

**DODATEK Č. 3**  
**K**  
**NÁJEMNÍ SMLOUVĚ**  
**A**  
**SMLOUVĚ O SMLOUVĚ**  
**BUDOUCÍ KUPNÍ**

uzavřené mezi

**Městem Telč**  
jako pronajímatelem a budoucím prodávajícím na straně jedné

a

**společností Panský dvůr Telč, s.r.o.**  
jako nájemcem a budoucím kupujícím na straně druhé

### **DODATEK č. 3**

**k nájemní smlouvě a smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne 18.2.2009(dále jen Smlouvě) ve znění Dodatku č.1 ze dne 13.4.2011 a Dodatku č.2 ze dne 5.6.2012 uzavřené mezi Pronajímatelem a budoucím prodávajícím - Městem Telč, IČ:00286745 a Nájemcem a budoucím kupujícím – společností Panský dvůr Telč, s.r.o., IČ:49976125.**

#### **I.**

#### **PREAMBULE**

Z důvodu přistoupení dalšího subjektu k výše uvedené Smlouvě a tím k přerozdělení práv a povinností na straně Nájemců vzhledem k dotacím a dále z důvodu nutnosti aktualizace textu Smlouvy vzhledem k časovému posunu realizace Projektu „Rozvoje a revitalizace území Panského dvora v Telči“ kvůli čemuž vznikla předmětná Smlouva, dále z důvodu digitalizace nemovitostí v roce 2011, dále z důvodu lepší přehlednosti předmětné Smlouvy,

dohodly se tímto smluvní strany

na novém textu Smlouvy, který podpisem tohoto Dodatku nahrazuje původní text Smlouvy ze dne 18.2.2009 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 13.4.2011 a Dodatku č.2 ze dne 5.6.2012 a dále ve znění Dohody o převodu práv a povinností uzavřenou mezi původními Nájemci dne 16.4.2009 s níž vyslovil Pronajímatel souhlas dne 28.5.2009 a dle Změnového řízení ze dne 30.6.2012(dopis Nájemce-Panský dvůr Telč, s.r.o. na Pronajímatele ze dne 30.6.2012).

#### **II.**

#### **POSTOUPENÍ A ROZDĚLENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ**

Společnost Panský dvůr Telč, s.r.o. tímto postupuje a již postoupila ke dni 29.6.2012 veškerá svá práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy v záhlaví uvedené týkající se realizace Etapy 1 Projektu dle Smlouvy na společnost PDT s.r.o., IČ: 291 88 075, se sídlem Brno, Heršpická 813/5, PSČ 639 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vl.64211 a společnost PDT s.r.o. tímto veškerá práva a povinnosti vyplývající z výše uvedené Smlouvy týkající se pouze Etapy 1 Projektu k datu 29.6.2012 přebírá a také již převzala. Pronajímatel s tímto převodem práv a povinností souhlasí, což stvrzuje svým podpisem na tomto dodatku.

Smluvní strany se tímto dohodly na rozdělení práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy tak, že společnost PDT s.r.o., IČ:291 88 075 bude realizovat Etapu 1 Projektu uvedeného ve Smlouvě a bude nositelem práv a povinností týkající se Etapy 1 a společnost Panský dvůr Telč, s.r.o., IČ:499 76 125 bude realizovat Etapy 2 až 4 Projektu uvedeného ve Smlouvě a bude nositelem práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy vztahující se k Etapám 2 až 4. Obě společnosti v případě potřeby uzavřou dohodu o narovnání vzájemných požadavků vzhledem k rozdělení práv a povinností ze Smlouvy a rozdělení realizace Projektu podle Etap na dva subjekty.

V dalším textu Smlouvy(strana 10 a 11-definice Pozemků)je provedeno rozdělení dotčených Pozemků na Etapy,tj na Pozemky potřebné pro realizaci Etapy 1 a na Pozemky potřebné pro Etapy 2 až 4 vč.výměr a podle tohoto rozdělení budou oba Nájemci, každý zvlášť, hradit Pronajímateli nájemné z pronajímaných Pozemků.

V souladu s ustanovením článku 5.2. Smlouvy se společnost Panský dvůr Telč s.r.o. za společnost PDT s.r.o. zaručila za splnění všech povinností ze Smlouvy vztahujících se k Etapě I na základě ručitelského prohlášení, které je přílohou č. 17 Smlouvy.

Nové znění Smlouvy vzhledem k výše uvedenému ujednání:

**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 – NÁVRH KUPNÍ SMLOUVY O KOUPI REKONSTRUOVANÝCH NEMOVITOSTÍ**  
**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.**

## 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

[REDACTED]  
(dále jen „Pronajímatel“)

a

#### **Nájemci: (na straně druhé):**

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

se sídlem: Brno-střed, Štýřice, Heršpická 813/5, PSČ 639 00  
IČ:291 88 075

[REDACTED]  
(dále jen „PDT“)

a

##### **2.Panský dvůr Telč, s.r.o.**

se sídlem: Brno, Heršpická 813/5, okres Brno-město, PSČ: 639 00  
IČ: 49976125

[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 níže), (v) nést rizika spojená s výše uvedenými činnostmi způsobem uvedeným v této Smlouvě, a (vii) platit Pronajímateli Nájemné,
- (D) 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 SMLUVNÍ STRANY TUTO SMLOUVU:

### **ČÁST I: 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;
- Daň** znamená jakékoliv daně nebo poplatky (s výjimkou DPH) vybírané podle Závazných předpisů v příslušné době, a to bez ohledu na to, zda byly tyto daně nebo poplatky vybírány v době uzavření této smlouvy, a jakým orgánem jsou vybírány,
- Den plánovaného Otevření** znamená den Otevření Nové Budovy dle Harmonogramu nebo jiný den, na kterém se Strany písemně dohodnou,

<b>Den předčasného skončení</b>	<p>znamená dále uvedený den, ve kterém skončí tato smlouva v případě jejího předčasného ukončení:</p> <p>a) při předčasném ukončení pro Selhání Nájemce, den uvedený v oznámení Pronajímatele podle článku 34.2.2,</p> <p>b) při předčasném ukončení pro Selhání Pronajímatele, den uvedený v oznámení Nájemce podle článku 34.4.2,</p> <p>c) při předčasném ukončení pro Neustálé selhávání, den uvedený v oznámení Pronajímatele podle článku 34.3.3,</p> <p>d) při předčasném ukončení pro Liberační událost podle článku 34.5.1,</p> <p>přičemž Strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Dnem předčasného skončení bude jiný den</p>
<b>Den skončení</b>	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,
<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 DPH</b>	<p>znamená dopravní infrastrukturu ve smyslu Stavebního zákona tak, je vymezena ve Studii řešení pro každou z Etap,</p> <p>znamená daň z přidané hodnoty ve výši, jaká je v příslušné době na příslušné plnění uplatňována,</p>
<b>Drobné závady</b>	znamená drobné odchylky od Projektové dokumentace, jež byla schválena Pronajímatelem dle článku 21.2, které nemění funkci Zařízení nebo jeho části, způsob jeho využití a kvantitativní a kvalitativní parametry Zařízení stanovené touto Smlouvou, zejména ve Studii řešení a v Požadavcích Pronajímatele,
<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 Kongresového centra,
<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</b>
<b>Infrastruktura</b>	znamená Dopravní infrastrukturu a Technickou infrastrukturu, jak jsou vyznačeny ve Studii řešení,
<b>Kongresová infrastruktura</b>	znamená část Zařízení specifikovanou v <b>příloze č. 3</b>
<b>Liberační událost</b>	znamená jakoukoliv z níže uvedených událostí: <ul style="list-style-type: none"> <li>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),</li> <li>b) požár, výbuch, zásah blesku, bouře, vichřice, povodeň nebo záplavu, protržení nádrže či potrubí nebo jejich přetečení, ionizující záření, dopad meteoritu, výtržnosti a občanské nepokoje nebo nepořádky, ozbrojený konflikt, povstání,</li> <li>c) byl vyhlášen nouzový stav, stav ohrožení státu nebo válečný stav, jehož účinky se týkají rovněž Areálu,</li> <li>d) selhání jakéhokoliv Poskytovatele veřejných služeb, nebo selhání dopravy,</li> <li>e) náhodné poškození Stavby nebo Zařízení nebo jakékoliv obslužné komunikace ke Stavbě nebo Zařízení,</li> <li>f) blokáda nebo embargo,</li> <li>g) v souvislosti s pracovněprávními vztahy Pracovníků Nájemce a Osob na straně Nájemce, kterákoliv z následujících událostí: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) stávka, a to jak zákonná tak nezákonná,</li> <li>(ii) vyluka, nebo</li> <li>(iii) úmyslné zdržování práce</li> </ul> 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,</li> <li>h) náraz silničního nebo leteckého dopravního prostředku třetí osoby,</li> <li>i) sesuv půdy na Staveništi nebo jakýkoliv pozemek sousedící se Staveništem,</li> <li>j) znečištění životního prostředí, které přímo ani nepřímo nezpůsobil Nájemce,</li> </ul>



	<p>k) tlakové vlny způsobené zařízeními pohybujícími se nadzvukovými rychlostmi, nebo</p> <p>l) výskyt archeologických nebo paleontologických nálezů nebo přítomnost jakýchkoliv kulturních památek na Staveništi s výjimkou Památkově chráněných objektů,</p> <p>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,</p>
<b>Měsíc</b>	znamená kalendářní měsíc během Doby nájmu,
<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, uvedený v příloze č. 4,
<b>Návrh Změny</b>	znamená návrh Změny učiněný Nájemcem podle článku 29.1,
<b>Návrhy Nájemce</b>	znamená Studie řešení a Návrh Služeb,
<b>Neustálé selhávání</b>	má význam uvedený v článku 34.3,
<b>Nezávislý odborník</b>	je osoba, která bude jako vykonavatel kontrolní činnosti angažována Pronajímatelem jako objednavatelem kontrolní činnosti podle zvláštní smlouvy o kontrolní činnosti ve smyslu Obchodního zákoníku uzavřené na základě výběrového řízení Pronajímatele za účelem, aby nestranně ověřila plnění některých závazků podle této Smlouvy,
<b>Nové budovy</b>	znamenají veškeré budovy postavené nebo rekonstruované Nájemcem v příslušné Etapě dle této Smlouvy a v souladu se Studií řešení na pozemcích, a to zejména Hotel, Kongresovou infrastrukturu a jakékoliv další s nimi související budovy a stavby,
<b>Občanský zákoník</b>	znamená zákon č. 40/1064 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
<b>Obchodní zákoník</b>	znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
<b>Osoby na straně Nájemce</b>	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,
<b>Osoby na straně Pronajímatele</b>	znamená: a) Zástupce Pronajímatele, b) Pronajímatelovy dodavatele a Subdodavatele, c) Pracovníky Pronajímatele, s výjimkou Poskytovatelů veřejných služeb, Nájemce a jakékoliv Osoby na straně Nájemce,

<b>Otevření (obdobně Otevřít a Otevřeno)</b>	<p>znamená:</p> <p>a) den, kdy bude Nezávislým odborníkem vydán Protokol o končení Nové Budovy, nebo</p> <p>b) den, kdy bylo zahájeno užívání Nové Budovy v souladu se Stavebním zákonem, podle toho, který nastane později,</p>
<b>Památkově chráněné objekty</b>	<p>znamenají objekt sýpky, kamenné ohradní zdi a holubníku nacházející se v Areálu, jak jsou vyznačeny v <b>příloze č. 7</b> červenou barvou,</p>
<b>Podmínky pojištění</b>	<p>má význam uvedený v článku 33.1.1,</p>
<b>Poskytnuté informace</b>	<p>znamená informace týkající se Stavby, Zařízení nebo Služeb, které Pronajímatel poskytl Nájemci a jeho poradcům, zejména v:</p> <p>a) Dokumentaci výběrového řízení,</p> <p>b) informačním CD poskytnutém Pronajímatelem v rámci Výběrového řízení,</p>
<b>Poskytovatelé veřejných služeb</b>	<p>znamená jakéhokoliv poskytovatele veřejných služeb (např. voda, elektřina, teplo, plyn, odpady, vytápění, telekomunikace, údržba komunikací a zeleně apod.);</p>
<b>Povolení</b>	<p>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;</p>
<b>Pozemky</b>	<p>znamená 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: <b>(dle digitalizace z.r.2011)</b></p> <p><b>Etapa 1:</b> (výměra celkem: 17 069m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pozemek p.č. 67, ostatní plocha, výměra 3 994m<sup>2</sup></li> <li>- pozemek p.č.St.1358, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 841 m<sup>2</sup></li> <li>- pozemek p.č.St.180/1, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 11 606 m<sup>2</sup></li> <li>- pozemek p.č.St.180/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 388 m<sup>2</sup></li> <li>- pozemek p.č.St. 2282, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 74 m<sup>2</sup></li> <li>- pozemek p.č.St.2283, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 166m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Etapa 2:</b> (výměra celkem: cca 20829m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-část pozemku parc. č. 7363, ostatní plocha, výměra cca 935 m<sup>2</sup></li> <li>-pozemek parc. č. st.1027, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 393 m<sup>2</sup></li> </ul>

- pozemek parc. č. st.1527, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 497 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 p.č.St.185/1, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 4 873 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St.185/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 301 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St. 1079, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 661m<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. 74, ostatní plocha, výměra 1 438 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.St 2281, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 306 m<sup>2</sup>

**Etapa 3:** (výměra celkem: cca 20102m<sup>2</sup>)

- část pozemku p.č. 7363, ostatní plocha, výměra cca 2134m<sup>2</sup>
- část pozemku p. č. 85/4, ostatní plocha, výměra cca 9669m<sup>2</sup>
- část pozemku p.č. 85/3, zahrada, výměra cca 376m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 85/1, ostatní plocha, výměra 7 923 m<sup>2</sup>

**Etapa 4:** (výměra celkem:11753 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 3 788 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č St. 1357, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 301 m<sup>2</sup>

<b>Pozemky pod Novými budovami</b>	znamenají části Pozemků, na nichž budou v souladu se Studií řešení vybudovány v každé z Etap Nové Budovy, a související Vyhrazené plochy, jak jsou vyznačeny ve Studii řešení,
<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 dokumentace</b>	znamená jakékoliv výkresy, specifikace, zprávy, vzorce, výpočty software a jiné dokumenty a údaje, které jsou nezbytné nebo se vztahují k vydání 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 Nezávislým odborníkem podle článku 25.3;
<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>	znamenají 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: <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;</li> <li>• bez č.p., způsob využití zem. stavení, na pozemku parc. č. st. 180/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;</li> </ul> jak jsou blíže vymezeny v <b>příloze č. 7</b> zelenou barvou;
<b>Přímá smlouva</b>	znamená smlouvu uzavřenou mezi Pronajímatelem, Nájemcem a Financující institucí;
<b>Regulační plán</b>	znamená regulační plán vydaný postupem podle Stavebního zákona Pronajímatelem, jež stanoví podrobné podmínky pro využití Pozemků v souladu se Studií řešení a Požadavky Pronajímatele 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. 180/1, 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) Neustálé selhávání Nájemce;
  - b) vstup Nájemce do likvidace;
  - c) na majetek byl prohlášen soudem konkurz a/nebo pokud nastane jiná obdobná situace dle Závazných právních předpisů;
  - d) Nájemcovo prodlení s uhrazením jakékoliv částky splatné podle této Smlouvy Pronajímateli, 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;
  - e) ukáže-li se, že ujištění poskytnutá Nájemcem podle článku 6.1 byla nepravdivá;
  - f) Nájemce nezahájil Stavbu do 6 měsíců ode dne, kdy měla být zahájena dle Harmonogramu;
  - g) přerušení provádění Stavby na více než 90 dnů s výjimkou případů, kdy toto zdržení bylo způsobeno Liberační událostí podle článku 27;
  - h) 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;
  - i) 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;
  - j) porušením povinností dle článku 13.5 této Smlouvy;
  - k) nepředložení nebo neudržování v platnosti Bankovní záruky za kteroukoliv Novou Budovu, a to po dobu delší než 30 Pracovních dnů;
  - l) 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;
  - m) neuzavřením smlouvy o zřízení předkupního práva k jakékoliv rozestavěné Nové Budově nebo nepodáním návrhu na zápis jakékoliv rozestavěné Nové Budovy do katastru nemovitostí, a
  - n) porušení povinnosti Nájemce převést na Pronajímatele Převáděnou infrastrukturu;
  - o) porušení povinnosti Nájemce uvedených v článku 5.

**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;

<b>Služba</b>	znamená konkrétní službu uvedenou v <b>příloze č. 3</b> ;
<b>Smlouvy o financování</b>	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 Přímé smlouvy a těch smluv, které budou uzavřeny (či změněny) po uzavření této Smlouvy;
<b>Sousední nemovitosti</b>	znamená pozemky nebo stavby přilehlé k Pozemkům a/nebo s nimi sousedící;
<b>Spřízněná osoba</b>	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;
<b>SPV</b>	znamená společnosti uvedené v článku 5.2;
<b>Stavba</b>	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;
<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;
<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 ve Studii řešení;

vě a itele	<b>Úrok z prodlení</b>	znamená úrok z prodlení stanovený v souladu s nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů;
	<b>Uživatel</b>	znamená jakoukoliv osobu z řad veřejnosti užívající Zařízení k jejich stanovenému účelu;
ými tu z a iluv,	<b>Veřejné plochy</b>	znamenají (i) plochy vymezené jako veřejné plochy ve Studii řešení a dále (ii) veřejná prostranství dle § 34 Zákona o obcích vymezená jako veřejná prostranství ve Studii řešení a (iii) veřejnou zeleň dle Stavebního zákona a Zákona o obcích vymezenou jako veřejná zeleň ve Studii řešení;
	<b>Výběrové řízení</b>	má význam uvedený v písm. (A) Preambule;
	<b>Vyhrazené plochy</b>	znamenají plochy vymezené jako vyhrazené ve Studii řešení;
	<b>Zákon o obcích</b>	znamená zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;
66a nebo	<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. Oldřich Vlašic, nebo jinou osobu, kterou Nájemce určí v souladu s článkem 9.2;
ze a nebo vané ba“	<b>Zástupce Pronajímatele</b>	znamená Mgr. Roman Fabeš, starosta, nebo jinou osobu, kterou Pronajímatel určí v souladu s článkem 9.1;
	<b>Závazné předpisy</b>	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;
řádu  rém stí;  žený této	<b>Zavedená odborná praxe</b>	znamená použití standardů, postupů, metod a procedur, které jsou v souladu se Závaznými předpisy, včetně použití právně nezávazných technických norem (ČSN a EN), a vynaložení takového stupně dovedností, péče, pečlivosti, opatrnosti a předvídatelnosti, která by byla běžně a rozumně očekávána od odborně kvalifikované, schopné a zkušené osoby zabývající se příslušnou činností za stejných nebo podobných podmínek;
jich itelé čení rým	<b>Změna</b>	znamená změnu Stavby, Zařízení nebo Služeb dohodnuté Stranami podle článku 29;
tak		

## 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 nevyšší bloky, ze kterých se skládají jednotlivé části této Smlouvy (např. tento článek 1), tak na nižší úroveň (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 oprávněni 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; a (iii) pravomocné stavební povolení pro Etapu 1 nejpozději do 22. 10. 2013. 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 22. 10. 2013, 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 Pronajímátele 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 Pronajímátele 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 Pronajímátele s uvedením nových společníků (akcionářů) SPV.

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

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

Nájemce prohlašuje a zaručuje Pronajímátele, 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 se Studií řešení předloženou a odsouhlasenou Pronajímatelem ve Výběrovém řízení;*

*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 Pronajímátele, 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 Pronajímátele 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 Pronajímátele 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 Pronajímátele věděl o jakékoliv záležitosti či ji schválil, neznamená, že by Pronajímátele nesl riziko s takovou záležitostí související. Vědomí či schválení jakékoliv záležitosti neznamená, že Pronajímátele nemůže vůči Nájemci uplatnit jakékoliv nároky, které s takovou záležitostí souvisí a které Pronajímátele 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 Pronajímátele**

*Nájemce doručí Pronajímátele kopie všech smluv, dodatků nebo jiných dokumentů, kterými se mění, nahrazuje či zakládá jakákoliv Smlouva o financování, do pěti (ř) 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 s výjimkou Přímé smlouvy.*

## **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. 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 vynětí části Pozemků z předmětu nájmu na základě dohody Stran (například prodejem Pozemků pod Novými Budovami), nebude mít tato změna vliv na výši Nájemného stanoveného níže, ani na trvání 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.

### 11. DOBA NÁJMU

#### 11.1. Doba nájmu

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

#### 11.2. Možnost prodloužení Doby nájmu

Pokud nenastane a v daném okamžiku nebude trvat případ Selhání Nájemce, je Nájemce oprávněn prodloužit původní Doby nájmu 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 Doby nájmu o jednotlivá Období prodloužení na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli nejméně dvanáct (12) celých kalendářních měsíců před uplynutím Doby nájmu, resp. každého dalšího Období prodloužení (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 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. Nájem Pozemků, a na nich vybudovaná a převáděna infrastruktura, které jsou součástí Etapy 1, bude mít Nájemce pronajaté do konce doby udržitelnosti Projektu dle dotačních pravidel (tj. cca 5 let po kolaudaci objektů). Výše nájemného bude upravena dodatkem ke Smlouvě po kolaudaci objektů.

## 12. ÚČEL NÁJMU

Pronajímatel předává Nájemci Pozemky za účelem Stavby, vybudování a provozování Zařízení na Pozemcích v souladu se Studií řešení, 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 ve výši 705.290,- Kč, (dále je „**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 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.

Nájemné za rok 2012 a všechna následující období uhradí každý Nájemce zvlášť poměrně dle výměry pozemků rozdělených pro realizaci Etapy 1 a pro Etapy 2 až 4. Nájemce, který bude realizovat Etapu 1 bude hradit roční nájemné ve výši 170.690,- Kč (slovy sto sedmdesát tisíc šest set devadesát korun českých) a Nájemce, který bude realizovat Etapy 2 až 4 bude hradit roční nájemné ve výši 534.600,- Kč (slovy pět set třicet čtyři tisíc šest set korun českých).

Nájemné za rok 2012 je splatné do 31.12.2012 s možností splácení v různých částkách během roku 2012 dle finančních možností Nájemce.

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

### 13.2. Roční úpravy Nájemného

Stávající základní výše Nájemného bude po Dobu nájmu každoročně zvyšována s účinností od 1. ledna každého roku tak, aby odrážela případná zvýšení Indexu spotřebitelských cen

vydáváných 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 Dobu nájmu v požadované výši. V případě čerpání Jistoty Pronajímatelem je Nájemce povinen doplnit Jistotu na požadovanou výši. Po Dobu 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.

**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.

#### **14.2. Užívání Areálu**

**14.2.1.** Vedle Nájemce mohou na Veřejné plochy a do částí Otevřených Nových Budov určených Studii řešení 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 části Otevřených Nových Budov určených Studií řešení 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.** Nájemce a Osoby na straně Nájemce jsou povinny respektovat práva třetích osob, zejména práva vlastníků Sousedních nemovitostí jejich oprávněných uživatelů.

**14.3.** Součinnost Pronajímatel 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.** Za účelem odstranění, případně rekonstrukce Převáděných Budov v jednotlivých Etapách v souladu se Studií řešení je Nájemce povinen uzavřít ve lhůtě od nabytí právní moci stavebního povolení pro Nové budovy dle Etapy 2 do zahájení demolice budov v Etapě 2, 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 ve lhůtě od nabytí právní moci stavebního povolení pro Etapu 1 do zahájení rekonstrukce budov v Etapě 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.

**15.3.** Pronajímatel si není vědom existence jakékoliv skutečnosti, která by bránila odstranění Převáděných Budov /nebo rekonstrukci Rekonstruovaných Nemovitostí s výjimkou existujících nájemních vztahů k bytům uvedených v **příloha č. 10 a 11** této Smlouvy, jejichž vyřešení je povinností Nájemce.

## **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 KOUPĚ POZEMKU POD NOVÝMI BUDOVAMI

17.1. Nájemce je povinen vyzvat Pronajímatele k převodu Pozemku(ů) pod 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 Doby nájmu (bez doby případného prodloužení);

nejpozději však ve lhůtě 3 měsíců po splnění poslední z výše uvedených podmínek.

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.

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. Postup podle článku 17.2. se uplatní obdobně, přičemž Pronajímatel k výzvě připojí pouze dokumenty podle článku 17.2. (i) a (ii).

17.4. Celková kupní cena za všechny převedené Pozemky pod Novými Budovami, pokud bude převod Pozemků uskutečněn, činí 37.245.600,- Kč Kupní cena za jednotlivé Pozemky pod Novými Budovami v jednotlivých etapách je stanovena následovně.

Etapa	Cena za m <sup>2</sup> /Kč	Výměra v m <sup>2</sup>	Celková kupní cena za etapu
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 5 dnů ode Dne Otevření poslední Nové budovy v příslušné etapě na základě zjištění skutečné plochy zastavené Pozemků pod Novými Budovami stanoví cenu za m<sup>2</sup> Pozemků pod dosud neprodanými Pozemky pod Novými Budovami tak, aby Kupní cena za všechny Pozemky pod Novými Budovami v dané etapě nebyla nižší než Kupní cena v dané etapě a zároveň cena za m<sup>2</sup> v dané etapě. 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 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.

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

18.1. Strany se dohodly, že Nájemce zřídí v souladu s § 603 odst. 2 Občanského zákoníku předkupní právo s věcnými účinky ke každé Nové Budově ve prospěch Pronajímatele nebo osoby, kterou Pronajímatel určí. Toto předkupní právo bude zřízeno na základě smlouvy o zřízení předkupního práva uzavřenou mezi Nájemcem a Pronajímatelem do 30 dnů ode dne, kdy se rozestavěná Nová Budova stane způsobilou pro zápis do katastru nemovitosti. 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.

18.2. Pokud bude chtít Nájemce Nové Budovy nebo kteroukoliv z nich zcizit, je povinen nabídnout Nové Budovy přednostně ke koupi Pronajímately, a to za kupní cenu ve výši ceny obvyklé stanovené jako vážený průměr posudku soudního znalce jmenovaného Pronajímately 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 Pronajímately 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 Pronajímately 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.

## **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.

**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 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká) 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.

#### **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 Stavenišť; (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 Stavenišť rozestavěné části Zařízení z důvodu ochrany bezpečnosti a zdraví těchto osob. Tím není dotčeno ustanovení článku 23.

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

**21.1.** Povinnost vytvořit Projektovou dokumentaci  
Nájemce je povinen zajistit Projektovou dokumentaci potřebnou pro provedení Stavby. Projektová dokumentace musí být v souladu se Studií řešení.

**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 jakékoliv 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 se Studií řešení. Schválení Projektové dokumentace Pronajímatelem nezavazuje 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 se Studií řešení 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 jakékoliv 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 jakékoliv případné prodloužení ve vztahu k odevzdání Projektové dokumentace příslušnému úřadu, nebo ve vztahu k zahájení příslušných stavebních prací na jakékoliv části Stavby podle Harmonogramu je prodloužením Nájemce s plněním této Smlouvy. V případě rozporu mezi Studií řešení 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 jakékoliv 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 jakékoliv části Projektové dokumentace nebo na žádost předat kopii jakékoliv 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 (včetně podmínek těch Povolení, která obstaral Pronajímatel); a (iii) zajistí, že všechna Povolení budou udržována po celou dobu, po kterou budou potřeba;

**22.1.2.** poskytne součinnost, kterou od něj lze rozumně vyžadovat, aby mohl Pronajímatel obstarat Povolení, která se zavázal obstarat;

**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.** Studií řešení 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 praxí; 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, Studií řešení 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 Pronajimatele 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 přerušení Stavby v důsledku jakýchkoliv oprávněných kroků, které vznikly porušením jeho povinností vůči vlastníkům či uživatelům Sousedních nemovitostí (vyjma Pronajimatele).*

### *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 Studii řešení 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 záборы*

*22.5.1. Nájemce zajistí potřebné uzavírky nebo objízďky na pozemních komunikacích a záборы veřejného prostranství, pokud je jich pro provedení Stavby třeba; provedení uzavírek, objízďek a záborů podléhá vedle příslušných Povolení rovněž souhlasu Pronajimatele. 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 záборы.*



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 vyzve Pronajímatele, aby nejméně jednou za měsíc byl přímo na Staveništi uskutečněn kontrolní den za účasti Zástupce Pronajímatele. Bez ohledu na to, zda se 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 a Nezávislému odborníkovi 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 a Nezávislému odborníkovi 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 a/nebo Nezávislému odborníkovi veškeré informace, které bude Pronajímatel, příslušná Osoba na straně Pronajímatele a/nebo Nezávislý odborník 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 I. V případě, že Den účinnosti nastane později, než je den zahájení Etapy I 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. nezbujuje 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. Nájemce má dále nárok na odklad termínu zahájení Etapy 2 o lhůtu nejvýše tři (3) let oproti termínu uvedeném v Harmonogramu. V případě výkonu tohoto práva Nájemce písemně oznámí Pronajímateli odklad zahájení Etapy 2, a to nejpozději do dne původně plánovaného zahájení Etapy 2. V písemném oznámení dle předchozí věty Nájemce současně uvede, o jakou časovou lhůtu zahájení Etapy 2 odkládá. Tuto lhůtu je Nájemce oprávněn prodloužit, a to i opakovaně, přičemž však celková délka odkladu nesmí přesáhnout tři (3) roky. V případě výkonu tohoto práva se posouvají veškeré lhůty dle Harmonogramu o dobu stanovenou Nájemcem postupem dle předchozích vět. 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 nějž 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 12.903.300,- Kč; (ii) Etapu 2 minimálně 12.903.300,- Kč; (iii) 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 Budovy, 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 24.3.0. 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.

## **25. OTEVŘENÍ NOVÉ BUDOVY**

### **25.1. Inspekce Nové Budovy**

Nájemce navrhne Pronajímateli a Nezávislému odborníkovi ne více než třicet (30) a ne méně než pět (5) Pracovních dnů předem datum, kdy může být provedena inspekce Nové Budovy tak, aby byla Nová Budova Otevřena, a Pronajímatel je povinen zajistit, aby při této inspekci byl přítomen Nezávislý odborník. Příslušnou inspekci provádí Nájemce. Pronajímatel, Nájemce a jejich poradci jsou oprávněni být přítomni této inspekci. Inspekce Nové Budovy může být provedena až po vydání kolaudačního souhlasu.

### **25.2. Nezávislý odborník**

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 je Stavba nebo její část dokončena 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.

### **25.3. Protokol o dokončení**

Pronajímatel je povinen zajistit, aby do pěti (5) Pracovních dnů od provedení inspekce dle článku 24.1. ve vztahu k Nové Budově Nezávislý odborník buď:

25.3.1. vydal Protokol o dokončení, ve kterém potvrdí, že byla Stavba nebo její část dokončena v souladu s touto Smlouvou; (kromě případů, kdy půjde výhradně o Drobné závady, avšak tyto Drobné závady v něm budou specifikovány); nebo

25.3.2. 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.

### **25.4. Účinky vydání protokolu o dokončení**

25.4.1. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že vydání Protokolu o dokončení představuje pouze odborný názor 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;

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

#### **25.5. Drobné závady**

Pokud jsou v Protokolu o dokončení uvedeny Drobné závady:

**25.5.1.** zajistí Strany, aby Nezávislý odborník vydal do patnácti (15) Pracovních dnů od vydání Protokolu o dokončení seznam, ve kterém budou jednotlivé Drobné závady podrobně specifikovány. Nájemce je povinen do pěti (5) Pracovních dnů od vydání tohoto seznamu poskytnout Pronajímateli návrh odstranění těchto Drobných závad tak, aby byly odstraněny nejpozději do dvaceti (20) Pracovních dnů od vydání Protokolu o dokončení.

**25.5.2.** Nájemce je povinen zajistit, aby byly Drobné závady odstraněny v souladu s návrhem podle článku 25.5.1. tak, aby toto odstranění považoval Nezávislý odborník za uspokojivé a aby nebylo negativním způsobem ovlivněno užívání Zařízení. Náklady na činnost Nezávislého odborníka dle tohoto článku 25.5.2. je povinen Nájemce Pronajímateli uhradit.

### **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; a/nebo (ii) omezení práv Pronajímatele (a souvisejících povinností Nájemce) vyplývajících z článku 34.2.

nikoliv,

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

ú moc

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;

dnů od

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

drobně

27.2.2.3. sdělí Pronajímateli jakékoliv další relevantní informace;

znamu

raněny

27.2.3. prokáže Pronajímateli, že:

ávřhem

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

objivé a

vislého

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:

lo Dne

27.3.1. Den plánovaného Otevření bude odložen o dobu přiměřenou následkům a době trvání příslušné Liberační události; a současně

ouladu

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.

v Den

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.

louvy;

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 34.5.

ajících

## **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;*

*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 navrhnout další Změny a může Návrh Změny akceptovat i odmítnout, a to s uvedením důvodu.*

*29.1.5. Pokud Pronajímatel Návrh Změny 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. Pronajímátemi vyklidit a předat zpět Pronajímátemi ty části Pozemků, na nichž se měly tyto zbývající nezahájené Etapy uskutečnit.

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

### **31. ODPOVĚDNOST**

#### **31.1. Slib odškodnění Pronajímátemi**

Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímátemi:

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

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

s výjimkou případů, kdy (i) byla škoda způsobena úmyslným jednáním Pronajímáteme nebo porušením povinností Pronajímáteme vyplývajících z této Smlouvy nebo (ii) porušením povinností Pracovníků Pronajímáteme 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 Pronajímáteme k Novým Budovám nebo kterékoli z nich dle článku 18.1. této Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímátemi smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností vyplývajících z tohoto článku 18.1.

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.

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 Pronajímátemi 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 nepřevede 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 odsouhlasil; 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 účastníku 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 ukončení.

34.1.2. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předčasné ukončení této smlouvy je odstoupením od 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.

34.1.3. Vznik účinku Předčasného ukončení je podmíněn splněním dalších podmínek uvedených v Přímé smlouvě (jsou-li).

#### 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 Neustálé selhávání

Pronajímatel může tuto Smlouvu předčasně ukončit pro neustálé selhávání Nájemce, pokud jsou splněny následující podmínky („**Neustálé selhávání**“):

34.3.1. Nájemce porušil 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 trvajících porušení písemně Nájemci vytkl („**První výtka**“):

34.3.1.1. s uvedením popisu porušení závazků;

34.3.1.2. s upozorněním, že jde o formální výtka podle této Smlouvy; a

34.3.1.3. s pokorněním, že jde o porušení této Smlouvy, jehož opakování může vést k jejímu předčasnému ukončení;

34.3.2. 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 výtka („**Druhá výtka**“):

o Dni

34.3.2.1. s uvedením popisu porušení závazků;

lmínek

34.3.2.2. s upozorněním, že obdobné porušení bylo předmětem První výtky a že se jedná o poslední formální výtku podle této Smlouvy; a

končit

34.3.2.3. s upozorněním, že jde o porušení této Smlouvy, při jehož pokračování či opakování (nejméně dvakrát) v období šesti (6) měsíců, které začíná doručením Druhé výtky Nájemci, může Pronajímatel tuto Smlouvu předčasně ukončit;

34.3.3. v období šesti (6) měsíců, které začíná třicet (30) dnů od doručení Druhé výtky Nájemci, příslušné porušení trvá nebo Nájemce znovu obdobným způsobem tuto smlouvu opakovaně (nejméně dvakrát) porušil a Pronajímatel zaslal Nájemci oznámení o předčasném ukončení, které musí obsahovat:

žila ke  
zi.

34.3.3.1. uvedení popisu porušení závazků; a

ijemce  
(ii) do  
návrh  
i splní

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

34.4. Předčasně ukončení pro Selhání Pronajímatele

dnem  
dnem  
34.2.3.

34.4.1. 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.

34.4.2. Oznámení musí obsahovat:

pokud

34.4.2.1. popis Selhání Pronajímatele; a

háním  
4 měsíců  
dnů a  
První

34.4.2.2. 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.

34.4.3. 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.

jejímu

34.4.4. Pokud Pronajímatel neprovede nápravu podle článku 34.4.3. 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 34.4.3. podle toho, který z těchto dnů nastane později.

nebo  
orušil  
výtku

34.5. Předčasně ukončení pro Liberační události

34.5.1. 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.

34.5.2. Pokud je Smlouva předčasně ukončována Pronajímatelem, je vznik účinků předčasného ukončení podmíněn splněním dalších podmínek uvedených v Přímé smlouvě (jsou-li).

34.6. Pokud je smlouva podle článku 34 předčasně ukončována Pronajímatelem z důvodu Selhání Nájemce nebo Neustálého selhávání, 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 nebo Neustálé selhávání.

34.7. Pokud je smlouva podle článku 34 předčasně ukončována Pronajímatelem z důvodu Selhání Nájemce nebo Neustálého selhávání, 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 nebo Neustálé selhávání.

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

### **35. DŮSLEDKY PŘEDČASNÉHO UKONČENÍ**

35.1. V případě Předčasného ukončení pro Selhání Nájemce, Neustálé selhávání nebo Liberační událost.

35.1.1. Pronajímatel je oprávněn vyzvat Nájemce do šesti (6) měsíců ode Dne předčasného ukončení k 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 je oprávněn vyzvat Pronajímatele 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 Nájemce je Pronajímatel povinen uzavřít s Nájemcem kupní smlouvu(y) o prodeji všech Pozemků pod Novými Budovami uvedených Nájemcem 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 Nájemce 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 Nájemce Pronajímateli 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 nespolehala 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;

41.1.3. faxem; anebo

41.1.4. 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

Fax: 567 112 403

Email: [epodatelna@telc.eu](mailto:epodatelna@telc.eu)

K rukám: starosty

41.2.2. Pokud se doručuje Nájemci:

Adresa: Panský dvůr Telč, s.r.o.

Heršpická 813/5, 639 00 Brno

Email: [REDACTED]

K rukám: jednatele

Dále:

Adresa: PDT s.r.o.  
Heršpická 813/5, Brno 639 00  
Email [REDACTED]  
K rukám jeanatele

41.3. *Jakákoliv písemnost bude považována za doručenu:*

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 faxem, v okamžiku, kdy byl fax úspěšně (což je potvrzeno výpisem z odesílajícího faxu) odeslán na faxové číslo druhé strany, přičemž pokud byl fax odeslán mimo Pracovní den anebo po 16.00 hod. Pracovního dne, bude se za okamžik doručení faxu považovat 10.00 hod. následujícího Pracovního dne;*

41.3.4. *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 faxové číslo a E-mail) pro doručování; v takovém případě je druhá Strana povinna doručovat na nově uvedenou adresu (fax, 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. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

3. Přílohy č. 1, 4, 7, 8 Smlouvy se ruší a nahrazují se novými přílohami č. 1, 4, 7, 8, které spolu s novou přílohou č. 17 tvoří přílohu tohoto Dodatku.



4. Ostatní přílohy Smlouvy, tedy přílohy č. 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 zůstávají beze změny a jsou nedílnou součástí Smlouvy.

#### IV.

### DOLOŽKA PLATNOSTI PRÁVNÍHO ÚKONU DLE ZÁKONA O OBCÍCH

Záměr města uzavřít tento Dodatek byl zveřejněn na úřední desce od 9. 11. 2012 do 26. 11. 2012.

O uzavření tohoto Dodatku na straně Pronajímatele rozhodlo zastupitelstvo Pronajímatele svým usnesením č. UZ 108-8/15/2012 ze dne 17. 12. 2012 a rada Pronajímatele svým usnesením č. UR 802-15/51/2012 ze dne 5. 12. 2012.

V Telči, dne 30. 1. 2013

V Banež, dne 30. 1. 2013

Pronajímatel:

Nájemci:

Za Město Telč:

Za Panský dvůr Telč s.r.o.:

Za PDT s.r.o.

Mgr. Roman Fabeš

Pavel Šilhan

Pavel Šilhan

**PŘÍLOHA Č. 1 – INFORMACE O NÁJEMCI**

PŘÍLOHA Č. 1 - INFORMACE O NÁJEMCI


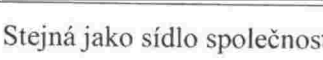
<b>Název:</b>	<b>Panský dvůr Telč, s.r.o.</b>
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Sídlo:</b>	Heršpická 813/5, 639 00 Brno
<b>IČ:</b>	49976126
<b>DIČ:</b>	CZ49976125
<b>Statutární orgán:</b>	p. Pavel Šilhan – jednatel společnosti
<b>Pověřený zástupce – osoba oprávněná jednat za zájemce:</b>	p. Pavel Šilhan

<b>Název:</b>	<b>PDT s.r.o.</b>
<b>Právní forma:</b>	společnost s ručením omezeným
<b>Sídlo:</b>	Heršpická 813/5, 639 00 Brno
<b>IČ:</b>	291 88 075
<b>DIČ:</b>	CZ291 88 075
<b>Statutární orgán:</b>	Pavel Šilhan-jednatel
<b>Pověřený zástupce – osoba oprávněná jednat za zájemce:</b>	Pavel Šilhan

**Zájemce oprávněný jednat**

<b>Název:</b>	<b>Panský dvůr Telč, s.r.o.</b>
---------------	---------------------------------

**Osoba oprávněná jednat za Zájemce**

<b>Jméno a příjmení:</b>	<b>p. Pavel Šilhan</b>
<b>Telefon:</b>	
<b>E-mail:</b>	
<b>Poštovní adresa:</b>	Stejná jako sídlo společnosti

## PŘÍLOHA Č. 4 – NÁVRH SLUŽEB

## Příloha č. 4 nájemní smlouva

### 1. Funkční náplň

Funkčně je areál rozdělen na dvě základní části – jižní a severní. Jižní – situovaná blíže k centru – obsahuje veřejné funkce počínaje hotelem, přes kongresové centrum a wellness až po různé komerční jednotky, restaurace, bowling apod. Severní část, která pokračuje bydlením studentů, sportovním areálem a sadem, je klidnější a je vymezena především pro různé formy bydlení (bydlení seniorů, apartmánový hotel, rodinné domy či bytový dům). Výjimkou v této části je objekt bývalé panské sýpky, který bude řešen samostatně a jeho funkční využití bude muzeum umění, galerie, vysoká škola apod.

### 2. Veřejné prostory

Areál je navržen s důrazem na jednoznačné rozlišení veřejných, poloveřejných a soukromých prostorů v řešeném území a je určen převážně pro pěší. Veškerá dopravní obsluha se odbývá na okrajích areálu. Kromě původního prostoru nádvoří Panského dvora jsou nově navrženy dva veřejné prostory. První se nachází mezi objekty hotelu, kongresového centra a wellness a slouží jako frekventovaný nástupní a rozptylový předprostor. Druhý veřejný prostor je situován do severní části areálu mezi objekty bydlení pro seniory a objektem sýpky. Prostor má klidnější charakter a je částečně „schovaný“ pod korunami vzrostlých stromů. Každému z kruhových objektů s výjimkou objektu řadových rodinných domů je vytvořen severní nástupní předprostor. Polosoukromé prostory jsou navrženy v atriích jednotlivých objektů a soukromé prostory tvoří předzahrádky, zahrady, balkony, lodžie a terasy bytových jednotek.

### 3. Etapizace rozvoje území

Projekt obnovy areálu Panského dvora je rozdělen na čtyři etapy, každé odpovídá převažující funkční náplň zástavby a charakter vzniklých prostorů. Samostatně bude řešena rekonstrukce sýpky a obnova a dostavba ohradní zdi, které tak tvoří pátou respektive šestou etapu.

Jižní část území (I. etapa) v prostoru bývalého Panského dvora má charakter reprezentativního veřejného nástupního prostoru vymezeného rekonstruovanými objekty s komercí, zábavou a stravováním ve vazbě jak na vznikající areál, tak i na historickou část města.

Střední část území (II. etapa) s třemi veřejnými objekty regionálního významu (hotel, kongresové centrum, wellness) a veřejným prostorem mezi nimi je přechodem k privátnějšímu severu areálu.

Severní část je plánována jako nejklidnější a je dělena na dvě samostatné etapy – západ a východ. V severní části – západ (III. etapa) jsou umístěny tři objekty určené pro bydlení seniorů – jeden dům s pečovatelskou službou pro víceméně nemohoucí klienty vyžadující stálou péči (v základní typologii obdoba nemocnice či sanatoria) a dva domy chráněného bydlení s upravitelnými byty (v základní typologii obdoby bytového domu). V severní části – východ (IV. etapa) jsou pak situovány tři objekty individuálního bydlení – apartmánový hotel, bytový dům a soubor 12 řadových rodinných domů. – viz přílohy (situace řešeného území)

## Část jih (etapa I.)

Část jih je vymezena ze severu objektem skladu (SO 106.1), z východní strany kravínem (SO 103.1), z jihu objekty správy statku (SO 101.1) a dílen (SO 104.1) a na západě je celé vstupní nádvoří uzavřeno objektem koňských stájí (SO 105.1).

Při realizaci jižní části (etapy I.) budou zrekonstruovány vybrané objekty, odstraněny objekty hnojníku včetně dopravníků, váhy (SO 109.1) a čerpací stanice pohonných hmot, provedena příprava přípojek sítí pro další etapy a následně dojde k vymezení dlážděných a zelených ploch (kolem stávajících vzrostlých stromů v jižní části nádvoří). Takto formovaný prostor bude sloužit jako reprezentativní nástupní nádvoří do celého budoucího areálu.

Rekonstrukce bude rozdělena do tří podetap:

- Etapa I. a - rekonstrukce objektů (SO 102.1, SO 103.1, SO104.1, SO 105.1, SO 106.1, SO 106.3, SO 108.1) za pomoci dotace z EU ROP NUTS "
- Etapa I. b - rekonstrukce objektu správy statku (SO 101.1) na objektu správy statku a ubytování penzionového typu
- Etapa I. c - rekonstrukce části skladu (SO 106.2) na restauraci.

Objekty budou zrekonstruovány pro komerční a společenské využití a bowling vč. zázemí a restaurace, v 2.NP zůstanou stávající bytové jednotky, objekt bývalých koňských stájí vytvoří objekt veřejně přístupné kolonády, opticky i fyzicky vymezuující prostor náměstí – nástupního veřejného prostoru pro celé území a současně propojí celou lokalitu ve směru k Zámeckému parku a centrálnímu parkovišti.

V této etapě výstavby jsou stávající bytové jednotky. V rámci realizace budou zbývající nájemníci přesunuti do vhodného náhradního ubytování a objekt správy statku (SO 101.1) bude rekonstruován dle výše uvedeného využití.

Objekt holubníku je památkově chráněn. V roce 2006 prošel celkovou rekonstrukcí s finanční spoluúčastí dotačních programů ČR. Návrh se řešení stávajícího holubníku nedotýká. Po odstranění stávajícího objektu SO 108.1 dojde pouze k omítnutí severní strany holubníku.

Využití ploch:

- Edukativně zábavní park, Ubytování penzionového typu,
- Správa areálu, restaurace, půjčovna kol
- parkování

- Ubytovací kapacita xxx m<sup>2</sup>
- Edukativně zábavní park 4 792 m<sup>2</sup>
- komerční plochy xxx m<sup>2</sup>
- Správa areálu xxx m<sup>2</sup>

Majetkové změny pro etapu I.

Odkoupení pozemků: 4 122 m<sup>2</sup> á 300 Kč/m<sup>2</sup>

Odkoupení nemovitostí 250 tis. Kč

Předání vybudované infrastruktury 1 Kč

## Část střed (etapa II.)

Návrh této etapy je poplatný požadavkům výběrového řízení a vzhledem k překotnému vývoji na realitním trhu očekáváme změnu navrženého využití lokality s ohledem na měnící se tržní prostředí a poptávku v zájmovém území.

Část střed navazuje na část jih, ze severu je vymezena návrhovou komunikací pro pěší podél návrhových objektů SO 125.1 (hotel), SO 127.1 (wellness) a ze západu SO 134.1 (hromadné parkování),

Při přípravě území dojde postupně k demolici urbanisticky i stavebně technicky nevhodných objektů SO 103.1 (kravín), SO 110.1 (chov prasat A), SO 111.1 (chov prasat B), SO 112.1 (sklad sběrných surovin), SO 114.1 (stáje), SO 115.1 (dílny B), SO 116.1 (sloupový jeřáb), SO 117.1 (přístřešek, venkovní ustájení).

V rámci II. etapy dojde k realizaci novostaveb objektů hotelu (SO 125.1), kongresového centra (SO 126.1), wellness (SO 127.1) a objektů hromadného parkování (SO 134.1).

### Hotel

- Kategorie \*\*\*\*
- Kapacita 230 lůžek
- Z toho 19 dvoulůžkových bezbariérových pokojů s venkovními terasami
- Restaurace 175 míst
- Podlažnost 1 PP a 4 NP
- Čistá podlažní plocha 3 910 m<sup>2</sup>

Hotel bude propojen podzemními chodbami s kongresovým centrem a wellness.

### Kongresové centrum

multifunkčního kongresové centrum

- kapacita hlavního sálu 250 – 425 míst  
(uspořádání sálu lze snadno přizpůsobit potřebám jednotlivých akcí, 250 sedících u stolů, 425 sedících na židlích v řadách)
- Čtyři učebny pro cca 20 posluchačů
- Čtyři učebny pro cca 10 posluchačů
- Čistá podlažní plocha 1 580 m<sup>2</sup>

### Wellness centrum

- bazénem se čtyřmi drahami dl.25m, šířka dráhy 2,5 m
- vířivky, masážní bazény, relaxační bazénky s horkou vodou a dětský svět
- sauna ve vazbě na venkovní terasu, čtyři masážní kabiny
- doprovodná nabídka služeb lázeňského charakteru (koupele, masáže atd.).
- fitness centrum – spinning, aerobic, běžící pásy apod.
- občerstvení
- Čistá podlažní plocha 1 580 m<sup>2</sup>

### Parkovací garáže

377 míst

• Čistá podlažní plocha	5 310 m <sup>2</sup>
• parkování na terénu	15 míst
Majetkové změny pro etapu II.	
Odkoupení pozemků:	15 438 m <sup>2</sup> á 700 Kč/m <sup>2</sup>
Odkoupení nemovitostí:	250 tis. Kč
Předání vybudované infrastruktury	1 Kč

### Část sever – západ (etapa III.)

Návrh této etapy je poplatný požadavkům výběrového řízení a vzhledem k překotnému vývoji na realitním trhu očekáváme změnu navrženého využití lokality s ohledem na měnící se tržní prostředí a poptávku v zájmovém území.

Část sever – západ navazuje na blok hotelu (SO 125.1), na západě a severu sahá až k hranicím areálu, na východě je vymezena objektem sýpky a severojižní komunikací procházející územím.

Při přípravě území dojde postupně k demolici urbanisticky i stavebně technicky nevhodných objektů silážních jam (SO 113.1).

V rámci III. etapy budou realizovány novostavby domu s pečovatelskou službou (SO 128.1) a dvou objektů bydlení pro seniory (SO 129.1 a 130.1).

• dům s pečovatelskou službou 32 jednolůžkových pokojů Zeleň vnitroblok + soukromá zeleň zahrady	1 693 m <sup>2</sup> 2 527 m <sup>2</sup>
• bydlení pro seniory – 2 byt. domy 63 x 2+kk, 10 x 1+kk pro návštěvy Zeleň vnitrobloku	5 927 m <sup>2</sup> 1 752 m <sup>2</sup>
• parkování	93 míst

ubytovací jednolůžkové a dvoulůžkové jednotky odpovídající zázemí zajišťující potřebnou zdravotní péči a odborný dohled bezbariérový prostor s možností využití přilehlé zahrady

Vzhledem k navrženému termínu realizace předpokládáme ještě možné změny využití navrženého využití lokality s ohledem na měnící se tržní prostředí a poptávku v zájmovém území.

Majetkové změny pro etapu III.	
Odkoupení pozemků:	10 589 m <sup>2</sup> á 1 200 Kč/m <sup>2</sup>
Odkoupení nemovitostí_	1 Kč



**Část sever – východ (etapa IV.)**

Návrh této etapy je poplatný požadavkům výběrového řízení a vzhledem k překotnému vývoji na realitním trhu očekáváme změnu navrženého využití lokality s ohledem na měnící se tržní prostředí a poptávku v zájmovém území.

Část sever – východ přiléhá svou západní stranou k III. etapě, na severu a východě sahá až k hranicím areálu, na jižní straně je vymezena pěší komunikací podél severní strany objektu wellness (SO 127.1).

Při přípravě území dojde postupně k demolici urbanisticky i stavebně technicky nevhodných objektů bytového domu A (SO 118.1), bytového domu B (SO 119.1), objektu zázemí a šaten (SO 120.1), objektu posklizňové linky (SO 122.1) a objekt chovu drobného hospodářského zvířectva (SO 123.1).

V rámci IV. etapy budou realizovány novostavby apartmánového hotelu (SO 1231.1), bytového domu (SO 132.1) a řadových rodinných domů (SO 133.1).

• apartmánový hotel 31 x 1+kk, 22 x 2+kk, 1 x 3+kk	1693 m <sup>2</sup>
• Zeleň vnitrobloku	1 026 m <sup>2</sup>
• bytový dům	2 540 m <sup>2</sup>
• Zeleň ve vnitrobloku	530 m <sup>2</sup>
• Soukromé zahrádky	1 702 m <sup>2</sup>
• Řadové rodinné domy	3 387 m <sup>2</sup>
• Zeleň ve vnitrobloku	530 m <sup>2</sup>
• Soukromé zahrádky	2 060 m <sup>2</sup>
• Parkování	85 míst

Vzhledem k navrženému termínu realizace předpokládáme ještě možné změny využití navrženého využití lokality s ohledem na měnící se tržní prostředí a poptávku v zájmovém území. S ohledem na možnost umístění vysokého školství v Telči je možné změnit objekt např. na koleje apod.

**Majetkové změny pro etapu IV.**

Odkoupení pozemků:	10 413 m <sup>3</sup> á 1 200 Kč/m <sup>2</sup>
Odkoupení nemovitostí_	1 Kč
Předání vybudované infrastruktury	1 Kč

## Část sever – sýpka (etapa V.)

### Panská sýpka – není součástí nájmu

Stávající objekt panské sýpky se nachází v severní části areálu. Jedná se o podlouhlý třípodlažní částečně podsklepený objekt se zděnými nosnými konstrukcemi, zastřešený sedlovou střechou s polovalbami a dřevěným krovem. Objekt je památkově chráněn a je navržena změna jeho funkčního využití.

Předpokládáme, že sýpka bude nově využita pro kulturní účely. V objektu by mohlo najít své místo například muzeum moderního umění nebo galerie fotografie či sochařského umění. Interiér sýpky by sloužil jak pro pořádání jednotlivých výstav, tak pro konání nejrozmanitějších workshopů a plenérů, pro které je možno využít i okolní venkovní plochy. Přílehlý prostor kolem sýpky by byl v průběhu jednotlivých workshopů pravidelně oživován jak samotnými tvořícími umělci, tak vystavenými exponáty (různé sochy, objekty, instalace apod.), které by skvěle obohacovaly veřejný prostor schovaný pod korunami vzrostlých stromů.

Alternativní funkci spatřujeme v možnosti využít poklidnější severní část areálu pro účely vysokého školství. V tomto případě by se historický objekt stal hlavním vstupním a správním objektem nově vzniknuvšího vysokoškolského areálu a navržený veřejný prostor by tvořil funkci nástupního předprostoru.

Předpokládáme úzkou spolupráci s městem Telč a ostatními orgány při hledání nejvhodnějšího využití tohoto památkově chráněného objektu. Při přípravě jsme schopni poskytnout naše znalosti a zkušenosti s přípravou odsouhlaseného záměru a také se zjištěním možností a přípravou podkladů pro dotace

### Ohradní zeď (etapa V.)

V současné době je předpoklad, že rekonstrukce a dostavba ohradní zdi bude realizována v samostatné etapě s možností využití peněz z dotací či evropských rozvojových fondů.

#### SO 124.1 – Ohradní zeď

Stávající ohradní zeď je vedena podél východní a severní hranice areálu. Součástí zdi jsou stávající objekty SO 115.1 a SO 123.1.

Navrhujeme zhodnocení jejího technického stavu a na základě toho bude stanoven rozsah a charakter potřebných oprav. Při demolici výše zmíněných objektů budou zachovány a do stávající ohradní zdi zakomponovány jejich východní nosné stěny. V místě mezi navrženými objekty SO 133.1 a SO 127.1 bude v ohradní zdi proražen průchod tak, aby byla zajištěna průchodnost územím v příčném směru.

Vzhledem k tomu, že i na tuto část by bylo možné zažádat o dotace, navrhujeme ji jako samostatnou etapu, která není zahrnuta v obchodní části projektu.

## 4. Postup přípravy

Po uzavření smluvních dokumentů a nabytí jejich účinnosti začne současně technická příprava na dvou dokumentacích:

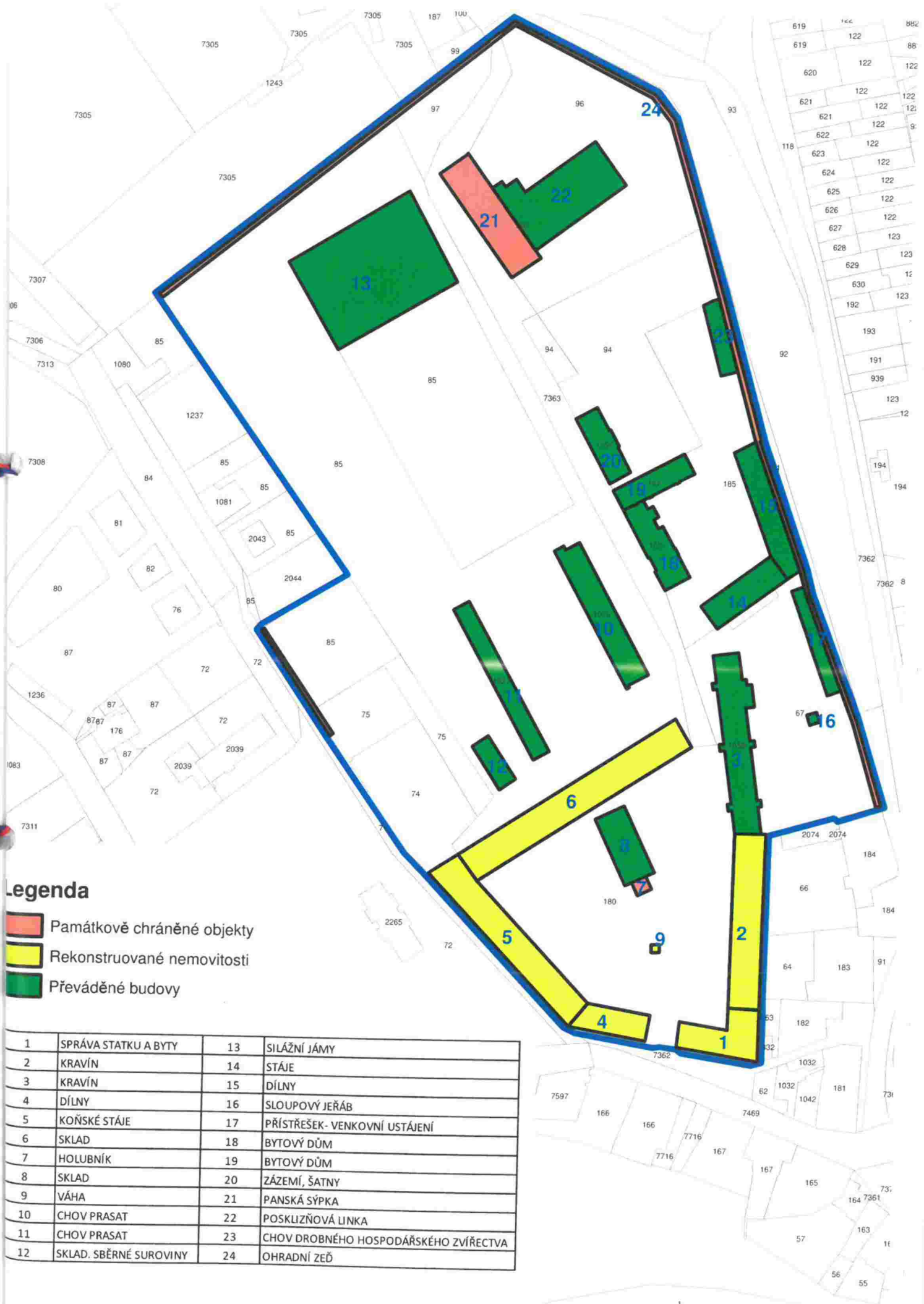
- a) projektová dokumentace pro rekonstrukci stávajících objektů – I. etapa
- b) podklady pro dokončení regulačního plánu zóny „Panský dvůr v Telči“

ad a) po dokončení projektové přípravy a schvalování bude zahájena rekonstrukce příslušných objektů a dokončení I. etapy.

ad b) po zpracování a schválení regulačního plánu zóny „Panský dvůr v Telči“ bude znovu vyhodnocen záměr projektu vzhledem k jeho technické a ekonomické proveditelnosti. Následně bude zahájena projektová příprava po jednotlivých etapách.

Brno, 14. 9. 2012

PŘÍLOHA Č. 7 - AREÁL



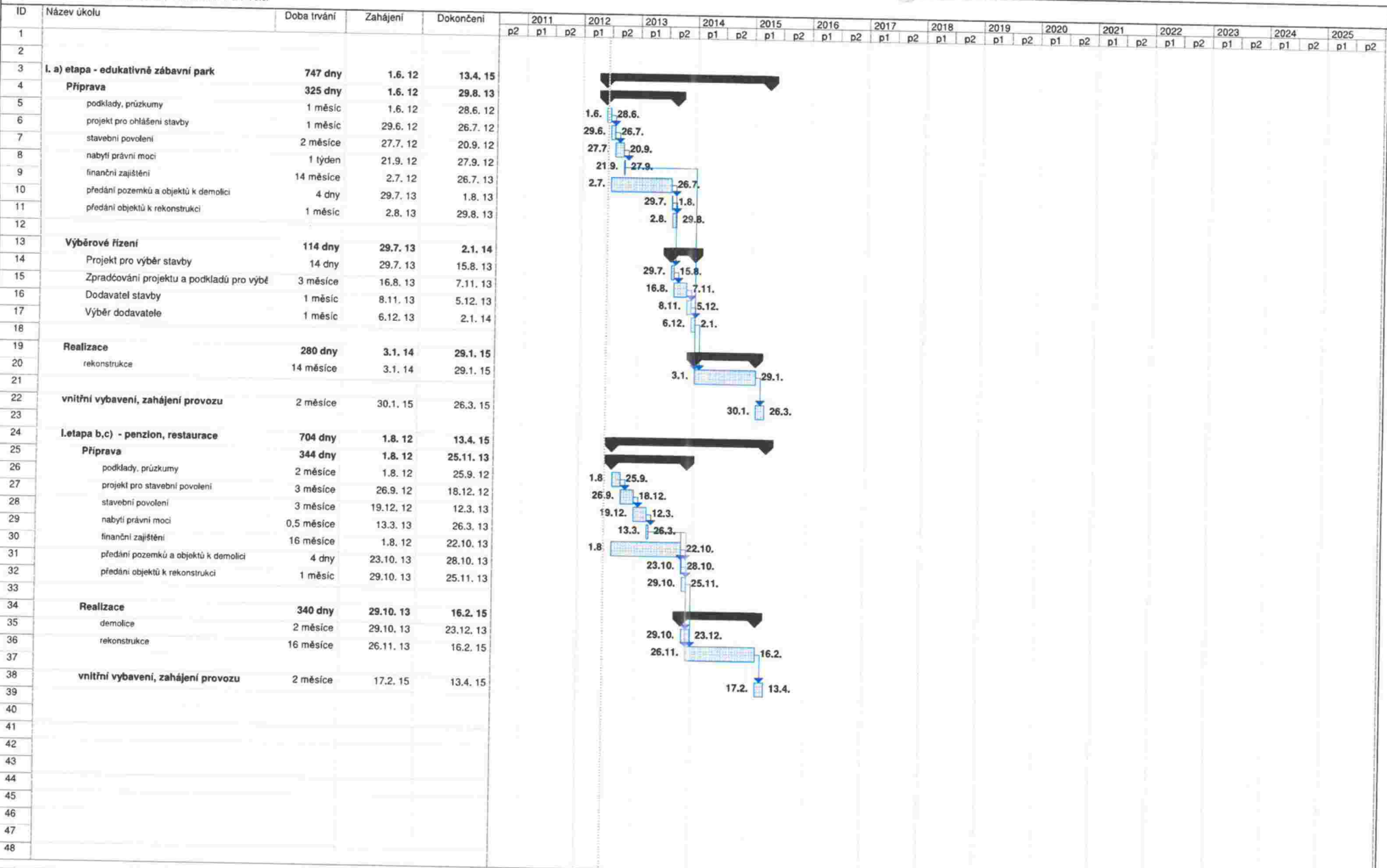
### Legenda

- Památkově chráněné objekty
- Rekonstruované nemovitosti
- Převáděné budovy

1	SPRÁVA STATKU A BYTY	13	SILÁŽNÍ JÁMY
2	KRAVÍN	14	STÁJE
3	KRAVÍN	15	DÍLNY
4	DÍLNY	16	SLOUPOVÝ JEŘÁB
5	KOŇSKÉ STÁJE	17	PŘÍSTŘEŠEK - VENKOVNÍ USTÁJENÍ
6	SKLAD	18	BYTOVÝ DŮM
7	HOLUBNÍK	19	BYTOVÝ DŮM
8	SKLAD	20	ZÁZEMÍ, ŠATNY
9	VÁHA	21	PANSKÁ SÝPKA
10	CHOV PRASAT	22	POSKLIZŇOVÁ LINKA
11	CHOV PRASAT	23	CHOV DROBNÉHO HOSPODÁŘSKÉHO ZVÍŘECTVA
12	SKLAD. SBĚRNÉ SUROVINY	24	OHRADNÍ ZEĎ

**PŘÍLOHA Č. 8 - HARMONOGRAM**

Projekt rozvoje a revitalizace území Panského dvora v Telči



Projekt: Časový harmonogram 55  
Datum: 12.6. 12

Úkol		Milník		Zahmutý kritický úkol		Rozdělení		Seskupit podle souhrnu	
Kritický úkol		Souhrmný		Zahmutý milník		Vnější úkoly		Konečný termin	
Průběh		Zahmutý úkol		Zahmutý průběh		Souhrn projektu			



Projekt: Časový harmonogram55 Datum: 12.6. 12	Úkol	Milník	Zahnutý kritický úkol	Rozdělení	Seskupit podle souhrnu
Kritický úkol	Souhrnný	Zahnutý milník	Vnější úkoly	Konečný termín	
Průběh	Zahnutý úkol	Zahnutý průběh	Souhrn projektu		



Projekt rozvoje a revitalizace území Panského dvora v Telči

ID	Název úkolu	Doba trvání	Zahájení	Dokončení	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025			
					p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	p1	p2	
97	předání a zahájení provozu	1 měsíc	20.6. 25	17.7. 25																															20.6.	17.7

Projekt: Časový harmonogram55 Datum: 12.6. 12	Úkol		Mílník		Zahmutý kritický úkol		Rozdělení		Seskupit podle souhrnu	
	Kritický úkol		Souhrnný		Zahmutý mílník		Vnější úkoly		Konečný termín	
	Průběh		Zahmutý úkol		Zahmutý průběh		Souhrn projektu			

**PŘÍLOHA Č. 17 – RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ SPOLEČNOSTI PANSKÝ DVŮR  
TELČ, S.R.O.**

## RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

ve smyslu § 303 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### **Panský dvůr Telč, s.r.o.**

sídlo: Brno, Heršpická 813/5, PSČ 63900

IČ: 49976125

DIČ: CZ 49976125

(dále jen „**Ručitel**“)

**tímto prohlašuje, že uspokojí**

### **Město Telč**

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

IČ: 00286745

DIČ: CZ 00286745

(dále jen „**Věřitel**“)

**v případě, že**

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

sídlo: Brno, Heršpická 813/5, PSČ 63900

IČ: 29188075

DIČ: CZ 29188075

(dále jen „**Dlužník**“)

nesplní řádně a včas své budoucí závazky vůči Věřiteli z nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní (dále jen „nájemní smlouva“) uzavřené mezi Věřitelem a Ručitelem dne 18. 2. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 4. 2011, dodatku č. 2 ze dne 5. 6. 2012 a dodatku č. 3 ze dne ..... na základě postoupení práv na Dlužníka a převzetí závazků z nájemní smlouvy Dlužníkem v souladu s článkem 5.2 nájemní smlouvy.

V BRNĚ dne 30.1.2013

Podpis: 

Jméno: Pavel Šiman

Funkce: jednatel

