



DODATEK Č. 1

K

NÁJEMNÍ SMLOUVĚ A SMLOUVĚ O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ ZE DNE 18.2.2009

mezi

Městem Telč

jako pronajímatelem na straně jedné

a

OHL ŽS, a.s.

a

Investmanagement s.r.o.

a

Panský dvůr Telč, s.r.o.

DODATEK Č. 1

K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ A SMLOUVĚ O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ ZE DNE 18.2.2009

(dále jen „**Dodatek**“)

Smluvní strany

Město Telč

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

IČ: 00286745

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

OHL ŽS, a.s.

se sídlem: Burešova 938/17, 660 02 Brno

IČ: 46342796

DIČ: CZ46342796

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „**OHL**“)

a

Investmanagement s.r.o.

se sídlem: Brno-střed, Burešova 938/17, PSČ 66002

IČ: 60699841

DIČ: CZ60699841

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „**Investmanagement**“)

a

Panský dvůr Telč, s.r.o.

se sídlem: Brno, Heršpická 813/5, okres Brno-město, PSČ 63900

IČ: 49976125

DIČ: CZ49976125

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „**PDT**“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Pronajímatel na straně jedné a OHL, MORÁVKA CENTRUM, a.s., a SLOVKARPATIA, s.r.o. jako nájemci uzavřeli dne 18.2.2009 nájemní smlouvu a smlouvu o smlouvě budoucí kupní ve věci projektu rozvoje a revitalizace území Panského dvora v Telči (dále jen „Smlouva“);
- (B) dne 16.4.2009 uzavřeli společnosti MORÁVKA CENTRUM, a.s., a SLOVKARPATIA, s.r.o. na straně jedné a Investmanagement na straně druhé Dohodu o převodu práv a povinností ze Smlouvy, s níž vyslovil Pronajímatel souhlas dne 28.5.2009;
- (C) dosud nebyly splněny odkládací podmínky dle článku 3 Smlouvy a společnost OHL nemá zájem v projektu dále pokračovat;
- (D) PDT je připraven v rozsahu stanoveném 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 níže); (v) nést rizika spojená s výše uvedenými činnostmi způsobem uvedeným ve Smlouvě; a (vi) platit Pronajímateli Nájemné a za tímto účelem je OHL připraveno postoupit na PDT veškerá svá práva a PDT je připraveno převzít veškeré závazky OHL ze Smlouvy;
- (E) Pronajímatel je připraven souhlasit s postoupením práv a převzetím závazků OHL ze Smlouvy společností PDT za podmínek uvedených v tomto Dodatku a ve Smlouvě;

UZAVŘELY SMLUVNÍ STRANY NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU TENTO DODATEK:

1. POSTOUPENÍ PRÁV A PŘEVOD ZÁVAZKŮ

- 1.1. Pronajímatel a Investmanagement podpisem tohoto Dodatku souhlasí s postoupením práv (pohledávky) a převzetím povinností (závazků) ze Smlouvy dle článku 1.2 tohoto Dodatku.
- 1.2. OHL tímto postoupuje veškerá svá práva (pohledávky) a převádí veškeré své povinnosti (závazky) vyplývající ze Smlouvy na společnost PDT a společnost PDT tímto veškerá práva (pohledávky) a povinnosti (závazky) OHL vyplývající ze Smlouvy od společnosti OHL přebírá. Společnost PDT a OHL se zároveň dohodly, že PDT přebírá podpisem tohoto Dodatku závazek OHL k náhradě ušlého zisku z pronájmu Areálu, bytů v Převáděných Budovách a Rekonstruovaných Nemovitostech a úhradu za údržbu Areálu vzniklou k datu 1.1.2011 Pronajímateli podle článku 1.4 níže.
- 1.3. Pro vyloučení pochybností nabytím účinnosti tohoto Dodatku vstupuje společnost PDT do postavení Nájemce a Strany Smlouvy namísto OHL a vedle společnosti Investmanagement. PDT a Investmanagement jsou jako Nájemci zavázáni Pronajímateli ze Smlouvy společně a nerozdílně.
- 1.4. PDT uhradila před podpisem tohoto Dodatku Pronajímateli ušlý zisk z pronájmu Areálu, bytů v Převáděných Budovách a Rekonstruovaných Nemovitostech a úhradu za údržbu Areálu vzniklou k datu 1.1.2011 ve výši 1.688.859,-Kč .

2. ZMĚNA SMLOUVY

- 2.1. Strany se dohodly, že částka Jistoty dle článku 13.5 Smlouvy se zvyšuje na částku 2.000.000,- Kč Strany prohlašují, že PDT již složilo dne 22.3.2010 částku ve výši

1.000.000,- Kč a zbývající částku ve výši 1.000.000,- Kč složilo PDT před podpisem tohoto Dodatku na účet Pronajímatele.

2.2. Strany se dohodly, že Smlouva nabývá v celém rozsahu účinnosti a Den účinnosti nastává dnem podpisu tohoto Dodatku všemi smluvními stranami.

2.3. Nájemce je povinen předložit (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; a (iii) pravomocné stavební povolení pro Etapu 1 nejpozději do 30. 9. 2011. 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 30. 9. 2011 považuje se tato skutečnost za Selhání Nájemce.

2.4. Článek 13.1 Smlouvy se ruší a nahrazuje následovně:

2.5. „13.1 *Nájemné*

Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli po Dobu nájmu za každý kalendářní rok užívání roční nájemné za užívání Pozemků ve výši 705.290,- Kč, (dále jen „Nájemné“). V případě, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok (například první kalendářní rok Doby nájmu), nemá tato skutečnost vliv na výši Nájemného.

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 odstavce se Strany dále dohodly na následující splatnosti půlročních plateb Nájemného pro kalendářní roky 2011 a 2012. První polovina první půlroční platby Nájemného bude uhrazena nejpozději do 30 dnů po Dni účinnosti. První polovina dalších půlročních plateb Nájemného v kalendářních letech 2011 a 2012 bude uhrazena nejpozději v sedmý (7.) pracovní den každého prvního měsíce příslušného kalendářního pololetí a na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo určený písemně Pronajímatelem nebo uvedený v příslušné faktuře týkající se Nájemného a vystavené Pronajímatelem. Splatnost druhé poloviny půlročních plateb Nájemného pro kalendářní roky 2011 a 2012 nastane dne 11.2.2014 (tj. jeden rok po dni předpokládaného zahájení provozu Etapy 1).

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Nájemce je povinen platit Nájemné bez ohledu na skutečnost, zda mu předem byla doručena faktura vystavená Pronajímatelem.“

2.6. Články 15.1 a 15.2 Smlouvy se ruší a nahrazují následovně:

„15.1. *Za účelem odstranění, případně rekonstrukce Převáděných Budov v jednotlivých Etapách v souladu se Studií řešení je Nájemce povinen uzavřít do 30 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení pro Etapu 1 kupní smlouvu, jejímž předmětem bude koupě Převáděných Budov za kupní cenu ve výši 250.000 Kč. Vzor kupní smlouvy tvoří přílohu č. 10 této Smlouvy Výše kompenzace uvedená v článku 4.2.6 kupní smlouvy na Převáděné Budovy (příloha č. 10 této Smlouvy) se nesnižuje v případě, že v době do uzavření kupní smlouvy na Převáděné Budovy zanikne některý nájemní vztah k bytům uvedený v článku 4.2.2 kupní smlouvy na Převáděné Budovy. Pokud by některý nájemní vztah zanikl, vzniká Pronajímateli nárok na zaplacení poměrné části kompenzace uvedené v článku 4.2.6 kupní smlouvy na Převáděné Budovy. Nájemce je povinen tuto částku Pronajímateli uhradit*

nejpozději do platnosti a účinnosti Regulačního plánu nebo právní moci územního rozhodnutí pro Etapu 2 podle toho, která skutečnost nastane dříve.

15.2. Za účelem rekonstrukce Rekonstruovaných Nemovitostí v jednotlivých Etapách v souladu se Studií řešení je Nájemce povinen uzavřít do 30 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení pro Etapu 1 kupní smlouvu, jejímž předmětem bude koupě Rekonstruovaných Nemovitostí (objekty č. 1, 2, 4, 5 a 6) za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč. Vzor kupní smlouvy tvoří přílohu č. 11 této Smlouvy.“

2.7. V článku 17 Smlouvy se vkládá nový článek 17.6, který zní:

„17.6. Kupní cena určená podle tohoto článku 17 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.“

2.8. Článek 24 Smlouvy se ruší a nahrazuje následovně:

„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 Studií 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) Etapy 1 a 2 minimálně 25.806.600,- Kč; (ii) Etapu 3 minimálně 12.706.800,- Kč; a (iii) Etapu 4 minimálně 12.495.600,- Kč, a to po celou dobu trvání těchto Etap a po dobu devíti měsíců od jejich skončení.

24.2. Nájemce zajistí, aby Bankovní záruka byla platná a účinná ve výši dle článku 24.1 do uplynutí devíti měsíců poté, co bude vydán Protokol o dokončení příslušné Nové Budově, resp. poslední Nové Budovy v příslušné Etapě.

24.3. Pokud podmínky Bankovní záruky stanoví datum zániku její platnosti (účinnosti) a toto datum zániku platnosti (účinnosti) Bankovní záruky má nastat před uplynutím lhůty dle článku 24.2, Nájemce zajistí prodloužení platnosti Bankovní záruky (dodatkem nebo vystavením nové Bankovní záruky) tak, aby byla Bankovní záruka platná a účinná po celou dobu stanovenou dle článku 24.1 a 24.2 této Smlouvy. Prodlouženou Bankovní záruku je povinen Nájemce předložit Pronajímateli nejpozději jednadvacet (21) dní před uvedeným datem zániku platnosti (účinnosti) původní Bankovní záruky.

24.4. Pronajímatel je oprávněn uplatnit nárok z Bankovní záruky na plnění až do výše vystavené Bankovní záruky v případě, že:

24.4.1. Nájemce neprodlouží platnost Bankovní záruky dle postupu uvedeného v článku 24.3. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn čerpat celou částku Bankovní záruky za účelem zajištění povinností Nájemce dle této Smlouvy;

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).*

24.5. *Pronajímatel vrátí Bankovní záruku na plnění nebo její nevyčerpanou část Nájemci nebo bance, která tuto záruku 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. “*

2.9. V článku 32.3 Smlouvy se ruší a nahrazuje následovně:

„32.3. Pokud dojde z důvodu porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy k Předčasnému ukončení pro Selhání Nájemce nebo pro Neustálé Selhávání, je Nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč.“

2.10. Strany se dohodly, že ode dne účinnosti tohoto Dodatku se společnost OHL považuje za Hlavního subdodavatele dle článku 4.1 Smlouvy v rozsahu, v jakém prokazovala kvalifikaci ve Výběrovém řízení.

2.11. Strany se dohodly, že Zástupcem Nájemce ve smyslu Smlouvy je Panský dvůr Telč, s.r.o..

2.12. Strany se dohodly na změně adres Nájemce v článku 41.2.2, a to následovně:

Adresa: **Panský dvůr Telč, s.r.o.**

Heršpická 813/5, 639 00 Brno

K rukám: jednatele

2.13. **Příloha č. 8** Smlouvy (Harmonogram) se ruší a nahrazuje novou **přílohou č. 8**, která tvoří **přílohu č. 1** tohoto Dodatku. Pro vyloučení pochybností jsou Nájemci povinni plnit milníky uvedené v Harmonogramu bez ohledu na to, kdy nastal Den účinnosti. Poslední den jednotlivých Etap uvedených v Harmonogramu se považuje za Den plánovaného Otevření ve smyslu Smlouvy ve vztahu k jednotlivým Budovám, které jsou součástí těchto jednotlivých Etap.

2.14. Definice Dne uplynutí v článku 1 Smlouvy se ruší a nahrazuje následovně:

„Den uplynutí znamená 31.12.2025;“

3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

3.1. Smluvní strany se dohodly, že ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají uzavřením tohoto Dodatku nedotčena, není-li v tomto Dodatku stanoveno jinak.

3.2. Pojmy uvedené v tomto Dodatku velkými písmeny, mají význam uvedený ve Smlouvě, není-li v tomto Dodatku stanoveno jinak.

3.3. Nedílnou součástí tohoto Dodatku je příloha č. 1 (Harmonogram).

3.4. Tento Dodatek je vyhotoven v pěti stejnopisech v českém jazyce. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení Dodatku, ostatní smluvní strany po jednom vyhotovení Dodatku.

3.5. Lhůta pro přijetí návrhu tohoto Dodatku není časově omezena. Pokud bude návrh tohoto Dodatku přijat po 17. 1. 2011, prodlužuje se termín uvedený v článku 2.3. tohoto Dodatku (30. 9. 2011) a milníky pro Etapu 1 uvedené v Harmonogramu o dobu, která odpovídá počtu dnů mezi datem 17. 1. 2011 a datem přijetí návrhu tohoto Dodatku.

3.6. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

4. **DOLOŽKA PLATNOSTI PRÁVNÍHO ÚKONU DLE ZÁKONA O OBCÍCH:**

Záměr města uzavřít tento Dodatek byl zveřejněn na úřední desce od 3.12.2010 do 20.12.2010. O uzavření tohoto Dodatku na straně Pronajímatele rozhodlo zastupitelstvo Pronajímatele svým usnesením č. UZ 14-9/2/2010 ze dne 20.12. 2010 a rada Pronajímatele svým usnesením č. UR 59-12/4/2010 ze dne 20.12.2010 .

Místo: TELČ

Datum: 13. 04. 2011 v 15:10 HOD

Za



Jméno: Mgr. Roman Fabeš

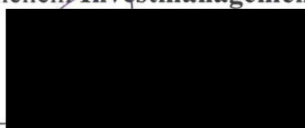
Funkce: starosta

MĚSTO TELČ
588 56 Telč
140

Místo:

Datum:

Za a jménem Investmanagement s.r.o.:



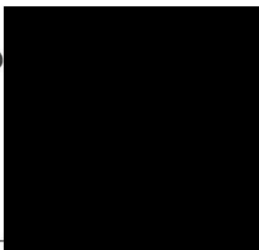
Jméno: Tomáš Zítka

Funkce: jednatel

Místo:

Datum:

Za a jménem O



Jméno: Ing. Michal Štefl

Funkce: předseda představenstva

Místo:

Datum:

Za a jménem Panský Dvůr Telč, s.r.o.:



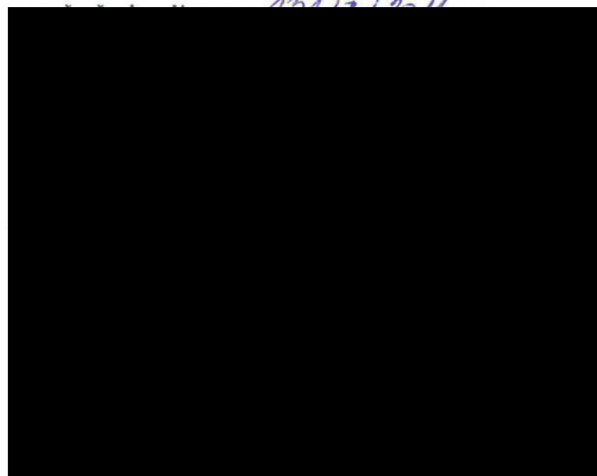
Jméno: Pavel Šilhan

Funkce: jednatel

Jméno: Ing. František Ledabyl

Funkce: 1. místopředseda představenstva

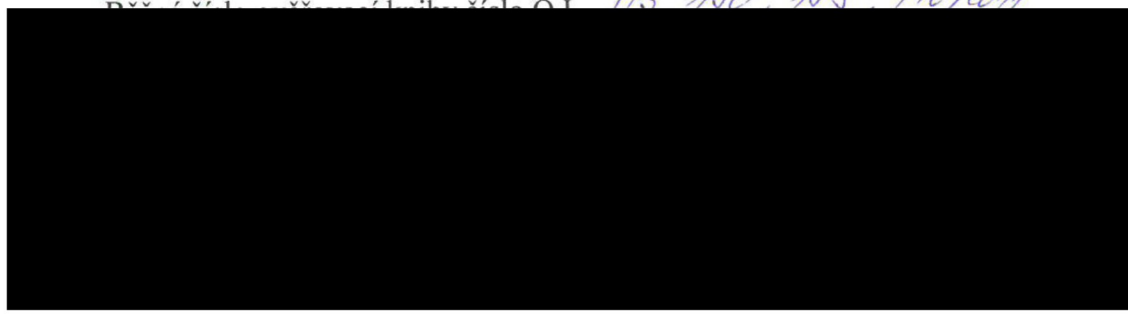
Podle ověřovací knihy Městského úřadu Telč



Ověření – legalizace:

Děchůvka, s.r.o. (liberec) OJ

185 180 185 190/2011



Komana Suchomelová
notářská tajemnice
pověřená notářem



PŘÍLOHA Č. 1
Harmonogram

