou potřebná ke spolehlivému zajištění dodávek veřejných služeb prostřednictvím inženýrských sítí v souvislosti s prováděním Stavby.*

### **22.5. Dopravní omezení a zábory**

*22.5.1. Nájemce zajistí potřebné uzavírky nebo objízďky na pozemních komunikacích a zábory veřejného prostranství, pokud je jich pro provedení Stavby třeba; provedení uzavírek, objízďek a záborů podléhá vedle příslušných Povolení rovněž souhlasu Pronajímatele. Nájemce se při provádění uzavírek, objízďek a záborů zavazuje postupovat tak, aby bylo minimalizováno trvání i rozsah omezení vůči veřejnosti.*

*22.5.2. Nájemce ponese náklady i rizika spojená se všemi uzavírkami, objízďkami a zábory.*

**22.5.3.** *Nájemce je povinen řídit se všemi případnými dopravními omezeními, které se týkají vjezdu a výjezdu ze Staveniště a zajistit, aby tato omezení byla dodržována i Osobami na straně Nájemce.*

## **23. INSPEKCE A DOHLED**

### **23.1. Právo inspekce**

*Nájemce zajistí, aby nejméně jednou za měsíc byl přímo na Staveništi po dobu výkonu stavební činnosti na Staveništi uskutečněn kontrolní den. Zástupce Pronajímatele či jiná osoba, kterou Pronajímatel určí má právo se každého kontrolního dne zúčastnit. Bez ohledu na to, zda se takový zástupce Pronajímatele kontrolního dne zúčastní či nikoliv, zašle Nájemce Pronajímateli bezodkladně zápis z každého provedeného kontrolního dne. Pro vyloučení pochybností je sjednáno, že účast Pronajímatele na kontrolním dni není povinností Pronajímatele, ale jeho právem. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, jeho poradcům na základě výzvy tři (3) Pracovní dny předem vstupovat do jakýchkoliv částí Staveniště za účelem prohlídky stavu a postupu Stavby a zjištění, zda Nájemce plní řádně své povinnosti vyplývající z této Smlouvy. Nájemce je povinen zajistit, aby byl Pronajímateli, Osobám na straně Pronajímatele umožněn přístup a dostatečné zázemí a aby jim byla poskytnuta dostatečná součinnost v souvislosti s výkonem jejich oprávnění podle tohoto článku 23. Nájemce je povinen poskytnout a zajistit, aby všechny oprávněné Osoby na straně Nájemce, kterých se to týká, poskytly Pronajímateli veškeré informace, které bude Pronajímatel, příslušná Osoba na straně Pronajímatele požadovat při inspekcích podle tohoto článku 23.*

### **23.2. Harmonogram**

**23.2.1.** *Nájemce je povinen zajistit, aby Stavba byla provedena podle Harmonogramu. Pro vyloučení pochybností, Den účinnosti je den zahájení Etapy 1. V případě, že Den účinnosti nastane později, než je den zahájení Etapy 1 uvedený v Harmonogramu, posouvají se všechna data zahájení a dokončení uvedená v Harmonogramu o stejný počet dnů (zejména data zahájení jednotlivých Etap a data zahájení provozu jednotlivých Etap, tj. Dny plánovaného Otevření).*

**23.2.2.** *Pokud Nájemce zjistí, že průběh Stavby nasvědčuje tomu, že dojde ke zpoždění oproti Harmonogramu, nebo tuto skutečnost zjistí Pronajímatel a požádá Nájemce, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli:*

**23.2.2.1.** *zprávu, ve které objasní důvody tohoto zpoždění; a*

**23.2.2.2.** *revidovaný časový program prací, který bude specifikovat způsob a lhůty, ve kterých bude Stavba prováděna tak, aby bylo dosaženo Otevření Nové Budovy ke Dni plánovaného Otevření Nové Budovy, a/nebo specifikovat kroky, které budou provedeny tak, aby bylo minimalizováno zpoždění.*

**23.2.3.** *Splnění povinností Nájemce dle tohoto článku 23. nezbavuje Nájemce odpovědnosti za škodu a povinnosti zaplatit smluvní pokutu v případě nedodržení Harmonogramu.*

**23.2.4.** *Nájemce má nárok na změnu Harmonogramu v důsledku Liberační události postupem a v souladu s článkem 27.*



*23.2.5. Kupní cena na Pozemky pod Novými Budovami, jejichž převod na Nájemce podle článku 17. nebo 35. Smlouvy se z důvodu prodloužení Harmonogramu posune, bude za každý rok, o němž se Harmonogram prodlouží, zvýšena tak, aby odrážela případná zvýšení Indexu spotřebitelských cen vydávaných Českým statistickým úřadem (ČSÚ). Pokud bude růst indexu nulový nebo záporný, zůstane výše Kupní ceny nezměněna v té době platné výši Kupní ceny. Případné úpravy Kupní ceny podle tohoto ustanovení zůstanou v účinnosti do provedení další úpravy podle tohoto ustanovení. Pokud kdykoli v budoucnosti přestane být zveřejňován Index spotřebitelských cen ČSÚ, bude nahrazen jiným vládním indexem nebo srovnatelným statistickým ukazatelem zveřejňovaným renomovanou institucí, který Pronajímatel na základě přiměřeného uvážení zvolí.*

## **24. ZÁRUKA ZA PLNĚNÍ**

*24.1. Nájemce je povinen na vlastní náklady obstarat a předat Pronajímateli jednu nebo více neodvolatelných a nepodmíněných bankovních záruk na plnění splatných na první výzvu a bez námitek, které budou vystaveny renomovanou bankou disponující minimální hodnotou ratingu shodnou s aktuálním ratingem přiděleným České republice, a to za účelem zajištění splnění všech povinností Nájemce při realizaci Stavby každé jednotlivé Nové Budovy (dále jen „**Bankovní záruka**“). Bankovní záruka musí být vystavena na částku 5% z hodnoty Nové Budovy uvedené ve Studii řešení pro příslušnou Etapu, pro jejíž výstavbu je poskytována. Nájemce ji bude povinen doručit Pronajímateli nejpozději 30 Pracovních dnů před zahájením Stavby příslušné Nové Budovy. Bez ohledu na výše uvedené, souhrnná výše všech Bankovních záruk vztahujících se k výstavbě Nových Budov v jednotlivých Etapách musí činit pro (i) Etapu 1 minimálně 11.666.700,- Kč; (ii) Etapu 2 minimálně 12.903.300,- Kč; (iii) Etapu 3 minimálně 12.706.800,- Kč; a (iv) Etapu 4 minimálně 12.495.600,- Kč, a to po celou dobu trvání těchto Etap a po dobu devíti měsíců od jejich skončení.*

*Strany se dále dohodly, že za účelem zajištění splnění všech povinností Nájemce při realizaci Stavby každé jednotlivé Nové Budovy, může místo jednotlivých Bankovních záruk Nájemce Pronajímateli uhradit nepodmíněně a neodvolatelně peněžní částku ve výši příslušné Bankovní záruky, a to buď na: (i) účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Dodatku č. 5; nebo (ii) vázaný účet (dále jen „**Vázaný účet**“) (a) vedený u renomované banky disponující minimální hodnotou ratingu shodnou s aktuálním ratingem přiděleným České republice; nebo (b) u notáře, na němž se Strany předem dohodnou nebo (c) u advokáta, na němž se Strany předem dohodnou. V případě využití Vázaného účtu, musí být před složením částky na Vázaný účet uzavřena smlouva o vázaném účtu (dále jen „**Smlouva o účtu**“) mezi Pronajímatelem, Nájemci a bankou, resp. notářem či advokátem (dále jen „**Správce**“). V případě, že Vázaný účet bude spravovat notář či advokát, musí mít prostředky uloženy na účtu u renomované banky disponující minimální hodnotou ratingu shodnou s aktuálním ratingem přiděleným České republice a musí prokázat existenci pojištění odpovědnosti za škodu ve vztahu k prostředkům v jeho úschově ve formě a obsahu dostatečným pro Pronajímatele. Majitelem Vázaného účtu bude Správce. Pro vyloučení pochybností, Nájemci nejsou oprávněni zcela ani z části postoupit, zastavit či jinak disponovat se svou budoucí pohledávkou na vrácení peněžních prostředků z účtu Pronajímatele anebo Vázaného účtu dle této Smlouvy a Smlouvy o účtu.*

*Strany se dále dohodly, že náklady spojené se zřízením Vázaného účtu jdou k tíži Nájemce. V případě využití Vázaného účtu tento bude uzavřen na dobu do Dne uplynutí plus devět měsíců, nedohodnou-li se Strany jinak.*



Správce spravující Vázaný účet bude mít povinnost vyplatit na žádost Pronajímatele peněžní prostředky z Vázaného účtu nebo jakoukoliv jejich část Pronajímateli na první výzvu, bez námitek, a to do pěti (5) dnů poté, co bude Správci předložena písemná výzva Pronajímatele k úhradě peněžních prostředků na Vázaném účtu nebo jejich části obsahující prohlášení Pronajímatele s úředně ověřeným podpisem osoby oprávněné jednat za Pronajímatele, že Nájemci, resp. kterýkoliv z nich z Nájemců, nesplnil(i) svůj závazek ze Smlouvy.

Strany se dále dohodly, že případný úrok z peněžních prostředků na Vázaném účtu bude po dobu trvání tohoto zajištění vyplacen Nájemci za podmínek dohodnutých se Správce ve Smlouvě o účtu.

Nesložení částky ve výši příslušné Bankovní záruky na účet Pronajímatele nebo Vázaný účet namísto Bankovní záruky ve lhůtě stanovené touto Smlouvou nebo neudržování v platnosti a účinnosti Vázaného účtu po dobu stanovenou touto Smlouvou nebo zánik Vázaného účtu nebo nemožnost čerpání prostředků z Vázaného účtu z důvodů nikoliv na straně Pronajímatele (například z důvodu exekuce na Vázaný účet, zániku či úpadku Správce) za doby trvání zajištění dle článku 24.1 a 24.2 této Smlouvy bez poskytnutí náhradního zajištění Nájemcem některým ze způsobů uvedených v tomto článku nebo nevyplacení prostředků z Vázaného účtu Správce na písemnou výzvu Pronajímatele dle tohoto článku, a to po dobu delší než 30 Pracovních dnů, představuje Selhání Nájemce.

Strany se dále dohodly, že za účelem zajištění splnění všech povinností Nájemce při realizaci Stavby každé jednotlivé Nové Budovy, může Nájemce místo jednotlivých Bankovních záruk nebo úhrady peněžní částky na účet Pronajímatele nebo Vázaný účet, na vlastní náklady obstarat a předat Pronajímateli jednu nebo více neodvolatelných a nepodmíněných finančních záruk na plnění ve výši příslušné Bankovní záruky splatných na první výzvu a bez námitek, které budou vystaveny renomovanou a solventní osobou (dále jen „**Finanční záruka**“). Osoba vystavující Finanční záruku i znění Finanční záruky musí být předem písemně odsouhlaseny Pronajímatelem. Pro vyloučení pochybností, je výlučně na Pronajímatelově uvážení, zda Finanční záruku přijme a jeho výhradním právem, nikoliv povinností, Finanční záruku přijmout. Vzor Finanční záruky tvoří přílohu této Smlouvy.

Strany se dále dohodly, že peněžní prostředky již složené na účet Pronajímatele nebo na Vázaný účet dle tohoto článku Smlouvy mohou být nahrazeny Bankovní zárukou nebo Finanční zárukou, a to buď zcela nebo zčásti ve výši odpovídající částce zajištěné příslušnou Bankovní zárukou nebo Finanční zárukou. V případě, že Pronajímatel předem písemně odsouhlasil znění Bankovní záruky nebo Finanční záruky a osobu vystavující Finanční záruku a Bankovní záruka nebo Finanční záruka splňují další podmínky dle této Smlouvy, Pronajímatel (i) do 5 pracovní dnů od obdržení originálu Bankovní záruky, resp. Finanční záruky vyplatí peněžní prostředky složené na jeho účet ve výši odpovídající částce, na kterou byla příslušná Bankovní záruka nebo Finanční záruka vystavena (maximálně však v částce složené Nájemcem na účet Pronajímatele dle tohoto článku), nebo (ii) společně s Nájemcem udělí společný pokyn Správci Vázaného účtu dle Smlouvy o účtu k výplatě peněžních prostředků z Vázaného účtu na účet určený Nájemcem ve výši odpovídající částce, na kterou byla příslušná Bankovní záruka nebo Finanční záruka vystavena (maximálně však v částce složené Nájemcem na příslušný Vázaný účet dle tohoto článku), přičemž návrh společného pokynu připraví Nájemce a předloží jej k podpisu Pronajímateli; Pronajímatel splní povinnost k udělení společného pokynu, pokud podepíše návrh společného pokynu připravený Nájemcem a odešle jej Správci prostřednictvím pošty do 5 pracovních dnů od obdržení návrhu společného pokynu vyhotoveného v souladu s touto Smlouvou a příslušnou Smlouvou o účtu.

*Neudržování v platnosti a účinnosti Finanční záruky po dobu stanovenou touto Smlouvou nebo nemožnost čerpání prostředků z Finanční záruky z důvodů nikoliv na straně Pronajímatele (např. z důvodu zániku či úpadku osoby, která Finanční záruku vystavila) za doby trvání zajištění dle článku 24.1 a 24.2 této Smlouvy bez poskytnutí náhradního zajištění Nájemcem některým ze způsobů uvedených v tomto článku nebo nevyplacení prostředků z Finanční záruky na písemnou výzvu Pronajímatele dle tohoto článku, a to po dobu delší než 30 Pracovních dnů, představuje Selhání Nájemce.*

*24.2. Nájemce zajistí, aby příslušná Bankovní záruka, Finanční záruka, resp. příslušná Smlouva o účtu (za předpokladu, že se Strany dohodnou na kratším trvání Smlouvy o účtu, než je uvedeno v článku 24.1) byla platná a účinná ve výši uvedené v článku 24.1 do uplynutí 9 měsíců poté, co bude vydán Protokol o dokončení příslušné Nové Budovy, resp. poslední Nové Budovy v příslušné Etapě.*

*24.3. Pokud podmínky příslušné Bankovní záruky anebo Smlouvy o účtu anebo Finanční záruky stanoví datum zániku její platnosti (účinnosti) a toto datum má nastat před uplynutím lhůty dle článku 24.2, resp. 24.1, Nájemce je povinen prodloužit platnost příslušné Bankovní záruky anebo Finanční záruky (dodatkem nebo vystavením nové Bankovní záruky nebo Finanční záruky) nebo prodloužit platnost a účinnost příslušné Smlouvy o účtu tak, aby byla příslušná Bankovní záruka, Finanční záruka anebo Smlouva o účtu platná a účinná po celou dobu stanovenou v článku 24.1 a 24.2 této Smlouvy. Prodlouženou Bankovní záruku anebo Finanční záruku je povinen Nájemce předložit, resp. uzavřít dodatek prodlužující platnost a účinnost Smlouvy o účtu nejpozději jednadvacet (21) dní před uvedeným datem zániku platnosti (účinnosti) původní Bankovní záruky anebo Finanční záruky anebo Smlouvy o účtu.*

*24.4. Pronajímatel je oprávněn uplatnit nárok z příslušné Bankovní záruky anebo Finanční záruky, resp. čerpat prostředky složené namísto Bankovní záruky nebo Finanční záruky na účet Pronajímatele anebo Vázaný účet až do výše vystavené Bankovní záruky anebo Finanční záruky, resp. prostředků složených namísto příslušné Bankovní záruky nebo Finanční záruky v případě, že:*

*24.4.1. Nájemce neprodlouží platnost Bankovní záruky, Finanční záruky, resp. Smlouvy o účtu dle postupu uvedeného v článku 24.3. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn čerpat celou částku Bankovní záruky, Finanční záruky, resp. peněžních prostředků na Vázaném účtu za účelem zajištění povinností Nájemce dle této Smlouvy, a to bez ohledu na to, k jaké Etapě a k jakému Nájemci se povinnosti vztahují;*

*24.4.2. Nájemce neuhradí Pronajímateli jakoukoli smluvní pokutu, náhradu škody, náklady či jinou platbu dle této Smlouvy nebo nevydá bezdůvodné obohacení vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou (včetně případu, kdy dojde k odstoupení od této Smlouvy), a to bez ohledu na to k jaké Etapě a jakému Nájemci se tyto platby vztahují.“*

*24.5 Pronajímatel vrátí příslušnou Bankovní záruku, Finanční záruku, resp. nevyčerpanou část prostředků částky složené namísto příslušné Bankovní záruky nebo Finanční záruky, Nájemci nebo osobě, která v případě Bankovní záruky nebo Finanční záruky tuto vystavila, do dvaceti (20) dnů poté, co uplynulo devět měsíců od vydání Protokolu o dokončení příslušné Nové Budovy, resp. poslední Nové Budovy v příslušné Etapě. Na takovém Protokolu o dokončení bude na podpisové straně výslovně uvedeno, že podpisem Protokolu o dokončení dochází k dokončení příslušné Nové Budovy, resp. poslední Nové Budovy v příslušné Etapě, a podpisy na Protokolu o dokončení budou úředně ověřeny.*

## **25. OTEVŘENÍ NOVÉ BUDOVY**

### **25.1. Inspekce Hotelu a Kongresového centra**

Nájemce navrhne Pronajímateli ne více než třicet (30) a ne méně než pět (5) Pracovních dnů předem datum, kdy může být provedena inspekce Hotelu a Kongresové infrastruktury tak, aby byly tyto Otevřeny v Den plánovaného Otevření uvedený pro Hotel a Kongresovou infrastrukturu v Harmonogramu. Příslušnou inspekci provádí Nájemce. Pronajímatel, Nájemce a jejich poradci jsou oprávněni být přítomni této inspekci. Inspekce Nových Budov odlišných od Hotelu nebo Kongresové infrastruktury se neprovádí a Protokol o dokončení u těchto Nových Budov se nevydává a jsou Otevřeny toliko vydáním kolaudačního souhlasu pro tyto Nové Budovy. V případě, že mají Strany za to, že jsou Hotel anebo Kongresová infrastruktura dokončeny a připraveny k Otevření v souladu se Smlouvou, podepíší Strany do pěti (5) Pracovních dnů od dokončení inspekce Protokol o dokončení. Den podpisu Protokolu o dokončení se považuje za den vydání Protokolu o dokončení. Pokud má Pronajímatel za to, že Hotel a Kongresová infrastruktura nejsou dokončeny a připraveny k Otevření, zatímco Nájemce je opačného názoru, na výzvu Nájemce ve lhůtě 3 měsíců od doručení výzvy Pronajímatel vybere Nezávislého odborníka. „**Nezávislý odborník**“ je osoba, která bude jako vykonavatel kontrolní činnosti angažována Pronajímatelem jako objednavatelem kontrolní činnosti podle zvláštní smlouvy o kontrolní činnosti uzavřené na základě výběrového řízení Pronajímatele za účelem, aby nestranně ověřila plnění některých závazků podle této Smlouvy. Práva a povinnosti Nezávislého odborníka vůči Pronajímateli a Nájemci budou upraveny ve smlouvě o kontrolní činnosti uzavřené mezi Nezávislým odborníkem, Pronajímatelem a Nájemcem, jejímž předmětem bude nestranné ověření Nezávislého odborníka, zda jsou Hotel anebo Kongresová infrastruktura dokončeny v souladu s touto Smlouvou za podmínek dále uvedených v tomto článku 25. Nezávislý odborník však nenahrazuje funkci stavebního úřadu. Nezávislý odborník bude vybrán Pronajímatelem transparentním a nediskriminačním postupem za cenu obvyklou v místě plnění v souladu se Závaznými předpisy ve spolupráci s Nájemcem. Odměna Nezávislého odborníka na základě uvedené smlouvy o kontrolní činnosti bude hrazena Pronajímatelem a Nájemcem rovným dílem. Do deseti (10) Pracovních dnů od uzavření smlouvy s Nezávislým odborníkem Strany za účasti Nezávislého odborníka provedou opakovanou inspekci dle tohoto článku 25.1.

### **25.2. Protokol o dokončení**

Pronajímatel je povinen zajistit, aby do pěti (5) Pracovních dnů od provedení inspekce ve vztahu k příslušné Nové Budově (Hotelu nebo Kongresové infrastruktuře) Nezávislý odborník bud’:

**25.2.1.** vydal Protokol o dokončení, ve kterém potvrdí, že byla příslušná Nová Budova dokončena v souladu s touto Smlouvou; nebo

**25.2.2.** vydal potvrzení, že Protokol o dokončení nemůže být vydán a v tomto potvrzení specifikoval příčiny, které musí být odstraněny, aby Protokol o dokončení mohl být vydán.

### **25.3. Účinky vydání Protokolu o dokončení**

**25.3.1.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že vydání Protokolu o dokončení představuje pouze odborný názor Stran, resp. Nezávislého odborníka, který Strany sice považují za rozhodující pro určení, zda došlo k dokončení Stavby nebo její části v souladu s touto Smlouvou či nikoliv, avšak nemá vliv na žádné další záležitosti podle této Smlouvy;



*25.3.2. Účinky Protokolu o dokončení nenastanou dříve, než nastane právní moc kolaudačního souhlasu pro Zařízení.*

## **ČÁST 5: POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB**

### **26. ROZSAH SLUŽEB**

#### **26.1. Způsob poskytování Služeb**

*Nájemce se zavazuje ode Dne Otevření Hotelu a Kongresové infrastruktury až do Dne skončení:*

*26.1.1. poskytovat Služby a zajišťovat provoz Hotelu a Kongresové infrastruktury v souladu se:*

*26.1.1.1. všemi příslušnými Povoleními;*

*26.1.1.2. Závaznými předpisy;*

*26.1.1.3. Zavedenou odbornou praxí.*

## **ČÁST 6: VNĚJŠÍ UDÁLOSTI**

### **27. LIBERAČNÍ UDÁLOSTI**

*27.1. Pokud v přímém důsledku Liberační události:*

*27.1.1. Nájemce nemůže provádět Stavbu tak, aby byl schopen Otevřít Novou Budovu v Den plánovaného Otevření; nebo*

*27.1.2. Nájemce nemůže splnit některé ze svých dalších závazků vyplývajících z této Smlouvy;*

*může Nájemce získat výhodu v podobě (i) odložení Dne plánovaného Otevření, případně spojené s prodloužením Doby nájmu a odložením Dne uplynutí a/nebo (iii) omezení práv Pronajímatele (a souvisejících povinností Nájemce) vyplývajících z článku 34.2.*

*27.2. Získání takové výhody je podmíněno tím, že Nájemce:*

*27.2.1. oznámí Pronajímateli svůj požadavek na poskytnutí některé z těchto výhod bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti (10) dnů poté, co zjistí, že nastala Liberační událost;*

*27.2.2. nejpozději do čtrnácti (14) dnů poté, co bude doručeno výše uvedené oznámení:*

*27.2.2.1. poskytne Pronajímateli úplné vysvětlení Liberační události a požadované výhody;*

*27.2.2.2. v případě prodlení sdělí Pronajímateli odhadované trvání tohoto prodlení;*

*27.2.2.3. sdělí Pronajímateli jakékoliv další relevantní informace;*

*27.2.3. prokáže Pronajímateli, že:*



*27.2.3.1. Liberační událost byla přímou příčinou prodlení s Otevřením či neplnění závazků Nájemce; a*

*27.2.3.2. Nájemce vynaložil veškeré úsilí, které od něj lze podle Zavedené odborné praxe požadovat, aby zabránil následkům Liberační události nebo tyto následky zmírnil a že výhoda, kterou požaduje, odpovídá jen takové části důsledků Liberační události, kterým nemohl zabránit nebo je nemohl zmírnit.*

*27.3. Pokud Nájemce splnil povinnosti stanovené v článku 27.2. pak:*

*27.3.1. Den plánovaného Otevření bude odložen o dobu přiměřenou následkům a době trvání příslušné Liberační události a současně s tím bude přiměřeně prodloužena Doba nájmu a odložen Den uplynutí, pokud bude Den plánovaného Otevření odložen na dobu po Dni uplynutí; a současně*

*27.3.2. Pronajímatel nemůže v souvislosti a porušením závazků Nájemce podle této Smlouvy způsobeným Liberační událostí uplatnit své právo předčasného ukončení pro Selhání Nájemce ani jinou sankci podle této Smlouvy.*

*27.4. Pokud Nájemce Pronajímateli neposkytne informace ve lhůtách stanovených v tomto článku 27., není Pronajímatel oprávněn Nájemci v důsledku Liberační události ze dobu prodlení s poskytnutím informací poskytnout žádnou z výhod podle tohoto čl. 27.*

*27.5. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, že zjistil jakoukoliv další informaci vztahující se k Liberační události a sdělí mu podrobnosti takové informace, které jsou nové, nebo z nich vyplývá, že dříve poskytnuté informace jsou v podstatném rozsahu nepřesné nebo zavádějící.*

*27.6. Bez zbytečného odkladu po oznámení podle článku 27.2.1. jsou Strany povinny projednat všechna přiměřená opatření a podmínky ke zmírnění následků Liberační události a usnadnění pokračování plnění podle této Smlouvy.*

*27.7. Pokud Strany nedospějí k dohodě podle článku 27.6. ani ve lhůtě sto osmdesát (180) dnů od počátku působení Liberační události a tato Liberační událost stále trvá nebo nebyly odstraněny její následky a v důsledku tohoto nemůže Nájemce plnit povinnosti podle této Smlouvy, může kterákoliv ze Stran ukončit tuto Smlouvu postupem podle článku 34.4.*

## **ČÁST 7: ZMĚNY**

### **28. ZMĚNY ZÁVAZNÝCH PŘEDPISŮ**

*Nájemce nese veškeré náklady na provádění Změn v důsledku změn Závazných předpisů.*

### **29. ZMĚNY STAVBY, ZAŘÍZENÍ NEBO SLUŽEB**

#### **29.1. Změny navržené Nájemcem**

*29.1.1. Nájemce může za podmínek stanovených v tomto článku navrhnout Změny Stavby, Zařízení nebo Služeb, předložením písemného Návrhu Změny Pronajímateli.*

**29.1.2. V Návrhu Změny Nájemce uvede:**

**29.1.2.1.** jakou Změnu Nájemce navrhuje, a to v detailech dostatečných k tomu, aby mohl Pronajímatel návrh kvalifikovaně posoudit;

**29.1.2.2.** zda bude v souvislosti se Změnou třeba Nájemci poskytnout úlevu ve vztahu k některým závazkům vyplývajícím z této Smlouvy a zda si tato Změna vyžádá odložení Dne plánovaného Otevření nebo Dne uplynutí;

**29.1.2.3.** vysvětlení důvodů, pro které Nájemce Změnu navrhuje;

**29.1.2.4.** vysvětlení důsledků, které provedení Změny bude mít;

**29.1.2.5.** pokud je k tomu vážný důvod, termín.

**29.1.3.** Pronajímatel posoudí Nájemcův Návrh Změny v dobré víře a s přihlédnutím ke všem relevantním okolnostem,

**29.1.4.** Strany Návrh Změny projednají. Při těchto jednáních může Pronajímatel navrhopat další Změny a může Návrh Změny písemně akceptovat i odmítnout, a to s uvedením důvodu.

**29.1.5.** Pokud Pronajímatel Návrh Změny písemně akceptuje, musí Strany dohodnout potřebné změny této Smlouvy.

### **30. REALIZACE ETAP 3 a 4**

**30.1.** Nájemce je povinen uskutečnit Projekt v souladu s touto Smlouvou, zejména je povinen realizovat Stavbu části Zařízení náležejících dle schválené Projektové dokumentace a Návrhu Služeb do Etapy 1 a 2. Nájemce je oprávněn kdykoliv, nejpozději však do okamžiku zahájení Etapy 3 a/nebo 4 podle Harmonogramu oznámit Pronajímateli svůj úmysl tyto zbývající nezahájené Etapy nerealizovat.

**30.2.** Před zahájením Etapy 2 a v případě, že Nájemce bude realizovat výstavbu Etapy 3 nebo 4 dle čl. 30.1. předloží Nájemce před zahájením příslušné Etapy Pronajímateli i Smlouvy o financování příslušné Etapy.

**30.3.** Nájem ve vztahu k těm částem Pozemků, na nichž se měly zbývající nezahájené Etapy uskutečnit, skončí doručením oznámení podle článku 30.1. Pronajímateli. Tato skutečnost nemá vliv na výši Nájemného podle článku 13.1. Nájemce je povinen nejpozději do 30 Pracovních dnů od doručení oznámení podle článku 30.1. Pronajímateli vyklidit a předat zpět Pronajímateli ty části Pozemků, na nichž se měly tyto zbývající nezahájené Etapy uskutečnit.

**30.4.** Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce nad rámec stávajícího vymezení Etapy 2 ve Studii řešení v rámci Etapy 2 a pozemcích pro ni určených provedl revitalizaci areálu na sportovně rekreační část obsahující dětské hřiště, lanové centrum, adrenalinové centrum, objekty potravinářské výroby a „smyslovou“ zahradu se zvířaty. Za účelem realizace lanového centra a adrenalinového centra je Nájemce oprávněn na Pozemcích pro Etapu 2 umisťovat dočasné stavby a zařízení a provádět terénní úpravy pozemků pro Etapu 2, a to po Doby nájmu. Za účelem užívání částí Pozemků k umístění dočasných staveb se Strany dohodly, že po kolaudaci příslušných dočasných staveb, a to na výzvu kterékoli ze Stran, uzavřou smlouvu o zřízení služebnosti, jejíž návrh včetně vymezení částí Pozemků, jež budou zatíženy služebností, je uveden v **Příloze č. 19**. Služebnost bude zřízena na dobu do Dne uplynutí (tj. do 31. 12. 2025), a to za úplaty ve výši v daném místě a čase obvyklé určené posudkem znalce určeného Pronajímatelem, přičemž po Doby nájmu je tato úplata zahrnuta v Nájemném. Smlouva o zřízení služebnosti bude ve znění odpovídajícím **Příloze č. 19** uzavřena do 60 dnů od doručení výzvy druhé Straně. Nedohodnou-li se Strany na místě a čase uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti, bude tato uzavřena v sídle Pronajímatele ve 12:00 v poslední den lhůty. V případě skončení Služebnosti, nebo skončení Doby nájmu, nebude-li Služebnost zřízena do Dne skončení, je Nájemce povinen odstranit dočasné stavby a Pozemky navrátit do původního stavu na své vlastní náklady, nedohodnou-li se Strany jinak.

**30.5.** Nájemce je povinen za podmínek uvedených v této Smlouvě získat veškerá Povolení, obstarat zajištění povinností ve vztahu ke Stavbě Hotelu a Kongresové infrastruktury způsobem a v rozsahu vyžadovaném v článku 24.1. Smlouvy a zahájit stavební činnost v rámci Stavby Hotelu a Kongresové infrastruktura nejpozději do 31. 12. 2022. V případě, že Nájemce nesplní svou povinnost dle předchozí věty ve výše uvedené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn kdykoliv poté oznámit Nájemci svůj úmysl Nájemci realizaci ne zahájených Etap 3 a 4 odejmout. Na toto právo Pronajímatele nemá vliv případné pozdější splnění povinností Nájemce dle tohoto článku 30.5.; jejich pozdější splnění nemůže zhojit jejich porušení. Právem Pronajímatele odejmout Nájemci realizaci Etap 3 a 4 nejsou dotčena jakákoliv jiná práva či nároky Pronajímatele, které v souvislosti s porušením povinností Nájemce dle tohoto článku 30.7. či jiného ustanovení Smlouvy Pronajímatel může mít, resp. mu mohou vzniknout. Nájem ve vztahu k těm částem Pozemků, na nichž se měly zbývající ne zahájené Etapy 3 a 4 uskutečnit, skončí doručením oznámení podle článku 30.5. Nájemci. Tato skutečnost nemá vliv na výši Nájemného podle článku 13.1. Nájemce je povinen nejpozději do 30 Pracovních dnů od doručení oznámení podle článku 30.5. Pronajímateli vyklidit a předat zpět Pronajímateli ty části Pozemků, na nichž se měly tyto zbývající ne zahájené Etapy 3 a 4 uskutečnit.

**30.6.** V případě, že bude zahájena Stavba Hotelu, Kongresová infrastruktura nejpozději ve lhůtě a v souladu s článkem 30.5. a nejpozději do plánovaného data dokončení Etapy 2 bude Otevřen Hotel a Kongresová infrastruktura, je Nájemce oprávněn současně s žádostí o převod Pozemků pod poslední Novou Budovou Otevřenou v rámci Etapy 2, vyzvat Pronajímatele postupem dle článku 17. k úplatnému převodu vlastnického práva k částem Pozemků zatížených služebností zřízené postupem dle článku 30.4. této Smlouvy

## **ČÁST 8: ODPOVĚDNOST, SMLUVNÍ POKUTY A POJIŠTĚNÍ**

### **31. ODPOVĚDNOST**

**31.1.** Slib odškodnění Pronajímateli  
Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímateli:

*31.1.1. škodu, která vznikne v důsledku nároku na náhradu škody na majetku, životě nebo zdraví jakékoliv třetí osoby, včetně Pracovníků Pronajímatele nebo Osob na Straně Pronajímatele, který tato poškozená osoba vznese vůči Pronajímateli a který vyplývá nebo jakkoliv souvisí se Stavbou nebo Zařízením;*

*31.1.2. škodu, která vznikne v důsledku povinnosti Pronajímatele uhradit jakoukoliv zákonnou, správní, smluvní nebo jinou sankci v souvislosti se Stavbou nebo Zařízením;*

*s výjimkou případů, kdy (i) byla škoda způsobena úmyslným jednáním Pronajímatele nebo porušením povinností Pronajímatele vyplývajících z této Smlouvy nebo (ii) porušením povinností Pracovníků Pronajímatele vyplývajících z předpisů bezpečnosti práce, s nimiž byli Nájemcem seznámeni nebo (iii) škoda podle článku 31.1.1. vznikla mimo dny konání kontrolních schůzek a mimo kontrolní dny dle článku 23.1. a v rozsahu, v jakém byla tato škoda takto způsobena.*

## **32. SMLUVNÍ POKUTY**

*32.1. Pokud nedojde k Otevření do Dne plánovaného Otevření, je Nájemce povinen po dobu prodlení (ode Dne plánovaného Otevření do Dne Otevření či Předčasného skončení, podle toho, který nastane dříve) platit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti.*

*32.2. V případě porušení povinnosti zřídit předkupní právo Pronajímatele k Novým Budovám nebo kterékoli z nich dle článku 18.1. této Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností vyplývajících z tohoto článku 18.1.*

*32.3. Pokud Nájemce poruší svou povinnost dle této Smlouvy, která představuje Selhání Nájemce a současně dojde z důvodu porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy k Předčasnému ukončení pro Selhání Nájemce, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli kompenzaci ve výši 2.000.000,- Kč.*

*32.4. V případě prodlení Nájemce delšího než pěti (5) dnů s doručením výzvy podle článku 17.1. nebo uzavřením kupních smluv na Pozemky pod Novými Budovami nebo se zaplacením Kupní ceny nebo její části podle jednotlivých kupních smluv, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ a den prodlení se splněním výše uvedených povinností.*

*32.5. V případě, že nájemce nepřevéde na Pronajímatele Převáděnou infrastrukturu nebo jakoukoliv jejich část v souladu s článkem 19.3., je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti.*

*32.6. Zaplacením pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující výši smluvní pokuty uhrazené Nájemcem.*

## **33. POJIŠTĚNÍ**

*33.1. Povinnost Nájemce uzavřít pojištění a jeho základní parametry*



*33.1.1. Nájemce je povinen na svůj náklad uzavřít pojistné smlouvy, jejichž parametry jsou detailně popsány v příloze č. 5 („Podmínky Pojištění“) a zajistit, aby pojištění na základě těchto smluv vzniklo a bylo udržováno po celou dobu stanovenou v příloze č. 5. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že rizika související s úhradou spoluúčasti, případně s tím, že skutečná škoda způsobená pojistnou událostí bude vyšší než pojistná částka, ponese pouze Nájemce.*

*33.1.2. Nájemce je rovněž povinen na svůj náklad uzavřít veškerá pojištění, která jsou vyžadována Závaznými předpisy.*

*33.1.3. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že skutečnost, zda Nájemce je či není povinen uzavřít podle této Smlouvy pojištění určitého rizika, nemá vliv na to, kdo má nést finanční důsledky takového rizika.*

*33.1.4. Všechna pojištění uzavřená na základě této Smlouvy musí splňovat následující parametry.*

*33.1.4.1. pojistné smlouvy budou uzavřeny s pojistiteli, kteří jsou z hlediska důvěryhodnosti a dlouhodobé finanční stability pro Pronajímatele přijatelní, a Pronajímatel je odsouhlasí; Pronajímatel nesmí udělení souhlasu s navrhovanými pojistiteli bezdůvodně odmítnout; v případě, že se Pronajímatel nevyjádří ve lhůtě deseti (10) Pracovních dnů, má se za to, že je odsouhlasil;*

*33.1.4.2. pojistné smlouvy budou obsahovat ustanovení, podle kterého bude Pronajímateli doručeno oznámení o odstoupení, výpovědi, změně nebo jiné skutečnosti nebo úkonu, který má za následek zánik pojištění (např. pro neplacení pojistného) nejméně šest (6) týdnů před zánikem pojištění; a*

*33.1.4.3. pojistné smlouvy budou obsahovat ustanovení, podle kterých:*

*33.1.4.3.1. nárok na pojistné plnění každého z pojištěných, resp. oprávněné osoby musí existovat nezávisle na případných porušeních povinností jiných účastníků pojištění, zejména nesmí být upraveno právo pojistitele zcela nebo částečně odmítnout pojistné plnění vůči účastníkovi pojištění, který povinnost porušil;*

*33.1.4.3.2. se pojištění vztahuje na pojistné zájmy více účastníků (s výjimkou pojistných částek a/nebo limitů pojistného plnění) tak, jako by každý z účastníků pojištění uzavřel pojistnou smlouvu samostatně; a*

*33.1.4.3.3. pokud se pojištění vztahuje na věcné škody, musí být uzavřeno na tzv. novou cenu (tj. cenu opětovného pořízení zničené nebo poškozené věci).*

*33.2. Subrogace a ukončení pojištění v případě porušení povinnosti*

*33.2.1. Nájemce není oprávněn vznést proti Pronajímateli, Pracovníkům Pronajímatele a Osobám na straně Pronajímatele v souvislosti s touto Smlouvou jakýkoliv nárok na náhradu škody, pokud je možné takový nárok uplatnit z pojištění, které má povinnost na základě této Smlouvy uzavřít (bez ohledu na to, zda takové pojištění je účinné či zda bylo ukončeno v důsledku porušení povinností, včetně ukončení z důvodu uvedení nepravdivých nebo zkreslených informací nebo podpojištění).*

*33.2.2. Žádná ze stran se nesmí dopustit jednání nebo opomenutí nebo umožnit jiné osobě, aby se dopustila takového jednání nebo opomenutí, jehož následkem by neměl pojistitel povinnost poskytnout pojistné plnění v celé výši či by měl Nájemce nebo Pronajímatel povinnost pojistné plnění, byť jen zčásti, vrátit.*

### *33.3. Doklady o pojištění Nájemce*

*33.3.1. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli kopie všech pojistných smluv, které uzavřel na základě této Smlouvy, jakmile je bude mít k dispozici, spolu s dokladem o zaplacení pojistného. Pokud Nájemce nesplní povinnost uzavřít pojištění, které je vyžadováno touto Smlouvou, může Pronajímatel pojistit takové riziko sám na náklady Nájemce. Přitom však zůstává Pronajímateli zachováno právo tuto smlouvu předčasně ukončit pro Selhání Nájemce tak, jako kdyby příslušné riziko nebylo pojištěno.*

*33.3.2. Nájemce je povinen nejméně šest (6) týdnů před koncem každého pojistného období předložit Pronajímateli ke schválení návrh pojištění (zejména navrhované pojistitele a základní parametry pojištění) na nové pojistné období. Pronajímatel nesmí toto schválení bezdůvodně odmítnout nebo oddalovat. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že samotné předložení uvedených informací Pronajímateli však nezakládá domněnku, že rozsah pojištění je dostatečný a že Pronajímatel souhlasí s podmínkami pojištění.*

*33.4. Pronajímatel je povinen případné pojistné plnění použít na nápravu škod způsobených pojistnou událostí.*

## **ČÁST 9: PŘEDČASNÉ UKONČENÍ**

### **34. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ**

#### *34.1. Obecně o předčasném ukončení*

*34.1.1. Vedle skončení této Smlouvy řádným uplynutím Doby nájmu může tato Smlouva rovněž skončit předčasně výhradně tím, že některá ze Stran projeví vůči druhé Straně vůli tuto Smlouvu předčasně ukončit podle některého z ustanovení této části 9 Smlouvy. Závazek Nájemce provést Stavbu, provozovat Zařízení a poskytovat Služby v takovém případě skončí ke Dni předčasného skončení.*

*34.1.2. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předčasné ukončení této Smlouvy je výpovědí této Smlouvy. Vedle této změny se předčasné ukončení nedotýká dalších práv a závazků stran z této Smlouvy, u nichž z kontextu vyplývá, že mají pokračovat po Dni předčasného skončení. Tuto Smlouvu lze ukončit výlučně z důvodů v nich uvedených. Strany pro vyloučení pochybností vylučují použití dispozitivních ustanovení Závazných předpisů upravujících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy nebo právo kterékoliv Strany domáhat se ukončení této Smlouvy soudem.*

#### *34.2. Předčasné ukončení pro Selhání Nájemce*

*34.2.1. Pokud dojde k Selhání Nájemce, může Pronajímatel tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Nájemci.*

*34.2.2. Oznámení musí obsahovat:*

#### *34.2.2.1. popis Selhání Nájemce; a*

*34.2.2.2. projev Pronajímatelovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu datu, nikoliv však dříve než šedesát (60) dnů od doručení oznámení Nájemci.*

*34.2.3. Nájemce může zabránit účinkům Předčasného ukončení, pokud lze Selhání Nájemce napravit a Nájemce (i) tak do šedesáti (60) dnů od doručení oznámení učiní; nebo (ii) do třiceti (30) dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy, Pronajímatel návrh (podle vlastního uvážení) přijme a Nájemce bude podle návrhu skutečně postupovat a splní v něm uvedené termíny.*

*34.2.4. Pokud Nájemce neprovede nápravu podle článku 34.2.3. skončí tato Smlouva dnem uvedeným v oznámení Pronajímatele o předčasném ukončení této Smlouvy anebo dnem uplynutí lhůty pro splnění všech opatření k nápravě dohodnuté postupem dle článku 34.2.3. podle toho, který z těchto dnů nastane později.*

#### *34.3. Předčasné ukončení pro Selhání Pronajímatele*

*34.3.1. Pokud dojde k Selhání Pronajímatele, může Nájemce tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Pronajímateli, pokud tak učiní do čtyřiceti pěti (45) dnů poté, co se o Selhání Pronajímatele dozvěděl.*

*34.3.2. Oznámení musí obsahovat:*

##### *34.3.2.1. popis Selhání Pronajímatele; a*

*34.3.2.2. projev Nájemcovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu datu, nikoli však dříve než šedesát (60) dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení Pronajímateli.*

*34.3.3. Pronajímatel může zabránit účinkům předčasného ukončení, pokud lze Selhání Pronajímatele napravit a Pronajímatel (i) tak do šedesáti (60) dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení učiní; nebo (ii) do třiceti (30) dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy. Nájemce návrh (podle vlastního uvážení) přijme a Pronajímatel bude podle návrhu skutečně postupovat a splní v něm uvedené termíny.*

*34.3.4. Pokud Pronajímatel neprovede nápravu podle článku 34.3.3. skončí tato Smlouva dnem uvedeným v oznámení Nájemce o předčasném ukončení této Smlouvy anebo dnem uplynutí lhůty pro splnění všech opatření k nápravě dohodnuté postupem dle článku 34.3.3. podle toho, který z těchto dnů nastane později.*

#### *34.4. Předčasné ukončení pro Liberační události*

*34.4.1. Pokud nastane Liberační událost a tato událost či její následky přetrvávají po dobu delší, než je doba uvedená v článku 27.7., může kterákoliv Strana tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením druhé Straně s tím, že Smlouva skončí uplynutím třiceti (30) dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení druhé Straně nebo takovým pozdějším dnem, který je uveden v tomto oznámení.*

*34.5. Pokud je Smlouva podle článku 34 předčasně ukončována Pronajímatelem z důvodu Selhání Nájemce, které způsobila společnost PDT s.r.o. ve vztahu k Etapě 1, má Pronajímatel právo, ale nikoliv povinnost tuto Smlouvu předčasně ukončit v celém rozsahu, tedy i k Etapám 2 až 4, bez ohledu na to, zda se společnost Panský dvůr Telč, s.r.o. dopustila porušení povinnosti, které se považuje za Selhání Nájemce.*

*34.6. Pokud je smlouva podle článku 34 předčasně ukončována Pronajímatelem z důvodu Selhání Nájemce, které způsobila společnost Panský dvůr Telč, s.r.o. ve vztahu k Etapám 2, 3 nebo 4, má Pronajímatel právo, ale nikoliv povinnost tuto Smlouvu předčasně ukončit v celém rozsahu, tedy i ke zbývajícím Etapám, bez ohledu na to, zda se společnost PDT s.r.o. dopustila porušení povinnosti, které se považuje za Selhání Nájemce.*

*34.7. Pokud dojde k předčasnému ukončení Smlouvy v celém rozsahu postupem dle článku 34.5. nebo 34.6. jsou oba Nájemci povinni zaplatit kompenzaci dle článku 32.3. a splnit další povinnosti, které v důsledku předčasného ukončení nezanikly, společně a nerozdílně.*

### **35. DŮSLEDKY PŘEDČASNÉHO UKONČENÍ A SKONČENÍ**

*35.1. V případě Předčasného ukončení pro Selhání Nájemce nebo Liberační událost nebo uplynutí Doby nájmu.*

*35.1.1. Pronajímatel je oprávněn vyzvat Nájemce do šesti (6) měsíců ode Dne skončení uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude dle uvážení Pronajímatele (i) prodej Pozemků pod Novými Budovami, které dosud nebyly Otevřeny za kupní cenu podle článku 17.4. nebo stanovenou postupem podle článku 18.2. podle toho, která bude vyšší, nebo (ii) koupě všech nebo jakékoliv Nové Budovy, která dosud nebyla Otevřena a v jakémkoliv stavu rozpracovanosti Pronajímatelem anebo třetí osobou určenou Pronajímatelem za kupní cenu, která bude odpovídat ceně obvyklé stanovené postupem podle článku 18.2. V případě Nových Budov, pro které dosud nebyl vydán Protokol o dokončení, je na uvážení Pronajímatele, zda se rozhodne tyto Nové Budovy koupit postupem dle tohoto článku 35.1. nebo zda bude požadovat odstranění těchto Nových Budov Nájemcem na jeho náklady. V případě že Pronajímatel bude požadovat odstranění těchto Nových Budov a Nájemce tyto Nové Budovy neodstraní v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem (která nesmí být kratší než 3 měsíce), je Pronajímatel oprávněn tyto Nové Budovy na náklady Nájemce odstranit sám nebo prostřednictvím osoby, kterou k tomu určí. Aniž by tím byla dotčena práva Pronajímatele podle tohoto odstavce, v případě Nových Budov, u nichž jsou dokončeny obvodové zdi a jsou zároveň zastřešeny, je Nájemce oprávněn vyzvat Pronajímatel, v případě, že se Pronajímatel rozhodne tyto Nové Budovy odstranit postupem uvedeným výše, ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne doručení požadavku Pronajímatele k odstranění těchto Nových Budov, k uzavření kupní smlouvy o prodeji Pozemků pod těmito zastřešenými Novými Budovami za kupní cenu podle článku 17.4. nebo stanovenou postupem podle článku 18.2. podle toho, která bude vyšší a Pronajímatel je povinen tuto kupní smlouvu s Nájemcem uzavřít.*

*35.1.2. Po obdržení výzvy Pronajímatele je Nájemce povinen uzavřít s Pronajímatelem anebo třetí osobou určenou Pronajímatelem kupní smlouvu(y) o prodeji Zařízení nebo kterékoliv jeho části v jakémkoliv stavu rozpracovanosti včetně smlouvy o notářské úschově kupní ceny za Zařízení a převodu práv k Projektové dokumentaci, a to ve lhůtě 1 měsíce od doručení písemné výzvy Pronajímatele k uzavření kupní smlouvy dle tohoto článku 35.1.*



**35.1.3.** Kupní smlouva(y) dle tohoto článku 35.1. bude uzavřena v místě a čase dohodnutém Stranami. Pokud k takové dohodě nedojde, bude kupní smlouva uzavřena v sídle Pronajímatele ve 12:00 poslední den lhůty dle článku 35.1.2. této Smlouvy s tím, že případně-li takový den na den pracovního klidu, tak v následující pracovní den. Kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v **příloze č. 13**, pokud bude předmětem koupě Nová Budova, nebo ve znění uvedeném v **příloze č. 12**, pokud budou předmětem koupě Pozemky pod Novými Budovami.

**35.1.4.** Závazek uzavřít kupní smlouvu(y) dle tohoto článku 35.1. zaniká, nebude-li výzva Pronajímatele Nájemci doručena ve lhůtě dle článku 35.1.1. této Smlouvy.

**35.2.** V případě Předčasného ukončení pro Selhání Pronajímatele

**35.2.1.** Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni vyzvat druhou Stranu k převodu všech nebo některých Pozemků pod Novými Budovami nacházejících se v již zahájených Etapách ve lhůtě šesti (6) měsíců ode Dne předčasného ukončení.

**35.2.2.** Po obdržení výzvy je druhá Strana povinen uzavřít s vyzývající Stranou kupní smlouvu(y) o prodeji všech Pozemků pod Novými Budovami uvedených oprávněně ve výzvě podle článku 35.2.1. včetně smlouvy o notářské úschově o úschově kupní ceny, a to ve lhůtě jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy k uzavření kupní smlouvy dle tohoto článku. Kupní cena za Pozemky pod Novými Budovami bude odpovídat Kupní ceně podle článku 17 nebo stanovenou postupem podle článku 18.2. podle toho, která bude vyšší.

**35.2.3.** Kupní smlouva(y) dle tohoto článku 35.2 bude uzavřena na místě a v čase dohodnutém Stranami. Pokud k takové dohodě nedojde, bude kupní smlouva uzavřena v sídle Pronajímatele ve 12:00 poslední den lhůty dle článku 35.2.2. této Smlouvy s tím, že případně-li takový den na den pracovního klidu, tak v následující pracovní den. Kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v **příloze č. 12**.

**35.2.4.** Závazek uzavřít kupní smlouvu(y) dle tohoto článku 35.2. ve vztahu ke konkrétnímu Pozemku nacházejícím se pod Novou Budovou zaniká, nebude-li výzva doručena ve lhůtě dle článku 35.2.1. této Smlouvy.

## **ČÁST 10: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **36. ŽÁDNÝ DVOJÍ NÁROK ZE STEJNÉHO DŮVODU**

Bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy nebude mít žádná ze Stran právo uplatnit proti druhé Straně ze stejného důvodu jakýkoliv nárok (např. jako náhradu škody, smluvní pokutu) v rozsahu, v jakém již byla tato Strana uspokojena podle jiného ustanovení této Smlouvy.

### **37. ŽÁDNÉ SDRUŽENÍ ANI ZMOCNĚNÍ**

**37.1.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že touto Smlouvou se nezakládá sdružení mezi Pronajímatelem a Nájemcem.

**37.2.** Pro vyloučení pochybností se dále uvádí, že kromě případů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, není Nájemce touto Smlouvou zmocněn k žádným právním úkonům jménem Pronajímatele.

### **38. JAZYK SMLOUVY**

*Tato Smlouva se uzavírá výhradně v českém jazyce.*

### **39. VYHOTOVENÍ**

*Tato Smlouva je vyhotovována ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce. Každá ze Stran si ponechá dvě vyhotovení této Smlouvy v českém jazyce.*

### **40. ÚPLNÁ SMLOUVA**

*Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran ohledně předmětu plnění této Smlouvy. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody Stran, učiněné ústně či písemně, ohledně předmětu plnění této Smlouvy. Každá ze Stran prohlašuje, že při uzavírání této Smlouvy nespolehlala na žádná prohlášení či záruku učiněnou druhou Stranou anebo třetí osobou, s výjimkou těch prohlášení nebo záruk, které jsou výslovně uvedeny v této Smlouvě.*

### **41. DORUČOVÁNÍ**

*41.1. Veškeré písemnosti, doručované podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní jedné ze Stran druhé Straně, budou doručovány některým z následujících způsobů:*

*41.1.1. osobním předáním písemnosti;*

*41.1.2. e-mailem; anebo*

*41.1.3. doručením prostřednictvím pošty či kurýra.*

*41.2. Písemnosti budou Stranám doručovány na následující adresy:*

*41.2.1. Pokud se doručuje Pronajímateli:*

*Adresa: Město Telč, náměstí Zachariáše z Hradce 10, 588 56 Telč*

*Email: [REDACTED]*

*K rukám: starosty*

*41.2.2. Pokud se doručuje Nájemci:*

*Adresa: Panský dvůr Telč, s.r.o.*

*Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno*

*Email [REDACTED]*

*K rukám: jednatele*

*Dále:*

*Adresa: PDT s.r.o.*

*Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno Email [REDACTED]*

*K rukám jednatele*

*41.3. Jakákoliv písemnost bude považována za doručenou:*

*41.3.1. je-li doručováno osobním předáním písemností, v okamžiku, kdy zástupce adresáta (druhé strany) potvrdí převzetí písemnosti, popřípadě v okamžiku, kdy zástupce adresáta odmítl zásilku převzít;*

*41.3.2. je-li doručováno e-mailem, v okamžiku, kdy byl e-mail odeslán na E-mailovou adresu druhé Strany, přičemž pokud byl e-mail odeslán mimo Pracovní den anebo po 16.00 hod. Pracovního dne, bude se za okamžik doručení e-mailu považovat 10.00 hod následujícího Pracovního dne;*

*41.3.3. je-li doručováno prostřednictvím pošty či kurýrní služby, v okamžiku, kdy zástupce druhé strany převzal zásilku, popřípadě v okamžiku, kdy zástupce adresáta odmítl zásilku převzít.*

*41.4. Obě Strany jsou oprávněny měnit své adresy (jakož /i E-mail) pro doručování; v takovém případě je druhá Strana povinna doručovat na nově uvedenou adresu (e-mail), a to od prvního následujícího Pracovního dne po dni, kdy této Straně byla změna oznámena.*

## **42. ODDĚLITELNOST**

*Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným či nevykonatelným, nedotkne se tato neplatnost či nevykonatelnost jiných ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují, v co nejkratší lhůtě nahradit neplatné či nevykonatelné ustanovení jiným ustanovením, které bude platné a vykonatelné a které bude svým obsahem obdobné nahrazovanému neplatnému či nevykonatelnému ustanovení.*

## **43. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ ZÁKONÍK**

*Tato Smlouva se řídí českým právem. Tato Smlouva se uzavírá jako smlouva ve smyslu § 269 odst. 2 Obchodního zákoníku.*

## **44. ESKALACE A ŘEŠENÍ SPORU**

### **44.1. Eskalace**

*Pokud mezi Stranami vznikne spor ohledně výkladu či plnění jakéhokoliv ustanovení této Smlouvy, bude nejprve předán k řešení mezi zástupci Stran následujícím způsobem:*

*44.1.1. zahájení sporu je Strana, která spor iniciuje, povinna písemně oznámit druhé Straně s uvedením svého zástupce pověřeného jednáním a sporu;*

*44.1.2. druhá Strana musí na oznámení první Strany odpovědět do tří (3) Pracovních dnů s uvedením svého zástupce pověřeného jednáním o sporu;*

*44.1.3. zástupci Stran mohou být pouze takové osoby, které se významným způsobem neúčastnily událostí, které do té chvíle sporu předcházely;*

*44.1.4. zástupci stran budou o sporu jednat v dobré víře a s cílem nalézt řešení sporu, které nejlépe vyhoví duchu a účelu této Smlouvy; a*

*44.1.5. pokud se zástupci Stran na řešení nedohodnou do osmnácti (18) Pracovních dnů od zahájení sporu, může kterákoliv Strana spor předložit k rozhodnutí soudu podle článku 44.2.*

### **44.2. Předložení soudu**

*Pokud nebude spor urovnán podle článku 44.1. bude předložen k rozhodnutí v závislosti na věcné příslušnosti buď Krajskému soudu v Brně, nebo Okresnímu soudu v Jihlavě.*

#### **45. ZMĚNY SMLOUVY**

*Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.*

#### **46. NÁKLADY A VÝDAJE STRAN**

*Pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak, nese každá Strana veškeré náklady, které vynaložila v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a Jejími změnami.*

#### **47. KONFLIKT VÍCE SMLUV**

*Budou-li ustanovení této Smlouvy v konfliktu s ustanovením jiné smlouvy uzavřené mezi Stranami bez ohledu na to, zda byla uzavřena přede dnem uzavření této Smlouvy či později, bude mít vždy, pokud se Strany výslovně nedohodnou písemně jinak, přednost tato Smlouva před jakoukoliv jinou takovou smlouvou. Tato Smlouva není závislá na jiných smlouvách či dohodách ve smyslu § 275 Obchodního zákoníku.*

#### **48. NÁROKY TŘETÍCH STRAN**

*Žádné ustanovení této Smlouvy není smlouvou ve prospěch třetího. Žádné třetí straně proto z této smlouvy nemohou vzniknout žádná práva.“*

### **III. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tento Dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení Dodatku, ostatní smluvní strany po jednom vyhotovení Dodatku.
2. Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou Přílohy č. 1 – 19 Smlouvy.
3. Tento Dodatek nabývá platnosti podpisem poslední smluvní stranou a účinnosti uveřejněním v registru smluv nebo 1. 1. 2021, podle toho, který okamžik nastane později. Pro vyloučení pochybností, pokud bude tento Dodatek uveřejněn v registru smluv po 1. 1. 2021, dle výslovné dohody Stran se úplné znění Smlouvy uvedené v článku II. tohoto Dodatku použije též zpětně na právní vztahy dle Smlouvy před nabytím účinnosti tohoto Dodatku, a to ode dne 1. 1. 2021.
4. Konkrétní nároky Stran na plnění a plnění poskytnutá Stranami na základě Smlouvy přede dnem účinnosti tohoto Dodatku nejsou tímto Dodatkem dotčena.
5. Uveřejnění Dodatku v registru smluv v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, provede Pronajímatel do patnácti (15) dnů od podpisu Smlouvy.

### **IV. DOLOŽKA PLATNOSTI PRÁVNÍHO ÚKONU DLE ZÁKONA O OBCÍCH**

Záměr města konsolidovat dosavadní závazky tímto úplným zněním a uzavřením Dodatku byl zveřejněn na úřední desce od 27. 11. 2020 do 11. 12. 2020.



Uzavření tohoto Dodatku a úplného znění na straně Pronajímatele doporučila ke schválení rada Pronajímatele svým usnesením ze dne 2. 12. 2020 č. UR 696-4/52/2020 a uzavření tohoto Dodatku a úplného znění na straně Pronajímatele schválilo zastupitelstvo Pronajímatele svým usnesením ze dne 14. 12. 2020 č. UZ 117 – 7/13/2020.

NA DŮKAZ ČEHOŽ PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY NÍŽE:

V TELČI 30. 12. 2020  
dne .....

V BRNĚ 29. 12. 2020  
dne .....

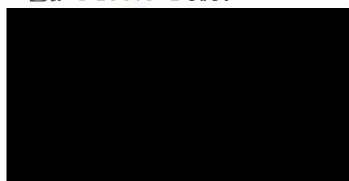
Pronajímatel:

Nájemci:

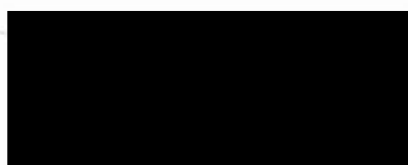
Za Město Telč:

Za Panský dvůr Telč, s.r.o.:

Za PDT s.r.o.



Mgr. Roman Fabeš



Ing. Michal Štefl, MBA



Pavel Šilhan



**Panský dvůr Telč, s.r.o.** 

Purkyňova 648/125 IČ: 499 76 125  
612 00 Brno DIČ: CZ49976125

**PDT s.r.o.** 

Purkyňova 648/125 IČ: 291 88 075  
612 00 Brno DIČ: CZ29188075