

D O D A T E K Č. 10

K

NÁJEMNÍ SMLOUVĚ A SMLOUVĚ O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřené mezi

Městem Telč

jako pronajímatelem a budoucím prodávajícím na straně jedné

a

společností PDT, s.r.o.

jako nájemcem a budoucím kupujícím na straně druhé

a

společností Panský dvůr Telč, s.r.o.

jako nájemcem a budoucím kupujícím na straně druhé

Dodatek č. 10

k

nájemní smlouvě a smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne 18. 2. 2009 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 13. 4. 2011, Dodatku č. 2 ze dne 5. 6. 2012, Dodatku č. 3 ze dne 30. 1. 2013, Dodatku č. 4 ze dne 27.5.2014 a Dodatku č. 5 ze dne 6. 8. 2014, Dodatku č. 6 ze dne 21. 5. 2015, Dodatku č. 7 ze dne 4. 4. 2018, Dodatku č. 8 ze dne 30. 12. 2020 a Dodatku č. 9 ze dne 11. 11. 2024 uzavřené mezi Pronajímatelem a budoucím prodávajícím - Městem Telč, IČO: 002 86 745 na straně jedné a Nájemci a budoucími kupujícími – společnostmi Panský dvůr Telč, s.r.o., IČO: 499 76 125 a PDT s.r.o., IČO: 291 88 075 na straně druhé (dále jen „Smlouva“).

Smluvní strany:

Pronajímatel: (na straně jedné)

Město Telč

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

IČ: 002 86 745

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemci: (na straně druhé):

1) PDT s.r.o.

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

IČ:291 88 075

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „PDT“)

a

2) Panský dvůr Telč, s.r.o.

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

IČ: 499 76 125

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „Panský dvůr Telč“)

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

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

I. PREAMBULE

1. Strany od roku 2020 jednají o možnosti změny obsahové náplně Projektu. Strany společně dosáhly dohody ohledně upravené obsahové náplně Projektu, a proto si přeji uzavřením tohoto Dodatku č. 10 ke Smlouvě (dále jen „**Dodatek**“) změnit obsahovou náplň Projektu a její rozložení do jednotlivých Etap, vypořádat právní vztahy v souvislosti s dokončením Etapy 1 a s ohledem na potřebu dodatečného času na povolení a realizaci změněného Projektu upravit Harmonogram Projektu.
2. Současně se strany dohodly s ohledem na přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“), že podřídí Smlouvu režimu NOZ v celém svém rozsahu. Strany si zároveň přeji změnit způsob uzavírání kupních smluv, kdy Pozemky pod Novými Budovami budou Nájemcům prodávány po vydání stavebního povolení nebo povolení záměru ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též „**NSZ**“), a provést změny související s přijetím NSZ.
3. Současně mají strany v úmyslu konsolidovat dosud uzavřená smluvní ujednání. Z důvodu přehlednosti vypracovaly dodatek č. 10 formou úplného znění Smlouvy ve znění dodatku č. 1 až 10.
4. Vzhledem k tomu, že Dodatek nebyl uzavřen a podepsán všemi Stranami ve Lhůtě pro Dodatek č. 10 dle dodatku č. 9 Smlouvy, tzn. do 31. 3. 2025, došlo k bezúplatnému převodu práv Nájemce podle čl. III. odstavce 4 dodatku č. 9 Smlouvy na Pronajímatele. Těmito právy jsou zejména, nikoli však výlučně, právo na investorství k záměru Projektové dokumentace 2024 včetně bezúplatného převodu práv k Projektové dokumentaci 2024 včetně práva jejího rozpracování v dalších stupních projektové dokumentace. Strany se dohodly, že nabytím účinnosti tohoto odstavce dle čl. IV. Dodatku dochází bezúplatně ke zpětnému převodu těchto práv a povinností z Pronajímatele na Nájemce a Pronajímatel již není ani vlastníkem Projektové dokumentace 2024, ani investorem nebo stavebníkem záměru dle Projektové dokumentace 2024.
5. Strany se v souvislosti s dokončením Etapy 1 dohodly, že nejpozději do 31. 12. 2025 nebo 15 dnů od uhrazení Doplatku za Etapu 2a, podle toho, který okamžik nastane později, uzavřou smlouvu o zřízení služebnosti k pozemku parc. č. 7816/1 v k. ú. Telč ve vlastnictví Pronajímatele (dále jen „**Služebný pozemek**“), jejíž obsahem bude zřízení práva užívání včetně práva stezky a cesty ve prospěch panujících pozemků ve vlastnictví Nájemce (dále jen „**Služebnost**“). Nájemce bude ze Služebnosti zavázán Služebný pozemek na svůj náklad zejména udržovat, zavlažovat a zvelebovat. Současně uzavřením Služebnosti bude nahrazena dosavadní smlouva o zřízení služebnosti stezky a cesty ze dne 30. 6. 2016. Vzor dohody je uveden v **příloze č. 10** tohoto Dodatku.

II. DOKONČENÍ ETAPY 1 a ETAPY 2a

1. Nájemce prohlašuje, že nehodlá v rámci Etapy 1 vybudovat žádné další Nové Budovy, přičemž Strany potvrzují, že všechny Nové Budovy, které měl Nájemce v rámci Etapy 1 vybudovat nebo rekonstruovat dle Smlouvy, jsou Otevřeny. Strany se proto dohodly, že budou Etapu 1 považovat za dokončenou ke dni 31. 12. 2020.
2. V souladu s články 17.4 až 17.6 ve spojení s článkem 15.1 a 15.2 Smlouvy, ve znění Dodatku č. 8 se Strany dohodly na vypořádání kupní ceny za Pozemky pod Novými Budovami převedenými Nájemci v rámci Etapy 1. Nájemci vznikla povinnost uhradit *Pronajímateli* doplatek ve výši **76 215,85 Kč** navýšený o úroky z prodlení počítané ode dne 1. 5. 2021 do 14. 4. 2025 ve výši **24 858,37 Kč** v celkové výši **101 074,22 Kč** (dále jen „**Doplatek za Etapu 1**“). Pronajímatel vyzval dne 14. 7. 2025 Nájemce k uhrazení Doplatku za Etapu 1. Nájemce na výzvu ve stanovené lhůtě nereagoval, a proto Pronajímatel dne 28. 4. 2024 v souladu s čl. 13.5 Smlouvy oznámil

Nájemci, že Doplatek za Etapu 1 započtl oproti poskytnuté jistotě dle článku 13.5 Smlouvy. Současně s oznámením jednostranného započtení vyzval Pronajímatel Nájemce k doplacení částky, o kterou byla jistota ve výši 2 000 000 Kč započtením ponížena. Strany prohlašují, že ke dni podepsání Dodatku doplatil Nájemce jistotu do původní výše 2 000 000 Kč, která byla jednostranným započtením ponížena o částku Doplatku za Etapu 1.

3. Nájemce prohlašuje, že nehodlá v rámci části Etapy 2 vymezené jako Etapa 2a vybudovat žádné další Nové Budovy, přičemž Strany potvrzují, že všechny Nové Budovy, které měl Nájemce v rámci Etapy 2a vybudovat nebo rekonstruovat dle Smlouvy, byly Otevřeny. Strany se proto dohodly, že budou Etapu 2a považovat za dokončenou ke dni uzavření tohoto Dodatku, s tím, že k 31. 12. 2022 došlo k Otevření poslední Nové budovy v Etapě 2a ve smyslu Smlouvy ve znění tohoto Dodatku.
4. V souladu s články 17.4 až 17.6 ve spojení s článkem 15.2 Smlouvy, ve znění Dodatku č. 8 se Strany dohodly na vypořádání kupní ceny za Pozemky pod Novými Budovami převedenými Nájemci v rámci Etapy 2a, následovně:
 - a. Celková kupní ceny za Pozemky pod Novými Budovami v Etapě 2a dosud zaplacená dle uzavřených kupních smluv Nájemcem Pronajímateli činí ke dni uzavření tohoto Dodatku částku **6 462 355,54 Kč** (dále jen „**Původní kupní cena Etapy 2a**“), přičemž tato částka je vyšší než minimální celková částka kupní ceny za Etapu 2a, která byla v článku 17.4 Smlouvy ve znění Dodatku č. 8 stanovena ve výši **5 615 400,00 Kč**;
 - b. Kupní cena za 1 m² Pozemku v Etapě 2 činí 700 Kč/m², přičemž tato cena navýšená postupem dle článku 15.2 ve spojení s článkem 17.6 Smlouvy, ve znění Dodatku č. 8 o inflaci mezi Dnem účinnosti a dnem Otevření poslední Nové Budovy v Etapě 2a, tj. dnem 31. 12. 2022 částku **1 005,00 Kč/m²**, přičemž celková kupní cena za Pozemky pod Novými Budovami v Etapě 2a navýšená postupem dle článku 15.2 ve spojení s článkem 17.6 Smlouvy, ve znění Dodatku č. 8 o inflaci činí částku **8 062 110,00 Kč** (dále jen „**Indexovaná kupní cena Etapy 2a**“).
 - c. Celková kupní ceny za Pozemky pod Novými Budovami v Etapě 2a určená postupem dle článku 18.2 Smlouvy, ve znění Dodatku č. 8 jako cena ve výši ceny obvyklé stanovené jako vážený průměr posudku soudního znalce jmenovaného Pronajímatelem ve výši **7 942 000,00 Kč** a posudku soudního znalce jmenovaného Nájemcem ve výši **5 460 000,00 Kč** činí celkem **6 701 000,00 Kč** (dále jen „**Obvyklá kupní cena Etapy 2a**“).
 - d. Vzhledem k tomu, že Indexovaná kupní cena Etapy 2a, která je vyšší než Obvyklá kupní cena Etapy 2a, je současně vyšší než Původní kupní cena Etapy 2a, zavazuje se Nájemce uhradit do 30. 12. 2025 Pronajímateli na jeho účet číslo: 1466015399/0800 doplatek rozdílu mezi Indexovanou kupní cenou Etapy 2a a Původní kupní cenou Etapy 2a ve výši **1 599 959,46 Kč** (dále jen „**Doplatek za Etapu 2a**“).

III. ÚPLNÉ ZNĚNÍ

Strany se dohodly na následujícím úplném znění Smlouvy:

ZBYTEK STRÁNKY PONECHÁN ÚMYSLNĚ PRÁZDNÝ

**„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

<i>PŘÍLOHA Č. 1</i>	<i>- POŽADAVKY PRONAJÍMATELE</i>
<i>PŘÍLOHA Č. 2</i>	<i>- NÁVRHY NÁJEMCE</i>
<i>PŘÍLOHA Č. 3</i>	<i>- PODMÍNKY POJIŠTĚNÍ</i>
<i>PŘÍLOHA Č. 4</i>	<i>- AREÁL</i>
<i>PŘÍLOHA Č. 5</i>	<i>- HARMONOGRAM</i>
<i>PŘÍLOHA Č. 6</i>	<i>- PŘEVÁDĚNÁ INFRASTRUKTURA</i>
<i>PŘÍLOHA Č. 7</i>	<i>- NÁVRH KUPNÍ SMLOUVY POZEMKY</i>
<i>PŘÍLOHA Č. 8</i>	<i>- VZOR BANKOVNÍ ZÁRUKY</i>
<i>PŘÍLOHA Č. 9</i>	<i>- VZOR RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ</i>
<i>PŘÍLOHA Č. 10</i>	<i>- NÁVRH SMLOUVY O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI</i>

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: 002 86 745

bankovní spojení:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemci: (na straně druhé):

1) PDT s.r.o.

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

IČ: 291 88 075

bankovní spojení:

(dále jen „PDT“)

a

2) Panský dvůr Telč, s.r.o.

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

IČ: 499 76 125

bankovní spojení:

(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 (vi) 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 STRANY TUTO SMLOUVU:

ČÁST I

OBEČNÁ USTANOVENÍ

I. DEFINICE

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

Apartmánový dům	<i>má význam uvedený v příloze č. 2 této Smlouvy;</i>
Areál	<i>znamená Pozemky, na kterých bude realizována Stavba a na kterých bude umístěno Zařízení;</i>
Den plánovaného získání Povolení	<i>Znamená den, kdy má nejpozději dle Harmonogramu být vydáno a nabýt právní mocí stavební povolení nebo povolení záměru stavby Nové Budovy, nebo jiný den, na kterém se Strany dohodnou;</i>
Den plánovaného zahájení Stavby	<i>znamená den zahájení stavby Nové Budovy dle Harmonogramu nebo jiný den, na kterém se Strany písemně dohodnou;</i>
Den plánovaného Otevření	<i>znamená den Otevření Nové Budovy dle Harmonogramu nebo jiný den, na kterém se Strany písemně dohodnou;</i>
Den předčasného skončení	<i>znamená dále uvedený den, ve kterém skončí tato smlouva v případě jejího předčasného ukončení:</i> <i>a) při předčasném ukončení pro Selhání Nájemce, den uvedený v oznámení Pronajímatele podle článku 34.2.2,</i> <i>b) při předčasném ukončení pro Selhání Pronajímatele, den uvedený v oznámení Nájemce podle článku 34.3.2,</i>

c) při předčasném ukončení pro Liberační událost podle článku 34.4.1, přičemž Strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Dnem předčasného skončení bude jiný den

Den skončení	znamená Den předčasného skončení či Den uplynutí, podle toho, který nastane dříve (tj. podle toho, zda dojde k předčasnému ukončení);
Den účinnosti	znamená den podpisu Dodatku č. 1 všemi smluvními stranami, tedy den 13. 4. 2011;
Den uplynutí	znamená (i) 31. 12. 2033, případně pozdější datum v případě odložení Dne uplynutí postupem v souladu s články 11, 27 anebo 29 této Smlouvy, nebo (ii) šest měsíců ode Dne otevření poslední Nové Budovy podle této Smlouvy, podle toho, který okamžik nastane dříve;
Doba nájmu	znamená období začínající Dnem účinnosti a končící Dnem skončení;
Dopravní infrastruktura	znamená dopravní infrastrukturu ve smyslu Stavebního zákona tak, je vymezena ve Návrzích Nájemce pro každou z Etap, ve znění případných Změn;
Etapa	znamená vždy příslušnou část realizace Projektu vymezenou dle přílohy č. 2 této Smlouvy;
Etapa 1	znamená první část realizace Projektu vymezenou v příloze č. 2 této Smlouvy, která byla již ke dni uzavření Dodatku č. 10 dokončena;
Etapa 2	znamená druhou část realizace Projektu vymezenou v příloze č. 2 této Smlouvy zahrnující mimo jiné výstavbu Apartmánového domu a parkoviště;
Etapa 2a	znamená část Etapy 2, která byla již ke dni uzavření Dodatku č. 10 dokončena a zahrnuje následující pozemky:

	Katastrální území Telč, parc. č.	Rozloha (m ²)
	st. 185/1	457
	st. 185/2	301
	st. 185/4	623
	st. 1027	393
	st. 2281	306
	67	3676
	7845	800
	7846	695
	7847	531
	7883 (ve znění dodatku č. 8 pozemek parc. č. 2282)	74
	7884 (ve znění dodatku č. 8 pozemek parc. č. 2283)	166

Etapa 2b	znamená část Etapy 2, která ke dni uzavření Dodatku č. 10 nebyla dokončena a na níž má být vybudován Apartmánový dům, přičemž zahrnuje všechny pozemky v etapě 2 s výjimkou pozemků v Etapě 2a;
-----------------	---

Etapa 3	znamená třetí část realizace Projektu vymezenou v příloze č. 2 této Smlouvy, zahrnující mimo jiné výstavbu Wellness infrastruktury;
Financující instituce	znamená osoby poskytující financování Nájemci podle Smluv o financování;
Harmonogram	znamená harmonogram, podle kterého je Nájemce povinen provádět a dokončit Stavbu a který je uveden v příloze č. 5 této Smlouvy ve znění případných změn postupem dle této Smlouvy;
Hotel	znamená část Zařízení specifikovanou v příloze č. 1 a 2 jako Hotel;
Infrastruktura	znamená Dopravní infrastrukturu a Technickou infrastrukturu;
Wellness infrastruktura	znamená část Zařízení specifikovanou v příloze č. 1 a 2 zahrnující Wellness centrum a Hotel, vše včetně parkoviště a/nebo Parkovací garáže;
Wellness centrum	znamená část Zařízení specifikovanou v příloze č. 1 a 2 jako Wellness centrum
Liberační událost	znamená jakoukoliv z níže uvedených událostí: a) změna územně plánovací dokumentace vztahující se k funkčnímu využití a regulativum Areálu, přičemž se současně jedná o změnu, která zhoršuje, omezuje nebo jakýmkoliv způsobem ztěžuje podmínky výstavby Zařízení nebo realizace Projektu a/nebo závazné stanovisko či vyjádření příslušného orgánu veřejné správy nebo samosprávy či jeho absence, b) požár, výbuch, zásah bleska, bouří, vichřicí, povodeň nebo záplavu, protržení nádrže či potrubí nebo jejich přetečení, ionizující záření, dopad meteoritu, výtržností a občanské nepokoje nebo nepořádky, ozbrojený konflikt, povstání, c) byl vyhlášen nouzový stav, stav ohrožení státu nebo válečný stav, jehož účinky se týkají rovněž Areálu, d) selhání jakéhokoliv Poskytovatele veřejných služeb, nebo selhání dopravy, e) náhodné poškození Stavby nebo Zařízení nebo jakékoliv obslužné komunikace ke Stavbě nebo Zařízení, f) blokáda nebo embargo, g) v souvislosti s pracovněprávními vztahy pracovníků Nájemce a Osob na straně Nájemce, kterákoliv z následujících událostí: (i) stávka, a to jak zákonná, tak nezákonná, (ii) výluka, nebo (iii) úmyslné zdržování práce, avšak pouze pokud se tyto události vztahují na celé příslušné hospodářské odvětví, nikoliv pouze na Nájemce či příslušnou Osobu na straně Nájemce, a pouze v rozsahu, v jakém zabráňují Nájemci plnit závazky podle této Smlouvy, h) náraz silničního nebo leteckého dopravního prostředku třetí osoby;

- i) *sesuv půdy na Staveništi nebo jakýkoliv pozemek sousedící se Staveništem,*
- j) *znečištění životního prostředí, které přímo ani nepřímo nezpůsobil Nájemce,*
- k) *tlakové vlny způsobené zařízeními pohyblivými se nadzvukovými rychlostmi, nebo*
- l) *výskyt archeologických nebo paleontologických nálezů nebo přítomnost jakýchkoliv kulturních památek na Staveništi včetně Památkově chráněných objektů,*
- m) *prodlení s vedením stavebního či jiného správního řízení vedeného stavebním úřadem nebo jiným orgánem veřejné správy, které je nezbytné pro realizaci Projektu, bylo způsobeno nesprávným úředním postupem daného orgánu veřejné správy nebo jednáním Pronajímatele nebo třetích na Nájemci nezávislých osob, např. na Nájemci nezávislým ekologickým spolkem, který se snaží zabránit realizaci Projektu, a to na základě dostupných právních prostředků,*
- n) *proti rozhodnutí stavebního úřadu nebo jiného orgánu veřejné správy, které je nezbytné pro realizaci Projektu, bylo podáno odvolání Pronajímatelem či třetími osobami nezávislými na Nájemci, které odkládá právní moc daného rozhodnutí, nebo bylo vydáno rozhodnutí orgánu státní moci včetně soudů, kterým bylo rozhodnutí v právní moci zrušeno či byla odložena jeho vykonatelnost,*

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;

Nájemné	<i>znamená nájemné za pronájem Pozemků uvedené v článku 13.1;</i>
Návrh Změny	<i>znamená návrh Změny učiněný Nájemcem podle článku 29.1;</i>
Návrhy Nájemce	<i>znamená návrh na architektonické a funkční řešení Areálu a návrh způsobu, jakým zajistí využití Pozemků v Areálu pro účely Stavby a Zařízení v jednotlivých Etapách uvedený v příloze č. 2, ve znění případných Změn;</i>
Nové Budovy	<i>znamenají veškeré budovy postavené nebo rekonstruované Nájemcem v příslušné Etapě dle této Smlouvy a v souladu s Návrhy Nájemce na Pozemcích, a to zejména Hotel, Wellness centrum a jakékoliv další s nimi související budovy a stavby;</i>
Občanský zákoník	<i>znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;</i>
Obchodní zákoník	<i>znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;</i>
Osoby na straně Nájemce	<i>znamenají jakékoliv z dále uvedených osob,</i> a) <i>Zástupce Nájemce a subdodavatelů, a</i> b) <i>pracovníci Nájemce a subdodavatelů, kteří mají jakýkoliv vztah ke Stavbě nebo Zařízení;</i>

Osoby na straně Pronajímatele

znamená:

- a) Zástupce Pronajímatele,
- b) Pronajímateleovy dodavatele,
- c) pracovníky Pronajímatele,

s výjimkou Poskytovatelů veřejných služeb, Nájemce a jakékoliv Osoby na straně Nájemce;

Otevření (obdobně Otevřít a Otevřeno)

má význam uvedený v článku 25;

Památkově chráněné objekty

znamenají objekt sýpky, kamenné ohradní zdi a holubníku nacházející se v Areálu, jak jsou vyznačeny v příloze č. 4;

Podmínky pojištění

má význam uvedený v článku 33.1.1;

Poskytnuté informace

znamená informace týkající se Stavby nebo Zařízení, které Pronajímatel poskytnul Nájemci a jeho poradcům;

Poskytovatelé veřejných služeb

znamená jakéhokoli poskytovatele veřejných služeb (např. voda, elektřina, teplo, plyn, odpady, vytápění, telekomunikace, údržba komunikací a zeleně apod.);

Povolení

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

Pozemky

znamenají dle stavu ke dni podpisu Dodatku č. 10 Smlouvy níže uvedené nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001, u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, katastrální pracoviště Telč, pro k.ú. Telč, obec Telč, a to pozemky:

Etapa 1: (výměra celkem: 12.835 m²)

Prodané pozemky v Etapě 1 – nyní ve vlastnictví Pánský dvůr Telč s.r.o.	
Katastrální území Telč, parc. č.	Rozloha (m ²)
7816/2	820
st. 1358	841
st. 180/1	871
st. 180/2	388
st. 180/4	470
st. 180/5	329
st. 180/6	1027
st. 180/7	1022
st. 180/8	367

Neprodané pozemky v Etapě 1 – vlastník Město Telč, nájemce Pánský dvůr Telč s.r.o.	
Katastrální území Telč, parc. č.	Rozloha (m ²)
7816/1	6700

Etapu 2: (výměra celkem: 22.743 m²)

Etapu 2a: (výměra celkem: 8.022 m²)

Prodané pozemky v Etapě 2 – nyní ve vlastnictví Pánský dvůr Telč s.r.o.	
Katastrální území Telč, parc. č.	Rozloha (m ²)
st. 185/1	457
st. 185/2	301
st. 185/4	623
st. 1027	393
st. 2281	306
67	3676
7845	800
7846	695
7847	531
7883 (ve znění dodatku č. 8 pozemek parc. č. 2282)	74
7884 (ve znění dodatku č. 8 pozemek parc. č. 2283)	166

Etapu 2b: (výměra celkem: 14.721 m²)

Neprodané pozemky v Etapě 2 – vlastník Město Telč, nyní nájemce Pánský dvůr Telč s.r.o.	
Katastrální území Telč, parc. č.	Rozloha (m ²)
74	1438
75/2	855
Část pozemku 85/3	1260 (celkem 1636)
Část pozemku 85/4	8700 (celkem 18979)
7885 (ve znění dodatku č. 8 pozemek parc. č. 1079)	661
7886 (ve znění dodatku č. 8 pozemek parc. č. 1527)	497
Část pozemku 7363	1310 (celkem 3444)

Etapu 3: (výměra celkem: 34.175 m²)

Neprodané pozemky v Etapě 3 – vlastník Město Telč, nyní nájemce Pánský dvůr Telč s.r.o.	
Katastrální území Telč, parc. č.	Rozloha (m²)
Část pozemku 85/4 (součástí pozemku je nyní též původní pozemek 75/1 uvedený v dodatku č. 8, který zanikl sloučením)	10 279 (celkem 18979)
Část pozemku 85/3	376 (celkem 1636)
85/1	7923
st. 186/1	1056
st. 1357	301
94/1 (součástí pozemku je nyní též původní pozemek 94/2 uvedený v dodatku č. 8, který zanikl sloučením)	5461
96	5496
97	870
Část pozemku 7363	2134 (celkem 3444)
St. 185/5	279

***Pozemky pod
Novými budovami***

*shora uvedené části pozemků parc. č. 7363, 85/3 a 85/4 pro realizaci jednotlivých etap jsou vymezeny v **příloze č. 2 Smlouvy**; přičemž celková výměra všech Pozemků v Areálu (prodaných i neprodaných) činí 69.753 m²;*

znamenají části Pozemků, na nichž budou v souladu s Návrhy Nájemce vybudovány v každé z Etap Nové Budovy, a Vyhrazené plochy, jak jsou vyznačeny v Návrzích Nájemce a budou případně upřesněny v Projektové dokumentaci a geometrickém plánu schváleném Pronajímatelem;

***Požadavky
Pronajímatele***

*znamená požadavky Pronajímatele ohledně Zařízení uvedené v **příloze č. 1**;*

Pracovní den

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;

Projekt

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;

***Projektová
dokumentace***

znamená projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, projektovou dokumentaci pro stavební povolení, případně projektovou dokumentaci pro společné povolení nebo projektovou dokumentaci pro povolení záměru podle Stavebního zákona 2021, které se vztahují nebo jsou nezbytné pro Povolení nebo realizaci, dokončení, testování, provozu, údržbě a změnám Stavby a Zařízení ze stavebního a technického hlediska;

**Převáděná
infrastruktura**

znamená části Dopravní infrastruktury a Technické infrastruktury pro každou z Etap, jak jsou vymezeny v příloze č. 6, případně další části Dopravní infrastruktury za podmínek uvedených v této Smlouvě;

Selhání Nájemce

znamená jakoukoliv z následujících událostí nebo skutečností:

- a) vstup Nájemce do likvidace,
- b) na majetek byl prohlášen soudem konkurz a/nebo pokud nastane jiná obdobná situace dle Závazných předpisů,
- c) 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 (indexované), pokud prodlení trvá i po 90 dnech po doručení Pronajímatelovy upomínky Nájemci,
- d) ukáže-li se, že ujištění poskytnutá Nájemcem podle článku 6.1 byla nepravdivá, a tento stav bude trvat i po 60 dnech ode dne, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva ze strany Pronajímatele k nápravě,
- e) Nájemce nezačal Stavbu jakékoliv Nové Budovy do 6 měsíců ode dne, kdy měla být Stavba příslušné Nové Budovy zahájena dle Harmonogramu s výjimkou případů, kdy toto zdržení bylo způsobeno Liberační událostí podle článku 27,
- f) přerušení provádění Stavby na více než 90 dnů s výjimkou případů, kdy toto zdržení bylo způsobeno Liberační událostí podle článku 27,
- g) Den Otevření kterékoliv Nové Budovy se pozdí o více než 3 měsíce ode Dne plánovaného Otevření Nové Budovy podle Harmonogramu s výjimkou případů, kdy toto zdržení bylo způsobeno Liberační událostí podle článku 27,
- h) v jakémkoliv okamžiku nebudou z jakéhokoliv důvodu pojištěna rizika, která mají být pojištěna podle této Smlouvy, a to po dobu delší než 45 dnů, pokud prodlení trvá i po 30 dnech po doručení Pronajímatelovy upomínky Nájemci,
- i) porušením povinností dle článku 13.5 této Smlouvy, které trvá i po 60 dnech ode dne, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva ze strany Pronajímatele k nápravě,
- j) porušení povinností Nájemce převést na Pronajímatele Převáděnou infrastrukturu, pokud prodlení trvá i po 60 dnech po doručení Pronajímatelovy upomínky Nájemci,
- k) porušení povinností Nájemce uvedených v článku 5, které trvá i po šedesáti (60) dnech ode dne, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva ze strany Pronajímatele k nápravě,
- l) Nájemce porušil jakýkoliv závazek podle této Smlouvy, jehož porušení však není Selháním Nájemce, opakovaně (alespoň dvakrát) v období jakýchkoliv šesti (6) po sobě jdoucích měsíců a/nebo příslušné porušení závazku Nájemce trvá po dobu minimálně šedesáti (60) dnů a Pronajímatel takové opakované nebo trvající porušení písemně Nájemci vytkl, přesto příslušné porušení trvá i třicet (30) dnů od doručení první výtky Nájemci nebo Nájemce znovu obdobným způsobem tuto Smlouvu opakovaně (nejméně dvakrát) porušil v období jakýchkoliv šesti (6) po sobě jdoucích měsíců a Pronajímatel zaslal Nájemci i druhou písemnou výtku, přičemž i po

	obdržení druhé písemné výtky porušení trvá i třicet (30) dnů od doručení druhé výtky Nájemci nebo Nájemce znovu obdobným způsobem tuto Smlouvu opakovaně po obdržení druhé výtky (nejméně dvakrát) porušil v období jakýchkoliv šesti (6) po sobě jdoucích měsíců, a
m)	jakékoliv jiný případ porušení povinností Nájemce nebo událost výslovně označená za Selháni Nájemce dle této Smlouvy trvající po dobu nejméně 6 měsíců, a tento stav trvá i po šedesáti (60) dnech ode dne, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva ze strany Pronajímatele k nápravě;
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 smlouvenému podle této Smlouvy, a to po dobu nejméně 6 měsíců, a tento stav trvá i po šedesáti (60) dnech ode dne, kdy byla Pronajímateli doručena písemná výzva ze strany Nájemce k nápravě a dále porušení závazků Pronajímatele výslovně za Selháni Pronajímatele označená v této Smlouvě trvající po dobu nejméně 6 měsíců, a tento stav trvá i po šedesáti (60) dnech ode dne, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva ze strany Pronajímatele k nápravě;
Služebnost	má význam uvedený v článku I. odst. 5 Dodatku č. 10;
Služebný pozemek	má význam uvedený v článku I. odst. 5 Dodatku č. 10;
Sousední nemovitosti	znamená pozemky nebo stavby přilehlé k Pozemkům a/nebo s nimi sousedící;
Spřízněná osoba	znamená osobu, která je ve vztahu k příslušné osobě ve smyslu § 74 ZOK (i) ovládanou osobou, (ii) ovládající osobou nebo (iii) osobou, která tvoří s příslušnou osobou koncern;
SPV	znamená společnosti uvedené v článku 5.2 a 5.4;
Stavba	znamená (podle kontextu) všechny činnosti, které provádí Nájemce a Osoby na straně Nájemce, aby vyprojektovaly a vystavěly Zařízení; podle kontextu může pojem „Stavba“ znamenat i příslušné Staveniště a vše co k němu náleží;
Stavební zákon	znamená zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, případně zákon, který jej v budoucnu nahradí;
Stavební zákon 2021	znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákona, ve znění pozdějších předpisů;
Staveniště	znamená pozemek (bez ohledu na to, kdo jej vlastní), na kterém uskutečňuje Nájemce Stavbu, včetně jakýchkoliv souvisejících činností;
Technická infrastruktura	znamená technickou infrastrukturu ve smyslu Stavebního zákona 2021, tak jak je vymezena v Návrzích Nájemce; ve znění případných Změn, včetně jakékoliv další technické infrastruktury ve smyslu Stavebního zákona 2021 v Areálu nezbytnou pro Otevření Nových Budov, s výjimkou technické infrastruktury, kterou postupem dle článku 19.4 této Smlouvy vybuduje Pronajímatel;
Úrok z prodlení	znamená úrok z prodlení stanovený v souladu se Závaznými předpisy;
Uživatel	znamená jakoukoliv osobu z řad veřejnosti užívající Zařízení k jejich stanovenému účelu;

<i>Veřejné plochy</i>	znamenají (i) plochy vymezené jako veřejné plochy v Návrzích Nájemce a dále (ii) veřejná prostranství dle § 34 Zákona o obcích vymezená jako veřejná prostranství v Návrzích Nájemce a (iii) veřejnou zeleň dle Stavebního zákona a Zákona o obcích vymezenou jako veřejná zeď v Návrzích Nájemce;
<i>Výběrové řízení</i>	má význam uvedený v písm. (A) Preambule;
<i>Vyhrazené plochy</i>	znamenají plochy vymezené jako vyhrazené v Návrzích Nájemce a považují se též za Pozemky pod Novými Budovami;
<i>Zákon o obcích</i>	znamená zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;
<i>Zařízení</i>	znamená veškeré Nové Budovy, Infrastrukturu, jejich vybavení, součástí a příslušenství zařízení, které má Nájemce vybudovat a provozovat podle této Smlouvy;
<i>Zástupce Nájemce</i>	znamená Ing. Michal Štefl, MBA, nebo jinou osobu, kterou Nájemce určí v souladu s článkem 9.2;
<i>Zástupce Pronajímatele</i>	znamená Mgr. Vladimír Brtník, starosta nebo jinou osobu, kterou Pronajímatel určí v souladu s článkem 9.1;
<i>Závazné předpisy</i>	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;
<i>Zavedená odborná praxe</i>	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 běžná a rozumně očekávána od odborně kvalifikované, schopné a zkušené osoby zabývající se příslušnou činností za stejných nebo podobných podmínek;
<i>Změna</i>	znamená změnu Stavby nebo Zařízení dohodnuté Stranami podle článku 29,
<i>ZOK</i>	znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů,

2. VÝKLAD SMLOUVY

2.1 Výklad smlouvy

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

2.2.1 výrazy použité v jednotném čísle zahrnují množné číslo a naopak;

2.2.2 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;

- 2.2.3** odkazy na Závazné předpisy odkazují na příslušné předpisy v platném a účinném znění;
- 2.2.4** odkazy na konkrétní Závazné předpisy zahrnují rovněž odkazy na Závazné předpisy, které Závazné předpisy, na něž je v této Smlouvě výslovně odkazováno, nahrazují;
- 2.2.5** 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;
- 2.2.6** nadpisy v této Smlouvě slouží pouze k usnadnění orientace a nemají vliv na výklad ustanovení této Smlouvy; a
- 2.2.7** přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

2.3 Odkazy

Odkazy v této Smlouvě na:

- 2.3.1** „článek“ znamenají odkazy na články této Smlouvy, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, a mohou podle kontextu, znamenat jak odkaz na vyšší bloky, ze kterých se skládají jednotlivé části této Smlouvy (např. tento článek 1), tak na nižší úroveň (např. tento článek 2.2);
- 2.3.2** „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
- 2.3.3** „přílohu“ znamenají odkazy na přílohy této Smlouvy, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak.

2.4 Rozpory mezi jednotlivými dokumenty

- 2.5** 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 uvedených v příloze č. 2 Smlouvy).

2.6 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.

2.7 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).

2.8 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.*

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.*

Varianta A – Postoupení celé Smlouvy

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 společnost nově založenou 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 Etapě 2b, musí nabýt vždy pouze jedno SPV a všechna práva a závazky Nájemce z této Smlouvy, vztahující se k Etapě 3 maximálně 2 SPV, pokud jedno z těchto SPV bude vlastnit Pozemky pod Novou Budovou Hotelu včetně Povolení pro Hotel a druhé SPV Pozemky pod Novou Budovou pro Wellness Centrum včetně Povolení pro Wellness Centrum, 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 2b buď na základě ručitého prohlášení, jehož vzor je uveden v příloze č. 9, nebo na základě předložení neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky za plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy platně po celou dobu nájmu plus 6 měsíců a splatně na první výzvu (dále jen jako „**Bankovní záruka**“) a dle vzoru uvedeného v příloze č. 8. Pokud bude poskytovatel Bankovní záruky podmínkovat 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. 8. Výše Bankovní záruky vztahující se k Etapě 2b je omezena částkou 12.903.300,- Kč. Volba způsobu zajištění formou ručitého prohlášení nebo Bankovní záruky je přitom na Nájemci; pokud se Nájemci zaručí Pronajímateli za splnění závazků vyplývajících z této Smlouvy na základě ručitého prohlášení, mohou jednostranně tuto formu poskytnuté záruky nahradit předložením Bankovní záruky; předložením Bankovní záruky zaniká platnost ručitého 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 ručitého prohlášení, jehož vzor je uveden v příloze č. 9, nebo na základě předložení neodvolatelné a nepodmíněné Bankovní záruky dle přílohy č. 8. Bankovní záruka bude omezena nejvýše do částky 25.202.400,- Kč a bude platná po dobu realizace Etapy 3. Ohledně volby mezi ručitém prohlášením a Bankovní zárukou a možných úprav textu Bankovní záruky platí obdobně ustanovení tohoto článku o postoupení práv a převodu povinností k Etapě 2b.

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

5.2.2.1. Úředně ověřenou kopii společenské či zakladatelské smlouvy SPV;

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

5.2.2.3. Originál ručitého prohlášení nebo Bankovní záruku dle článku 5.2.1.

V případě, že se Pronajímatel nevyjádří k postoupení práv a převzetí závazků ve výše uvedené lhůtě, přestože jsou splněny v tomto článku 5.2 uvedené podmínky, má se souhlas Pronajímatele uplynutím lhůty pro vyjádření souhlasu za udělený. V případě výslovného odepření souhlasu Pronajímatelem s postoupením práv a převzetím závazků ve výše uvedené lhůtě, přestože jsou splněny v tomto článku 5.2 uvedené podmínky, 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 potenciálních nových společníků (akcionářů) SPV, a (ii) nejpozději 5 dnů po účinnosti změny společníků (akcionářů) SPV, ale vždy před

zveřejněním změny v mediích, oficiálně písemné oznámení změny společníků (akcionářů) SPV Pronajímateli s uvedením nových společníků (akcionářů) SPV.

Varianta B - Postoupení práv na uzavření kupní smlouvy dle článku 17

5.4 Strany se dohodly, že Nájemci jsou oprávněni (společně nebo i samostatně) postoupit svá práva uzavřít kupní smlouvu dle článku 17 této Smlouvy ve vztahu k Pozemkům pod Novými Budovami na obchodní společnost 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, a to za následujících podmínek:

5.4.1 Nájemci budou v SPV vlastnit majoritní podíl, kterým se rozumí vlastnický podíl v minimální více než 50 %, základního kapitálu a to buď samostatně nebo společně,

5.4.2 Oba Nájemci se za SPV zaručí Pronajímateli za splnění všech povinností ze Smlouvy vztahujících se k Pozemkům pod Novými Budovami převáděným na SPV a Novým Budovám na těchto Pozemcích na základě ručitého prohlášení, jehož vzor je uveden v příloze č. 9.

5.4.3 Nájemci doručí Pronajímateli oznámení o postoupení práva na uzavření kupní smlouvy dle článku 17 ve vztahu ke konkrétním Pozemkům po Nových Budovách a Pronajímatel s tímto postoupením práv vysloví písemný souhlas ve lhůtě 60 dnů od doručení bezvadného oznámení v případě, že toto oznámení Nájemců bude obsahovat v příloze:

5.4.3.1 Úředně ověřenou kopii společenské či zakladatelské smlouvy SPV;

5.4.3.2 Originál či úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku SPV;

5.4.3.3 Originál ručitého prohlášení 5.4.2.

V případě, že se Pronajímatel nevyjádří k postoupení práv a převzetím závazků ve výše uvedené lhůtě, přestože jsou splněny podmínky uvedené v tomto článku 5.4, má se souhlas Pronajímatele uplynutím lhůty pro vyjádření souhlasu za udělený. V případě výslovného odepření souhlasu Pronajímatelem s postoupením práv a převzetím závazků ve výše uvedené lhůtě, přestože jsou splněny podmínky uvedené v tomto článku 5.4, se považuje za Selhání Pronajímatele.

5.5 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nejsou Nájemci do doby kolaudace všech Nových Budov na Pozemcích pod Novými Budovami převedenými do vlastnictví daného SPV oprávněni snížit svůj podíl v takovém SPV na 50% a méně. Porušení se považuje za Selhání Nájemce.

5.6 Nájemce odpovídá za plnění povinností SPV dle kupní smlouvy, jako by ji uzavřel sám, a má povinnost, aby Stavba Nových Budov na Pozemcích pod Novými Budovami, které budou převedeny SPV, byla zahájena, provedena a dokončena v souladu s touto Smlouvou. SPV se považuje za Osobu na straně Nájemce, tj. případně porušení povinností SPV dle kupních smluv se považuje za porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy a případné neplnění povinností Nájemce z důvodu na straně SPV není Liberační událostí a nezburcuje Nájemce odpovědností za plnění této Smlouvy a kupních smluv uzavřených s Nájemcem, či SPV.

Společná ustanovení k oběma variantám postoupení na SPV

5.7 Ve vztahu k jedné etapě nelze kombinovat Variantu A a Variantu B, ale je nutné zvolit jen jednu variantu.

- 5.8** *Nájemce se zavazuje, že bez souhlasu Pronajímatele Nájemce, ani SPV nezciží a nezatíží jakýkoli převedený Pozemek na třetí osobu nebo ve prospěch třetí osoby. Pronajímatel se zavazuje souhlas se zatížením převedených Pozemků udělit, jestliže účel zřízení nebo zatížení bude sloužit výlučně pro financování Projektu. Současně se pro případ neudělení souhlasu Pronajímatele zřizuje v jeho prospěch předkupní právo dle čl. 18.1 Smlouvy. Pokud Pronajímatel souhlas při splnění uvedené podmínky Nájemcem neudělí do 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k udělení tohoto souhlasu, považuje se to za Selhání Pronajímatele. Pokud Nájemce provede toto zřízení nebo zatížení bez písemného souhlasu Pronajímatele, považuje se to za Selhání Nájemce. Tento zákaz zřízení a zatížení se výslovně sjednává v každé kupní smlouvě dle článku 17 této Smlouvy a bude trvat do doby kolaudace všech Nových Budov na Pozemcích pod Novými Budovami převáděnými danou kupní smlouvou dle článku 17 této Smlouvy, nejdéle však do 31. 12. 2043.*

6. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY A SOUVISEJÍCÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE

6.1 Prohlášení a záruky Nájemce

Nájemce prohlašuje a zaručuje Pronajímateli, že ke Dni účinnosti:

- 6.1.1** *jsou řádně založenými a existujícími společnostmi v souladu s právními předpisy České republiky, resp. Slovenské republiky a získal 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 vyplývajících 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** *Nájemce se seznámil se stavem Pozemků a jejich stav umožňuje uskutečnit Projekt;*
- 6.1.5** *Nájemce je jediným vlastníkem Návrhu Nájemce a nabídky předložené ve Výběrovém řízení a je jejich výlučným uživatelem disponujícím veškerými právy k jejich užívání jako autorského díla, přičemž při tvorbě Návrhu Nájemce 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 jakékoli třetí osoby, ať již Nájemcem nebo jakoukoliv osobou na straně Nájemce včetně jeho poradců;*
- 6.1.6** *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;*
- 6.1.7** *Nájemce nemá žádné závazky, jejichž splnění by mělo nepříznivý vliv na jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající ze Smlouvy.*

6.2 Závazky Nájemce

Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy:

- 6.2.1 bude užívat Pozemky v souladu s touto Smlouvou, zejména se zavazuje zachovat soulad podoby Areálu s Návrhy Nájemce;*
- 6.2.2 bude řádně a včas plnit veškeré své závazky z této Smlouvy, zejména platit Nájemné a vybudovat a provozovat Zařízení;*
- 6.2.3 oznámí bezodkladně Pronajímateli, jakmile se dozví, že probíhá nebo hrozí soudní, rozhodčí nebo správní řízení nebo spor řešený jiným způsobem, pokud by takový spor mohl podstatným způsobem nepříznivě ovlivnit schopnost Nájemce plnit závazky vyplývající ze Smlouvy a smluv o financování Projektu, které uzavřel; toto oznámení učiní Nájemce bez zbytečného odkladu poté, co se o dané skutečnosti dozvěděl;*
- 6.2.4 neukončí ani neomezí své podnikání ani nezmění svůj předmět podnikání takovým způsobem, který by mohl ohrozit plnění závazků Nájemce z této Smlouvy.*

7. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRONAJÍMATELE

7.1 Prohlášení a záruky Pronajímatele

- 7.1.1 Pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, neposkytuje Pronajímatel Nájemci žádná prohlášení nebo záruky ohledně Poskytnutých informací ani žádných dalších informací či skutečností, pokud jde o jejich správnost či úplnost. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Pronajímatel nedopovídá za případnou škodu, která vznikne tím, že Poskytnuté informace či jiné informace jsou nesprávné či neúplné.*
- 7.1.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že pouhá skutečnost, že Pronajímatel věděl o jakékoliv záležitosti či ji schválil, neznamená, že by Pronajímatel nesl riziko s takovou záležitostí související. Vědomí či schválení jakékoliv záležitosti neznamená, že Pronajímatel nemůže vůči Nájemci uplatnit jakékoliv nároky, které s takovou záležitostí souvisí a které Pronajímateli podle této Smlouvy náleží.*

8. SOUČINNOST

8.1 Součinnost Nájemce

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

- 8.1.1 jakýchkoliv jednání (či opomenutí), kterými by došlo k ukončení (odstoupením či jinak) či změně Smlouvy; a*
- 8.1.2 toho, že by se vzdal svých práv ze Smlouvy či je nevykonával nebo připustil, aby tak učinily jiné osoby;*
- 8.1.3 ledaže k takovému postupu získal výslovný písemný souhlas Pronajímatele.*

8.2 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.

9. ZÁSTUPCI STRAN

9.1 Zástupce Pronajímatele

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

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

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

9.2 Zástupce Nájemce

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

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

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

ČÁST 2

NÁJEM

10. PŘEDMĚT NÁJMU

10.1 Předmět nájmu

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

10.2 Předání

Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pozemky budou předány a převzaty dle Harmonogramu po částech připadajících na jednotlivé etapy Projektu. Nájemce dává souhlas k nájmu jednotlivých Nemovitostí do dne jejich převzetí Nájemcem. Ke dni předání Pozemků nebudou tyto pozemky v nájmu třetích osob. Strany potvrzují, že ke dni uzavření Dodatku č. 10 byly všechny Pozemky Nájemci předány.

10.3 Změna předmětu nájmu

V případě, že dojde k rozšíření nebo zúžení předmětu nájmu v důsledku postupného předávání Pozemků v rámci jednotlivých etap Projektu, zániku budov nebo v důsledku zániku nájmu částí Pozemků z důvodu prodeje těchto částí Pozemků jako Pozemků pod Novými Budovami) nebo vzniku služebnosti, nebude mít tato změna vliv na výši Nájemného stanoveného níže a na trvání této Smlouvy, nedohodnou-li se strany výslovně písemně jinak, nebo není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak. Pokud dojde k zániku nájmu dle této části 3 Smlouvy v důsledku prodeje částí Pozemků Nájemci, vztahují se na tyto převedené části Pozemků jako součásti Areálu ustanovení této Smlouvy s výjimkou částí 3 až do Dne skončení.

11. DOBA NÁJMU

11.1 Doba nájmu

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

11.2 Možnost prodloužení Doby nájmu

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

11.3 Využití možnosti prodloužení Doby nájmu

Nájemce je oprávněn prodloužit Dobu nájmu o jednotlivá Období prodloužení na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli nejméně dvanáct (12) celých kalendářních měsíců před Dnem uplynutí (dále jen „**Oznámení o prodloužení Doby nájmu**“), jinak oprávnění Nájemce prodloužit Dobu nájmu zamírne. Pronajímatel do devadesáti (90) dnů od obdržení případného Oznámení o prodloužení od Nájemce doručí Nájemci svůj návrh výše nájemného za nájem Pozemků během příslušného Období prodloužení (dále jen „**Oznámení o návrhu výše nájemného**“). Pokud Nájemce písemně neoznámí Pronajímateli svůj neodvolatelný a bezpodmínečný souhlas s navrhovanou výší nájemného (dále jen „**Oznámení o přijetí výše nájemného**“) do patnácti (15) Pracovních dnů po obdržení Oznámení o návrhu výše nájemného, bude využití možnosti Nájemce prodloužit Dobu nájmu a odložit Den uplynutí o příslušné Období prodloužení, jakož i Oznámení o prodloužení Doby nájmu, považováno za neplatné a neúčinné, pokud se Pronajímatel a Nájemce písemně nedohodnou jinak.

11.4 Dotační projekty

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

12. ÚČEL NÁJMU

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

13. NÁJEMNÉ A JISTOTA

13.1 Nájemné

Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli do 31. 12. 2025 za každý kalendářní rok užívání roční nájemné za užívání Pozemků (dále je „**Nájemné**“), které pro první rok Doby nájmu (tj. rok 2011) činilo 705.290,- Kč a je předmětem pravidelných ročních úprav nájemného dle článku 13.2. této Smlouvy. V případě, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok (například první kalendářní rok Doby nájmu), nemá tato skutečnost vliv na výši nájemného.

Do 31. 12. 2025 se stanovení výše Nájemného řídí ustanovením této Smlouvy ve znění dodatků č. 1 až 9.

Počínaje kalendářním rokem 2026 bude Nájemné hrazeno pouze za Pozemky, které budou k 1. 1. daného kalendářního roku ve vlastnictví Pronajímatele, s výjimkou Služebního pozemku, bude-li zatížen Služebností.

Výchozí výše ročního Nájemného za m² Pozemků určená jako vážený průměr obvyklé výše nájemného určené znaleckým posudkem znalce určeného Pronajímatelem (19 Kč/m²) a znaleckým posudkem znalce určeným Nájemcem (15 Kč/m²) činí v roce 2025 17 Kč za 1 m². Výchozí výše ročního Nájemného za m² pro rok 2026 a následující bude každý rok předmětem roční úpravy Nájemného dle článku 13.2 Smlouvy. Nájemné pro kalendářní

rok 2026 a následující bude určena jako násobek výchozí výše Nájemného za m² po ročních úpravách Nájemného dle článku 13.2 této Smlouvy a skutečné výměry Pozemků ve vlastnictví Pronajímatele (případně bez výměry Služebního pozemku, bude-li zřízena a existovat Služebnost).

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 čtvrtého 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.

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

13.2 Roční úpravy Nájemného

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

13.3 Platby Nájemného

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

13.4 Prodlení s platbou

Nájemné nebo jakékoli jiné platby splatné podle této Smlouvy, jež nebudou uhrazeny v termínu splatnosti, mohou být (na písemnou žádost oprávněné Strany) úročeny Úrokem z prodlení počínaje prvním dnem po datu splatnosti Nájemného nebo jiné platby do dne zaplacení dlužného Nájemného nebo jiné platby a úroků z prodlení z takového 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 50% příslušných úroků připočtených 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. Strany se dohodly, že zbylých 50% příslušných úroků připočtených bankou Pronajímatele k částce Jistoty během Doby nájmu náleží Pronajímateli.

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

13.6 Právo zápočtu a zadržovací právo

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

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

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

ČÁST 3 VLASTNICKÁ A DALŠÍ PRÁVA

14. VLASTNICTVÍ VĚCÍ A JEJICH UŽÍVÁNÍ

14.1 Vlastnictví Pronajímatele

14.1.1 Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak:

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

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

14.1.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že byt je Nájemce na základě této Smlouvy povinen zhotovit Zařízení v rozsahu Etapy 1 až 3, 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 Návrhy Nájemce a Požadavky Pronajímatele k přístupu veřejnosti vstupovat a užívat je v souladu s touto Smlouvou i Osoby na straně Nájemce, Pronajímatel a Osoby na straně Pronajímatele a Uživatelé;

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

14.2.3 Není-li ve smlouvě o zřízení služebnosti ke Služebným pozemkům ve vztahu ke Služebným pozemkům uvedeno jinak, Strany neomezí bez vzájemné dohody trvale ani dočasně (například pořádáním trhů) Veřejné plochy, zejména silniční komunikace v Areálu a Služebný pozemek. Nájemce je oprávněn požadovat zřízení služebnosti cesty k pozemkům ve vlastnictví Pronajímatele, které mají sloužit jako silniční či jiné komunikace či ve prospěch pozemků v Areálu, které jsou ve vlastnictví Nájemce, v případě, že takové silniční či jiné komunikace nebudou veřejným prostranstvím nebo nebude zajištěno jejich obecné užívání dle Závazných předpisů a takové břemeno je nezbytné pro užívání pozemků v Areálu, kterou jsou ve vlastnictví Nájemce.

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

14.3 Technické zhodnocení

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

14.4 Součinnost Pronajímatele při ochraně Nájemcových práv.

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

15. PŘEVOD NĚKTERÝCH POZEMKŮ ETAPY 3 V ETAPĚ 2B

15.1 Strany se dále dohodly, že Nájemce uzavře kupní smlouvu s Pronajímatelem, na jejímž základě budou již v rámci Etapy 2b Pronajímatelem do vlastnictví Nájemce převedeny Pozemky z Etapy 3 (resp. části pozemků) náležející do součásti areálu penzionu náležejícího do Etapy 3 a to za podmínek uvedených v Dodatku č. 9 a 10 a zejména za účelem odstranění budovy bez č.p., způsob využití jiná stavba, na pozemku parc. č. st. 185/5, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. K převodu jsou určeny následující pozemky:

(i.) nově vzniklý pozemek parc. č. 94/5 o výměře 759 m², který vznikl oddělením z pozemku parc. č. 94/1, ostatní plocha, výměra 5219 m²,

(ii.) nově vzniklý pozemek parc. č. st. 185/7 o výměře 132 m², který vznikl oddělením z pozemku parc. č. st. 185/5,

výše uvedené pozemky vznikly oddělením z pozemku parc. č. 85/4 na základě geometrického plánu vyhotoveného společností GEOPLAN DAČICE s.r.o., číslo plánu 3243-9793/2023 a zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro kraj Vysočina, katastrální pracoviště Telč na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Telč.

15.2 Kupní cena převáděných Pozemků dle článku 15.1 bude stanovena v souladu s článkem 17 Smlouvy.

15.3 Pozemky uvedené výše mohou být převedeny jednou kupní smlouvou, jakož i postupně více kupními smlouvami ve znění odpovídajícím **příloze č. 7**. Nájemce se zavazuje uzavřít kupní smlouvu ve znění v **příloze č. 7**, a to za podmínek a ve lhůtách stanovených v článku 17 této Smlouvy.

16. PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY

16.1 *Nájemce je povinen zachovat a chránit proti poškození Památkově chráněné objekty. Nájemce se zavazuje respektovat veškeré Závazné předpisy vztahující se k Památkově chráněným objektům. Nájemce odpovídá za škodu na Památkově chráněných objektech způsobenou Stavbou nebo činností Zařízení.*

17. BUDOUCÍ KOUPE POZEMKŮ POD NOVÝMI BUDOVAMI

17.1 *Nájemce je povinen vyzvat Pronajímatele k převodu Pozemku(ů) pod každou Novou Budovou poté, co nastanou následující skutečnosti:*

17.1.1 *Projektová dokumentace pro Stavbu příslušné Nové Budovy byla Pronajímatelem schválena postupem dle článku 21.2 této Smlouvy;*

17.1.2 *Stavba příslušné Nové Budovy je pravomocně povolena (tj. povolení záměru nebo stavební povolení je v právní moci) na základě Projektové dokumentace schválené Pronajímatelem dle článku 21.2 této Smlouvy;*

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

17.1.4 *Nájemce předložil Pronajímateli doklad o zajištění financování pro Stavbu příslušné Nové Budovy dle článku 30.2; a to vše*

do 3 měsíců po splnění poslední z výše uvedených podmínek, v každém případě však ne později než 6 měsíců ode Dne plánovaného získání Povolení pro příslušnou Novou Budovu, podle toho, co nastane později.

17.2 *V případě splnění výše uvedených podmínek je Pronajímatel po obdržení výzvy Nájemce povinen uzavřít kupní smlouvu(y) o prodeji Pozemků pod příslušnou povolenou Novou Budovou, 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. 7 včetně specifikace kupujícího či kupujících (a jejich případných spoluvlastnických podílů), a*

(iii.) povolení záměru nebo stavební povolení pro Stavbu Nové Budovy podle této Smlouvy s vyznačením doložky právní moci.

*Pronajímatel není povinen uzavřít kupní smlouvu dle článku 15 nebo 17 uvedené v **příloze** č. 7 této Smlouvy v případě, že před uzavřením této kupní smlouvy došlo k Selhání Nájemce. Povinnost Nájemce uzavřít kupní smlouvu dle článku 15 nebo 17 uvedené v **příloze** č. 7 tím však není dotčena.*

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

uplynutí.

- 17.4** *Kupní cena Pozemků pod Novými Budovami se do 31. 12. 2025 určí postupem dle Smlouvy ve znění účinném v době uzavření příslušné Kupní smlouvy.*
- 17.5** *Počínaje 1. 1. 2026, kupní cena za 1 m² Pozemků pod Novými Budovami určená jako cena obvyklá k 1. 1. 2025 postupem dle článku 18.2 činí 810,00 Kč za 1 m².*
- 17.6** *Určená kupní cena za m²/Kč dle článku 17.5 bude pro účely výpočtu kupních cen dle článku 17.5 navýšena počínaje rokem 2026 o kumulativní míru inflace určené Indexem spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem (ČSÚ) mezi dnem účinnosti této Smlouvy ve znění Dodatku č. 10 a dnem uzavření jednotlivých kupních smluv. Pokud kdykoli v budoucnosti přestane být zveřejňován Index spotřebitelských cen ČSÚ, bude nahrazen jiným vládním indexem nebo srovnatelným statistickým ukazatelem zveřejňovaným renomovanou institucí, který Pronajímatel na základě přiměřeného uvážení zvolí.*
- 17.7** *Dle dohody Stran minimální celková kupní cena za všechny převedené Pozemky pod Novými Budovami ve všech Etapách činí částku 37.245.600,- Kč. Strany se zavazují, že nejpozději do 2 měsíců ode uzavření poslední kupní smlouvy v etapě 2b a 3 na základě zjištění skutečné plochy prodaných Pozemků pod Novými Budovami ověří, že celková kupní cena za všechny Pozemky pod Novými Budovami ve všech Etapách dle všech uzavřených kupních smluv dle této Smlouvy není nižší než minimální celková kupní cena za všechny převedené Pozemky pod Novými Budovami ve všech Etapách uvedená v tomto článku 17.7. V případě, že by součet všech kupních cen dle uzavřených kupních smluv v etapách 1 až 3 byl nižší než minimální celková kupní cena uvedená v tomto článku 17.7, doplatí Nájemce Pronajímateli do 15 dnů od doručení výzvy rozdíl mezi minimální celkovou kupní cenou a součtem všech dosud skutečně uhrazených kupních cen za všechny převedené Pozemky pod Novými Budovami ve všech etapách.*
- 17.8** *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. 7.*

18. PŘEDKUPNÍ PRÁVO PRONAJÍMATELE K POZEMKŮM

- 18.1** *Strany se dohodly, že Nájemce případně SPV v kupních smlouvách dle článku 17 zřídí ve prospěch Pronajímatele předkupní právo s věcnými účinky ke každé Nové Budově, která je samostatnou věcí, resp. každému Pozemku pod Novou Budovou, jehož bude Nová Budova součástí.*
- 18.2** *Pokud bude chtít Nájemce, resp. SPV zcizit Nové Budovy, případně kteroukoliv z nich, zcizit, nebo Pozemky pod Novými Budovami, je povinen nabídnout Nové Budovy, resp. Pozemky pod Novými Budovami před jejich zcizením přednostně ke koupi Pronajímateli, a to za kupní cenu ve výši ceny obvyklé v daném místě a čase stanovené jako vážený průměr posudku soudního znalce jmenovaného Pronajímatelem 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/Převedené pozemky odpovídat ceně obvyklé stanovené posudkem soudního znalce jmenovaného druhou Stranou.*

- 18.3 Předkupní právo Pronajímatele k Nové Budově, resp. Pozemku pod Novou Budovou zaniká ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Novou Budovu, tedy dnem Otevření Nové Budovy na daném Pozemku pod Novou Budovou.*
- 18.4 Strany se dohodly, že povinnost zřídit předkupní právo se nevztahuje na pozemky a budovy převedené na Nájemce v rámci Etapy 1 a Etapy 2a a/nebo další na Pozemky pod Novými Budovami, které budou v etapách 2b a 3 vybudované s podporou dotačních titulů ze strany ČR nebo EU, pokud to dotační titul neumožňuje.*

19. INFRASTRUKTURA

- 19.1 Nájemce je povinen vybudovat na svůj náklad a do svého vlastnictví Infrastrukturu v rozsahu Etapy 2 až 3, nedohodnou-li se Strany jinak. 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. Strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn, nikoliv povinen, odstranit na svůj vlastní náklad pozemní komunikaci ve vlastnictví Pronajímatele na Pozemcích v rámci Etapy 2 a 3, nebo její část a namísto takto odstraněné pozemní komunikace nebo její části vybudovat novou pozemní komunikaci, resp. její odstraněnou část, v souladu s Projektovou dokumentací odsouhlasenou Pronajímatelem postupem dle této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností, není Nájemce oprávněn odstranit pozemní komunikaci či její část, aniž by místo ní současně vybuďoval novou pozemní komunikaci, resp., její část, která odstraněnou část funkčně nahradí. V případě, že Nájemce využije svého práva odstranit a vybudovat novou pozemní komunikaci, resp. její část, považuje se Nájemcem nově vybudovaná pozemní komunikace za součást Převáděné infrastruktury. Výše uvedeným není dotčena možnost Stran se v budoucnu dohodnout postupem uvedeným v článku 19.4 této Smlouvy na tom, že novou část pozemní komunikace vybuduje Pronajímatel.*
- 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 ve vlastnictví Pronajímatele, 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 na dobu neurčitou a úplatně vždy za cenu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) pro za každou jednotlivou Etapu.*
- 19.3 Strany se dohodly, že Nájemce převede do vlastnictví Pronajímatele Převáděnou infrastrukturu postupně podle jednotlivých Etap projektu uvedených v Harmonogramu a Pronajímatel tuto Převáděnou infrastrukturu převezme, vždy za částku ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) pro každou jednotlivou etapu, a to do 3 měsíců poté, co Nájemce bude oprávněn zahájit užívání příslušné části Převáděné infrastruktury pro jednotlivé etapy v souladu se Stavebním zákonem. Pronajímatel se zavazuje, že umožní Nájemci tuto Převáděnou infrastrukturu užívat za obvyklých podmínek.*
- 19.4 Pronajímatel použije Nájemné nebo jeho část uhrazené Nájemci na investice do majetku v Areálu, který zůstává trvale v majetku Pronajímatele, tyto investice budou v Době*

nájmu vynaloženy pouze v rozsahu a způsobem, na kterém se případně Strany v budoucnu dohodnou.

ČÁST 4 VÝSTAVBA

20. STAVENIŠTĚ A PODLOŽÍ

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

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

21. VYTVOŘENÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

21.1 Povinnost vytvořit Projektovou dokumentaci

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

21.2 Schválení Projektové dokumentace Pronajímatelem

21.2.1 *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 průběžně, a to v počátku její tvorby a při každé podstatné změně tak, aby se Projektová dokumentace, která bude odevzdána příslušnému stavebnímu úřadu a před zahájením příslušných stavebních prací na jakékoli části Stavby, na něž se Projektová dokumentace vztahuje, nebyla v rozporu s touto Smlouvou. Pronajímatel každou část Projektové dokumentace přezkoumá a do dvaceti (20) Pracovních dnů ode dne jejího řádného 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.*

21.2.2 *Pronajímatel je oprávněn odmítnout Projektovou dokumentaci a požadovat její úpravy pouze v případě, že je Projektová dokumentace v rozporu s Návrhy Nájemce s výjimkou případů, kdy je tento rozpor způsoben dodatečnými požadavky dotčených orgánů či stavebního úřadu. Schválení Projektové dokumentace Pronajímatelem nezbujuje Nájemce odpovědnosti za vady vypracované Projektové dokumentací a následně i za vady Zařízení.*

- 21.2.3** *V případě odmítnutí Projektové dokumentace Pronajímatelem, je Nájemce povinen příslušnou část Projektové dokumentace okamžitě pozměnit, resp. odstranit její nedostatky, a uvést ji do souladu s Návrhy Nájemce podle požadavků Pronajímatele a doručit ji ke konečnému odsouhlasení Pronajímatelem nejpozději patnáct (15) dnů před jejím předložením příslušnému úřadu nebo zahájením příslušných stavebních prací na jakékoliv části Stavby, na něž se Projektová dokumentace vztahuje.*
- 21.2.4** *Pokud nebudou všechny změny požadované, resp. nedostatky vytkuté, 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.*
- 21.2.5** *V případě rozporu mezi Návrhy Nájemce a Projektovou dokumentací, platí Projektová dokumentace schválená Pronajímatelem.*
- 21.2.6** *Nájemce je oprávněn předložit Projektovou dokumentaci stavebnímu úřadu pro účely vydání rozhodnutí o povolení záměru Stavby podle stavebního zákona i před jejím schválením Pronajímatelem dle článku 21.2.3 výše. Nájemce je v tomto případě povinen Pronajímatelem projektovou dokumentaci doručit nejpozději ke dni podání žádosti o vydání rozhodnutí o povolení záměru ke stavebnímu úřadu. Pronajímatelem je v tomto případě ponecháno právo vyjádřit nesouhlas s předloženou projektovou dokumentací za podmínek uvedených výše v této Smlouvě, a to do třiceti (30) dnů ode dne jejího řádného doručení Pronajímatelem. Pokud Pronajímatel vyjádří nesouhlas s Projektovou dokumentací do třiceti (30) dnů ode dne jejího řádného doručení do jeho sféry dle tohoto článku 21.2.6, je Nájemce povinen vzít žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru podle stavebního zákona zpět, a to do sedmi (7) dnů ode dne řádného doručení nesouhlasu Pronajímatelem. Jestliže Pronajímatel v této lhůtě nevyjádří svůj nesouhlas s Projektovou dokumentací, má se za to, že vyjádřil svůj souhlas. Články 21.2.3 až 21.2.5 se uplatní obdobně. Nájemci nevznikají při vyslovení nesouhlasu s Projektovou dokumentací Pronajímatelem žádné nároky na vymáhání účelně vynaložených nákladů nebo zaplacení správních poplatků či jakýchkoli dalších nákladů, které vynaložil na přípravu Projektové dokumentace nebo vypracování žádosti o vydání rozhodnutí o povolení záměru podle stavebního zákona.*

21.3 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; a (iii) zajistí, že všechna Povolení budou udržována po celou dobu, po kterou budou potřeba;

22.1.2 poskytne Pronajímateli kopie všech žádostí o Povolení a kopie vydaných Povolení, včetně jejich změn; a

22.1.3 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 2b a 3 provést kompletní projektovou přípravu, realizaci, zkušební provoz a dokončení Stavby v souladu s:

22.2.1.1 Požadavky na Zařízení; a

22.2.1.2 Návrhy Nájemce a Projektovou dokumentaci; a

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

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

22.2.1.5 Závaznými předpisy;

22.2.1.6 Zavedenou odbornou praxi; a

22.2.1.7 touto Smlouvou,

příčemž tento požadavek se pro vyloučení pochybností vztahuje i na:

22.2.1.8 výsadbu dřevin, sadové a parkové úpravy;

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

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

22.2.2 zajistit, aby v rozsahu Etapy 2b a 3:

- 22.2.2.1 Zařízení bylo navrženo, provedeno a dokončeno a vybaveno v souladu s Požadavky na Zařízení, Návrhy Nájemce a Projektovou dokumentací;*
- 22.2.2.2 Zařízení bylo navrženo, provedeno a dokončeno tak, aby jeho užívání bylo slučitelné s užíváním existujících Památkově chráněných objektů;*
- 22.2.2.3 Zařízení, a celý Areál byly před Otevřením poslední Nové Budovy vyčištěny, aby byla odstraněna veškerá suť, zbytky stavebního materiálu a odpad, včetně nebezpečného odpadu;*
- 22.2.2.4 nebyla prováděním Stavby narušena hladina podzemní vody a hydrologické poměry podloží; a*
- 22.2.2.5 byla Stavba prováděna a dokončena způsobem, který co nejméně naruší užívání Památkově chráněných objektů Osobami na straně Pronajímatele a Uživatelů 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 Pronajímatele).*

22.3 Komplexní závazky

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

22.4 Veřejné služby

Nájemce je povinen na vlastní náklady:

- 22.4.1 v souladu se Závaznými předpisy zajistit nezbytný odklon nebo přerušení 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, 2 a 3 a nést veškeré náklady, které v této souvislosti vzniknou a veškeré náklady odběru elektrické energie, plynu a vody a vypouštění odpadní vody vzniklé v souvislosti s prováděním Stavby;*
- 22.4.3 na vlastní náklady a riziko opravit nebo obnovit inženýrské sítě a zařízení potřebná k odběru veřejných služeb, pokud byla zničena Nájemcem nebo jakoukoliv Osobou na straně Nájemce v souvislosti s prováděním Stavby; a*
- 22.4.4 učinit všechna další opatření, která jsou potřebná ke spolehlivému zajištění dodávek veřejných služeb prostřednictvím inženýrských sítí v souvislosti s prováděním Stavby.*

22.5 Dopravní omezení a zábory

22.5.1 *Nájemce zajistí potřebné uzavírky nebo objízďky na pozemních komunikacích a zábory veřejného prostranství, pokud je jich pro provedení Stavby třeba; provedení uzavírek, objízdek a záborů podléhá vedle příslušných Povolení rovněž souhlasu Pronajímatele. Nájemce se při provádění uzavírek, objízdek 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, objízdkami a zábory.*

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

22.6 Zákaz výstavby před přezkoumáním Projektové dokumentace, nabytí právní moci Povolení pro Stavbu a nabytím vlastnického práva Nájemce k Pozemku pod Novou Budovou

*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, vydáno pro ni pravomocná Povolení pro výstavbu dle článku 22.1 a dokud Nájemce nenabyl vlastnické právo k Pozemku pod Novou Budovou, již se Stavba týká postupem dle článku 15 nebo 17 Smlouvy. Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v tomto ustanovení, nese riziko toho, že bude nutné příslušnou část Stavby změnit, odstranit či nahradit na náklady Nájemce. Pokud katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva Nájemce, resp. SPV k Pozemku pod Novou Budovou, již se Stavba týká, a Nájemce uzavře pro tento pozemek Novou kupní smlouvu, jak je definována ve vzoru kupní smlouvy uvedeném v **příloze č. 7** této Smlouvy ve lhůtě v ní uvedené a na jejím základě bude vloženo vlastnické právo Nájemce, resp. SPV k převáděnému pozemku, nebude situace, kdy Nájemce začne Stavbu na převáděných Pozemcích po podání prvního neúspěšného návrhu na vklad vlastnického práva Nájemce k těmto pozemkům představovat porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy.*

23. INSPEKCE A DOHLED

23.1 Právo inspekce

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

které bude Pronajímatel, příslušná Osoba na straně Pronajímatele požadovat při inspekcích podle tohoto článku 23.

23.2 Harmonogram

23.2.1 *Nájemce je povinen zajistit, aby Stavba byla provedena podle Harmonogramu.*

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, nedohodnou-li se Strany písemně jinak.*

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

24. ZÁRUKA ZA PLNĚNÍ – ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO

25. OTEVŘENÍ NOVÉ BUDOVY

Nová Budova je Otevřena, pokud je provedena a dokončena dle Projektové dokumentace schválené Pronajímatelem a (i) byl pro ni vydán kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí, které je v právní moci a vykonatelné, stanoví-li tak právní předpisy, nebo (ii), není-li kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas pro trvalé užívání Nové Budovy vyžadován právními předpisy, jsou splněny podmínky stavebních předpisů pro trvalé užívání stavby Nové Budovy a je možné zahájit trvalé užívání této Nové Budovy.

ČÁST 5

PROVOZOVÁNÍ HOTELU A WELLNESS CENTRUM

26. PROVOZOVÁNÍ HOTELU A WELLNESS CENTRA

26.1 *Hotel a Wellness infrastruktury bude provozován Nájemcem nebo jím určenou osobou ode Dnes Otevření až do Dne skončení v souladu se:*

26.1.1 *všemi příslušnými Povoleními;*

26.1.2 *Závaznými předpisy.*

ČÁST 6

VNĚJŠÍ UDÁLOSTI

27. LIBERAČNÍ UDÁLOSTI

27.1 *Pokud v přímém důsledku Liberační události:*

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

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

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

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

27.2.1 *oznámi Pronajímateli svůj požadavek na poskytnutí některé z těchto výhod bez zbytečného odkladu, nejpozději však do čtrnácti (14) dnů poté, co zjistí, že nastala Liberační událost;*

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

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

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

27.2.2.3 *sdělí Pronajímateli jakékoliv další relevantní informace;*

27.2.3 *prokáže Pronajímateli, že:*

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

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

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

27.3.1 *Den plánovaného Otevření a/nebo lhůta pro splnění jiné povinnosti Nájemce budou odloženy o dobu přiměřenou následkům a době trvání příslušné Liberační události a současně s tím bude přiměřeně prodloužena Doba nájmu a odložen Den uplynutí, pokud bude Den plánovaného Otevření odložen na dobu po Dni uplynutí; a současně*

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

- 27.3.3 Způsobil-li Liberační událost Pronajímatel není Nájemce po dobu trvání Liberační události povinen platit poměrnou část Nájemného.*
- 27.4 Pokud Nájemce Pronajímateli neposkytne informace ve lhůtách stanovených v tomto článku 27, není Pronajímatel povinen Nájemci v důsledku Liberační události za dobu prodloužení s poskytnutím informací poskytnout žádnou z výhod podle tohoto článku 27.*
- 27.5 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, že zjistil jakoukoliv další informaci vztahující se k Liberační události a sdělí mu podrobnosti takové informace, které jsou nové, nebo z nich vyplývá, že dříve poskytnuté informace jsou v podstatném rozsahu nepřesné nebo zavádějící.*
- 27.6 Bez zbytečného odkladu po oznámení podle článku 27.2.1 jsou Strany povinny projednat všechna přiměřená opatření a podmínky ke zmírnění následků Liberační události a usnadnění pokračování plnění podle této Smlouvy.*
- 27.7 Pokud Strany nedospějí k dohodě podle článku 27.6 ani ve lhůtě sto osmdesát (180) dnů od počátku působení Liberační události a tato Liberační událost stále trvá nebo nebyly odstraněny její následky a v důsledku tohoto nemůže Nájemce plnit povinnosti podle této Smlouvy, může kterákoliv ze Stran ukončit tuto Smlouvu postupem podle článku 34.4.*

ČÁST 7

ZMĚNY

28. ZMĚNY ZÁVAZNÝCH PŘEDPISŮ

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

29. ZMĚNY STAVBY NEBO ZAŘÍZENÍ

29.1 Změny navržené Nájemcem

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

29.1.2 V Návrhu Změny Nájemce uvede:

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

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

29.1.2.3 vysvětlení důvodů, pro které Nájemce Změnu navrhuje;

29.1.2.4 vysvětlení důsledků, které provedení Změny bude mít;

29.1.2.5 pokud je k tomu vážný důvod, termín.

29.1.3 Pronajímatel posoudí Nájemcův Návrh Změny v dobré víře a s přihlédnutím ke všem relevantním okolnostem bez zbytečného odkladu,

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

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

30. REALIZACE ETAP

30.1 Nájemce je povinen uskutečnit Projekt v souladu s touto Smlouvou, zejména je povinen realizovat Stavbu Zařízení dle schválené Projektové dokumentace a Návrhy Nájemce ve všech Etapách.

30.2 Před zahájením Stavby každé Nové Budovy předloží Nájemce před zahájením Stavby příslušné Nové Budovy Pronajímateli i doklad o zajištění financování příslušné Etapy.

30.3 Nájemce je povinen za podmínek uvedených v této Smlouvě získat veškerá Povolení a zahájit stavební činnost v rámci Stavby Hotelu a Wellness centra nejpozději do dvou (2) let od vydání příslušného pravomocného povolení záměru nebo jiné povolení či oprávnění k provedení stavby Hotelu a Wellness centra. V případě, že Nájemce nesplní svou povinnost dle předchozí věty ve výše uvedené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn Nájemci do 3 měsíců poté oznámit svůj úmysl Nájemci realizaci Etapy 3 odejmout. Na toto právo Pronajímatele nemá vliv případné pozdější splnění povinností Nájemce dle tohoto článku 30.3; jejich pozdější splnění nemůže zhojit jejich porušení. Právním Pronajímatele odejmout Nájemci realizaci Etapy 3 nejsou dotčena jakákoliv jiná práva či nároky Pronajímatele, které v souvislosti s porušením povinností Nájemce dle tohoto článku 30.3 či jiného ustanovení Smlouvy Pronajímatel může mít, resp. mu mohou vzniknout. Nájem ve vztahu k těm částem Pozemků, na nichž se měla Etapa 3 uskutečnit, skončí doručením oznámení podle článku 30.3 Nájemci. Nájemce je povinen nejpozději do 30 Pracovních dnů od doručení oznámení podle článku 30.3 Pronajímateli vyklidit a předat zpět Pronajímateli ty části Pozemků, na nichž se měla Etapa 3 uskutečnit.

ČÁST 8

ODPOVĚDNOST, SMLUVNÍ POKUTY A POJIŠTĚNÍ

31. ODPOVĚDNOST

31.1 Slib odškodnění Pronajímateli

Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímateli:

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

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

s výjimkou případů, kdy (i) byla škoda způsobena jednáním Pronajímatele nebo porušením povinností Pronajímatele vyplývajících z této Smlouvy a/nebo právních předpisů nebo (ii) porušením povinností pracovníků Pronajímatele vyplývajících

z předpisů bezpečnosti práce, s nimiž byli Nájemcem seznámeni nebo (iii) škoda podle článku 31.1.1 vznikla mimo dny konání kontrolních schůzek a mimo kontrolní dny dle článku 23.1 a v rozsahu, v jakém byla tato škoda takto způsobena.

32. SMLUVNÍ POKUTY

- 32.1** *Pokud nedojde k získání Povolení umožňujícího zahájení Stavby příslušné Nové Budovy do Dne plánovaného získání Povolení pro příslušnou Budovu, je Nájemce povinen po dobu prodlení (ode Dne plánovaného získání Povolení do dne nabytí právní moci a vykonatelnosti daného Povolení 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** *Pokud nedojde k zahájení Stavby příslušné Nové Budovy do Dne plánovaného zahájení Stavby příslušné Nové Budovy, je Nájemce povinen po dobu prodlení (ode Dne plánovaného zahájení Stavby do dne skutečného zahájení Stavby 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.*
- 32.3** *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.*
- 32.4** *Celková souhrnná výše všech smluvních pokut dle článků 32.1, 32.2, 32.3, 32.7 a 32.8 je omezena a nepřevyší částku **2 000 000 Kč**.*
- 32.5** *Pokud Nájemce poruší závazek dle článku 22.6, zaplatí za každou Stavbu Nové Budovy zahájenou v rozporu s článkem 22.6 smluvní pokutu ve výši 10 % ceny obvyklé Pozemku pod takovou neoprávněně zahájenou Novou Budovou. Tím není dotčena povinnost Nájemce takovou neoprávněnou Stavbu na vlastní náklady z Pozemku Pronajimatele odstranit.*
- 32.6** *Pokud Nájemce poruší svou povinnost dle této Smlouvy, která představuje Selhání Nájemce a současně dojde z důvodu porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy k Předčasnému ukončení pro Selhání Nájemce, je Nájemce povinen zaplatit Pronajimateli kompenzaci ve výši **5 000 000 Kč**.*
- 32.7** *V případě prodlení Nájemce delšího než patnáct (15) 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, které nebude Nájemcem napraveno ani v dodatečně lhůtě písemně Nájemci určené Pronajimatelem, které nesmí být kratší než třicet (30) dnů od doručení upozornění Pronajimatele Nájemci, je Nájemce povinen zaplatit Pronajimateli smluvní pokutu ve výši **5 000 Kč** za každý jednotlivý případ a den prodlení se splněním výše uvedených povinností.*
- 32.8** *V případě, že nájemce nepřevede ani do třiceti (30) dnů od obdržení písemné výzvy Pronajimatele na Pronajimatele Převáděnou infrastrukturu nebo jakoukoliv její část v souladu s článkem 19.3, je Nájemce povinen zaplatit Pronajimateli smluvní pokutu ve výši **5 000 Kč** za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti.*
- 32.9** *Zaplacením pokuty není dotčeno právo Pronajimatele 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. 3 („Podmínky Pojištění“)** a zajistit, aby pojištění na základě těchto smluv vzniklo a bylo udržováno po celou dobu stanovenou v **příloze č. 3**. 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 účastníkovi pojištění, který povinnost porušil;

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

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

33.2 Subrogace a ukončení pojištění v případě porušení povinností

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.*

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

ČÁST 9

PŘEDČASNÉ UKONČENÍ

34. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ

34.1 Obecně o předčasném ukončení

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

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

34.2 Předčasné ukončení pro Selhání Nájemce

34.2.1 *Pokud dojde k Selhání Nájemce, může Pronajímatel tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Nájemci, pokud tak učiní do 12 měsíců poté, co se o Selhání Nájemce dozvěděl.*

34.2.2 *Oznámení musí obsahovat:*

34.2.2.1 *popis Selhání Nájemce; a*

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

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

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

34.3 Předčasné ukončení pro Selhání Pronajímatele

34.3.1 *Pokud dojde k Selhání Pronajímatele, může Nájemce tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Pronajímateli, pokud tak učiní do šesti (6) měsíců poté, co se o Selhání Pronajímatele dozvěděl.*

34.3.2 Oznámení musí obsahovat:

34.3.2.1 popis Selhání Pronajímatele; a

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

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

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

34.4 Předčasné ukončení pro Liberační události

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

35. DŮSLEDKY PŘEDČASNÉHO UKONČENÍ A SKONČENÍ

35.1 V případě Předčasného ukončení pro Selhání Nájemce

35.1.1 Pronajímatel je oprávněn vyzvat Nájemce do šesti (6) měsíců ode Dne skončení k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude dle uvážení Pronajímatele (i) prodej všech nebo některých Pozemků pod Novými Budovami, které dosud nebyly Nájemci prodány postupem dle článku 15 nebo 17, a to za kupní cenu stanovenou podle článku 17.5 až 17.7 anebo (ii) odstoupit od již uzavřených kupních smluv na Pozemky pod Novými Budovami, pokud Stavba Nových Budov na těchto Pozemcích pod Novými Budovami nebyla dosud zahájena nebo pokud je dán důvod Předčasného ukončení současně důvodem pro odstoupení dle těchto kupních smluv.

V případě rozestavěných Nových Budov, které dosud nebyly Otevřeny, je na uvážení Pronajímatele, zda se rozhodne uhradit kupujícímu obvyklou hodnotu za tyto Nové Budovy stanovenou postupem dle tohoto článku 18.2 této Smlouvy nebo zda bude požadovat odstranění těchto Nových Budov Nájemcem, resp. kupujícím na jejich náklady. O požadavku na odstranění Nových Budov je povinen informovat Nájemce do 3 měsíců ode dne odstoupení od kupní smlouvy. V opačném případě přistoupí Strany k ocenění hodnoty Nových Budov postupem dle článku 18.2.

V případě, že se Pronajímatel rozhodne neodstraňovat rozestavěné Nové Budovy na Pozemcích, ve vztahu k nimž odstoupil od uzavřených kupních smluv dle předchozí věty, je Pronajímatel oprávněn do 3 měsíců ode dne odstoupení od uzavřené kupní smlouvy vyzvat Nájemce k uzavření kupní smlouvy o prodeji Projektové dokumentace k takové rozestavěné Nové Budově (včetně převodu všech licenčních práv Nájemce k Projektové dokumentaci na Pronajímatele). Součástí smlouvy bude rovněž převod investorství včetně převodu práv k Povolení pro danou rozestavěnou Novou Budovu.

Cena za převáděnou Projektovou dokumentaci bude stanovena postupem dle článku 18.2 společně se stanovením hodnoty za Novou Budovu a uhrazena do 3 měsíců ode dne stanovení ceny postupem dle článku 18.2. Pronajímatel není povinen uhradit hodnotu Nové Budovy do doby, než bude uzavřena kupní smlouva o převodu Projektové dokumentace k Nové Budově a převedena práva k této Projektové dokumentaci na Pronajímatele, byl-li Nájemce k jejímu uzavření vyzván. 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, pokud je Nájemce již nevlastní, za kupní cenu stanovenou podle článku 17.5 až 17.7 a Pronajímatel je povinen tuto kupní smlouvu s Nájemcem uzavřít.

- 35.1.2** *Nájemce je povinen uzavřít s Pronajímatelem kupní smlouvu dle tohoto článku 35.1 ve lhůtě 6 měsíců 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. 7**, pokud budou předmětem koupě Pozemky pod Novými Budovami.*
- 35.1.4** *Závazek Nájemce 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 Pozemků pod Novými Budovami ve vlastnictví Pronajímatele nacházejících se pod Novými Budovami, pro něž bylo vydáno pravomocné Povolení a případně i dalších Pozemků pod Novými Budovami, pro něž požádal o Povolení nebo zahájil zpracování Projektové dokumentace dle této Smlouvy, a to ve lhůtě šesti (6) měsíců ode Dne předčasného ukončení. Právo dle tohoto článku 35.2.1 je jediným právem Nájemce v souvislosti s Předčasným ukončením pro Selhání Pronajímatele a Nájemce nemá v souvislosti s Předčasným ukončením pro Selhání Pronajímatele či jakýmkoli porušením povinností Pronajímatele dle této Smlouvy nárok na náhradu jakéhokoli majetkové újmy včetně ušlého zisku způsobené Pronajímatelem Nájemcům porušením této Smlouvy, zejména nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů na pořízení Projektové dokumentace či Stavby, a to bez ohledu zda využil tohoto svého práva dle článku 35.2.1, či nikoliv.*
- 35.2.2** *Po obdržení výzvy je druhá Strana povinna uzavřít s vyzývající Stranou kupní smlouvu(y) o prodeji Pozemků pod takovými Povolnými Novými Budovami ve vlastnictví Pronajímatele uvedených oprávněně ve výzvě podle článku 35.2.1, a to ve lhůtě jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy k uzavření kupní smlouvy dle tohoto článku. Kupní cena za Pozemky pod takovými Povolnými Novými Budovami ve vlastnictví Pronajímatele bude odpovídat kupní ceně podle článku 17.5 až 17.6.*
- 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. 7.*
- 35.2.4** *Závazek uzavřít kupní smlouvu(y) dle tohoto článku 35.2 ve vztahu ke konkrétnímu Pozemku ve vlastnictví Pronajímatele nacházejícím se pod rozestavěnou Novou Budovou ve vlastnictví Nájemce zaniká, nebude-li výzva doručena ve lhůtě dle článku 35.2.1 této Smlouvy.*

35.3 Převod investorství a postup v jiných případech ukončení, než pro Selhání Nájemce nebo Selhání Pronajímatele

35.3.1 *V případě, že (a) z jakéhokoliv důvodu dojde k ukončení této Smlouvy, (b) bude vydáno Povolení pro Novou Budovu a současně (c) dosud nebyla pro Pozemky pod touto Novou Budovou uzavřena kupní smlouva dle článku 17 této Smlouvy nebo, pokud taková kupní smlouva byla uzavřena, dosud nebyla zahájena Stavba Nové Budovy na těchto Pozemcích pod Novou Budovou a došlo k odstoupení od této kupní smlouvy Pronajímatelem, se Strany dohodly, že s účinky ke dni zániku této Smlouvy, resp. ke dni zániku kupní smlouvy odstoupením Pronajímatele, podle toho co nastane později, , převádí Nájemce na Pronajímatele bezúplatně investorství k záměru takové Nové Budovy dle Projektové dokumentace včetně práva (i) oprávnujících Pronajímatele vystupovat jako stavebník ve správním řízení o záměru dle Projektové dokumentace nebo řízení o změnách záměru, pokud nebude toto řízení pravomocně skončeno do doby převodu investorství, nebo (ii) oprávnujících Pronajímatele jako stavebníka doručit stavebnímu úřadu po nabytí právní moci Povolení pro Novou Budovu dle Projektové dokumentace včetně jejich případných změn oznámení, že od záměrů Nové Budovy dle Projektové dokumentace včetně jejich případných změn upustil. Toto ustanovení se neuplatní ve vztahu k Novým Budovám na Pozemcích pod Novými Budovami nabytými Nájemcem dle článku 35.2.1.*

35.3.2 *Pokud jsou splněny podmínky uvedené v článku 35.3.1 (a) a (b) a současně (c) byla uzavřena pro Pozemky pod touto Novou Budovou kupní smlouva dle článku 17 této Smlouvy, byla zahájena Stavba Nové Budovy na těchto Pozemcích pod Novou Budovou a došlo k odstoupení od této kupní smlouvy Pronajímatelem, se Strany dohodly, že s účinky ke dni zániku této Smlouvy, resp. ke dni zániku kupní smlouvy odstoupením Pronajímatele, podle toho co nastane později, převádí Nájemce na Pronajímatele bezúplatně investorství k záměru takové Nové Budovy dle Projektové dokumentace včetně práva (i) oprávnujících Pronajímatele vystupovat jako stavebník ve správním řízení o záměru dle Projektové dokumentace nebo řízení o změnách záměru, pokud nebude toto řízení pravomocně skončeno do doby převodu investorství, nebo (ii) oprávnujících Pronajímatele jako stavebníka doručit stavebnímu úřadu po nabytí právní moci Povolení pro Novou Budovu dle Projektové dokumentace včetně jejich případných změn oznámení, že od záměrů Nové Budovy dle Projektové dokumentace včetně jejich případných změn upustil. V případě rozestavěných Nových Budov, které dosud nebyly Otevřeny, Pronajímatel uhradí kupujícímu obvyklou hodnotu za tyto Nové Budovy stanovenou postupem dle článku 18.2 této Smlouvy. Současně je Pronajímatel oprávněn do 3 měsíců ode dne odstoupení od uzavřené kupní smlouvy vyzvat Nájemce k uzavření kupní smlouvy o prodeji Projektové dokumentace k takové rozestavěné Nové Budově (včetně převodu všech licenčních práv Nájemce k Projektové dokumentaci na Pronajímatele). Součástí smlouvy bude rovněž převod investorství včetně převodu práv k Povolení pro danou rozestavěnou Novou Budovu. Cena za převáděnou Projektovou dokumentaci bude stanovena postupem dle článku 18.2 společně se stanovením hodnoty za Novou Budovu a uhrazena do 3 měsíců ode dne stanovení ceny postupem dle článku 18.2. Pronajímatel není povinen uhradit hodnotu Nové Budovy do doby, než bude uzavřena kupní smlouva o převodu Projektové dokumentace k Nové Budově a převedena práva k této Projektové dokumentaci na Pronajímatele, byl-li Nájemce k jejímu uzavření vyzván.*

Toto ustanovení se neuplatní ve vztahu k Novým Budovám na Pozemcích pod Novými Budovami nabytými Nájemcem dle článku 35.2.1 ani v případě uvedeném v článku 35.1.1.

35.3.3 Strany se dohodly, že ani jedna ze Stran nemá v souvislosti s postupem dle tohoto článku 35 nárok na náhradu nákladů ani jakékoliv újmy vzniklé v souvislosti s neudělením a/nebo odvoláním souhlasu Pronajímatele s Projektovou dokumentací, či z důvodu výkonu jakýchkoliv práv Pronajímatele dle této Smlouvy. Strany nejsou oprávněny požadovat po druhé straně náhradu nákladů a náhrady vzniklých majetkových škod zejména z důvodu zpětvzetí souhlasu pro účely řízení o vydání Povolení či jeho změny, prodloužení řízení dle Stavebního zákona 2006 či Stavebního zákona 2021, zpětvzetí žádosti anebo zastavení řízení dle Stavebního zákon 2021, ani z důvodu odvolání, vzdání se odvolání, či učinění oznámení o upuštění od provedení záměru.

35.4 Další důsledky Předčasného ukončení

V případě Předčasného ukončení této Smlouvy nezanikají práva Stran na smluvní pokuty, náhradu škody, ani práva, která mají dle znění této Smlouvy z jejich smyslu a účelu trvat též po ukončení této Smlouvy (např. práva dle tohoto článku 35).

ČÁST 10

SPOLEČNÁ 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 písemností;*

41.1.2 *datovou schránkou;*

41.1.3 *e-mailem; 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

Email:

K rukám: starosty

41.2.2 *Pokud se doručuje Nájemci:*

Adresa: Panský dvůr Telč, s.r.o.

Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno

Email:

K rukám: jednatele

Dále:

Adresa: PDT s.r.o.

Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno Email

K rukám jednatele

41.3 *Jakákoliv písemnost bude považována za doručenou:*

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

- 41.3.2** *v případě doručování datovou schránkou - v okamžiku vyzvednutí zásilky v datové schránce přihlášením do datové schránky obsahující dodanou zásilku danou Stranou nebo, pokud daná Strana zásilku nepřevzme, uplynutím tří (3) pracovních dnů od data dodání zásilky do datové schránky;*
- 41.3.3** *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;*
- 41.3.4** *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.*
- 41.3.5** *Obě Strany jsou oprávněny měnit své adresy (jakož /i E-mail) pro doručování; v takovém případě je druhá Strana povinna doručovat na nově uvedenou adresu (e-mail), a to od prvního následujícího Pracovního dne po dni, kdy této Straně byla změna oznámena.*

42. ODDĚLITELNOST

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

43. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ ZÁKONÍK

- 43.1** *Tato Smlouva se řídí českým právem. Tato Smlouva byla uzavřena jako smlouva ve smyslu § 269 odst. 2 Obchodního zákoníku, ale ode dne nabytí účinnosti Dodatku č. 10 se Smlouva podřizuje Občanskému zákoníku. Tato Smlouva nebyla stranami uzavřena jako plánovací smlouva ve smyslu § 130 a násl. stavebního zákona 2021 a mezi stranami nebyl úmysl plánovací smlouvu uzavřít, a proto na ni nedopadá veřejnoprávní regulace předmětných veřejnoprávních ustanovení.*
- 43.2** *Pokud Stavební zákon platný a účinný v době uzavření této Smlouvy bude nahrazen jiným zákonem, nebo pokud jakékoli instituty tohoto stávajícího Stavebního zákona uváděné v této Smlouvě budou změněny jeho novelou, pak se těmito instituty uvedenými v této Smlouvě rozumí takové instituty, které je v nové zákonné úpravě nahradí nebo jím svou povahou budou nejbližší, s přihlédnutím ke kontextu, ve kterém jsou užívány v této Smlouvě, a ke smyslu a účelu této Smlouvy.*

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."

IV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1.** Tento Dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení Dodatku, ostatní smluvní strany po jednom vyhotovení Dodatku.
- 2.** Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou Přílohy č. 1 – 10 Smlouvy.
- 3.** Tento Dodatek nabývá platnosti podpisem poslední Stranou a účinností uveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv s výjimkou článku I. odst. 4 a 5 a článku III.

Dodatku, které nabývají účinnosti 1. 1. 2026 za podmínky, že do 30. 12. 2025 Nájemce uhradí Doplatek za Etapu 2a připsáním na bankovní účet Pronajímatele.

4. Jestliže Nájemce neuhradí Doplatek za Etapu 2a nejpozději do 30. 12. 2025, představuje toto porušení jeho povinnosti rozvazovací podmínku, jejíž naplnění má za následek zrušení článků I. a III. Dodatku v celém svém rozsahu, a to s okamžitou účinností, a nadále se uplatní znění Smlouvy ve znění dodatku č. 9 a článků II. a IV. tohoto Dodatku.
5. Jestliže Nájemce neuhradí Doplatek za Etapu 2a nejpozději do 30. 12. 2025, představuje toto porušení jeho povinnosti Selhání Nájemce ve smyslu Smlouvy a Strany se dohodly, že v takovém případě se Smlouva bude považovat za předčasně ukončenou ze strany Pronajímatele pro Selhání Nájemce podle čl. 34.2 Smlouvy ve znění Dodatku č. 9, aniž by bylo nutné dodržet postup uvedený v článku 34 Smlouvy, a to s účinky ke dni 31. 12. 2025 včetně vzniku nároku na smluvní pokutu dle článku 32.3 této Smlouvy (ve znění Dodatku č. 8) k těmto dni.
6. Konkrétní nároky Stran na plnění a plnění poskytnutá Stranami na základě Smlouvy přede dnem nabytí účinnosti tohoto Dodatku nejsou tímto Dodatkem dotčena a řídí se dosavadním zněním Smlouvy ve znění Dodatku č. 9. V případě nabytí účinnosti tohoto Dodatku v celém rozsahu nebudou mít Strany na základě jednání Stran do dne uzavření tohoto Dodatku vůči sobě v souvislosti s realizací Etapy 1 a 2a žádné nevypořádané nároky a nebude z titulu tohoto jednání před dnem uzavření tohoto Dodatku existovat ke dni 1. 1. 2026 žádný případ Selhání Nájemce či Selhání Pronajímatele.
7. Uveřejnění Dodatku v registru smluv v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, provede Pronajímatel.

DOLOŽKA PLATNOSTI PRÁVNÍHO ÚKONU DLE ZÁKONA O OBCÍCH

Záměr města konsolidovat dosavadní závazky tímto úplným zněním a uzavřením Dodatku byl zveřejněn na úřední desce od [.....] 2025 do [.....] 2025.

Uzavření tohoto Dodatku a úplného znění na straně Pronajímatele doporučila ke schválení rada Pronajímatele svým usnesením ze dne [.....] 2025 č. UR/2025 a uzavření tohoto Dodatku a úplného znění na straně Pronajímatele schválilo zastupitelstvo Pronajímatele svým usnesením ze dne [.....] 2025 č. UZ/2025.

NA DŮKAZ ČEHOŽ PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY NÍŽE:

V dne

V dne

Pronajímatel:

Nájemci:

Za Město Telč:

Za Panský dvůr Telč, s.r.o.:

Za PDT s.r.o.

Mgr. Vladimír Brtník

Ing. Michal Štefl, MBA

Pavel Šilhan

Příloha č. 1

POŽADAVKY PRONAJÍMATELE

Pro naplnění výše definovaných strategických cílů město předpokládá, že v rámci projektu revitalizace území Panského dvora Zájemce zabezpečí následující funkční využití řešeného území:

1.1. Hotel

V souladu s územním plánem na území Panského dvora může vzniknout nová hotelová kapacita, která bude poskytovat návštěvníkům města ubytovací a pohostinské služby vysokého evropského standardu.

Úroveň standardu Hotelu by neměla být na úrovni nižší než 4*. Kapacita hotelu by přitom neměla být nižší než 200 lůžek, ve standardních dvoulůžkových pokojích.

1.2. Wellness

V souvislosti s realizací Projektu může vzniknout wellness, sportovní a rekondiční infrastruktura. V rámci Projektu může vzniknout též plavecký nebo rekreační bazén, který v místě nyní chybí.

1.3. Další využití

Doplňkově vedle výše uvedeného využití může Nájemce navrhnout další způsoby využití území v souladu s územním plánem.

Požadavky na urbanistické řešení a koncepci zástavby (požadavky na Zařízení)

1.4. Základní zásady řešení

Základní charakteristikou urbanistické koncepce budoucí zástavby Panského dvora je otevření a zpřístupnění areálu občanům a návštěvníkům města. To vyvolává samozřejmě potřebu regenerace stávajících budov, respektive dostavby nových objektů, které naplní zamýšlený podnikatelský a urbanistický záměr. Hlavním tématem řešení tedy je regenerace celého území, které leží v blízkosti historického centra města a nové možnosti jeho dalšího využití v době, kdy přestal sloužit zemědělskému využití.

Obecnou zásadou urbanistického a architektonického řešení bude soustředění poměrně intenzivní zástavby v jižní části území, které je nejbližší (a navazuje) na centrum města. Směrem k severu se intenzita zastavěnosti bude postupně snižovat.

Urbanistická stránka projektu bude splňovat podmínku celkové dopravní propustnosti a dodržení limitů, daných podmínkami pro zástavbu a regulativy. Cílem architektonického řešení jednotlivých nově budovaných objektů zejména nové zástavby je vytvoření jakési „protiváhy“ historickým budovám v centru města soudobou kvalitní městskou architekturou, která nebude obsahovat historizující či „neo“ prvky.

1.5. Stavební požadavky

1.5.1. Vnitřní členění území, regulativy a doporučení, ochrana zeleně

Pro řešení budoucí zástavby areálu je nutno vycházet z následujících předpokladů:

- i) *funkční využití v souladu s požadavky územního plánu Města Telče,*
- ii) *respektovat limity dané územním plánem Města Telče,*
- iii) *respektovat památkově chráněné stavby,*

1.5.2. Dopravní a technická infrastruktura

Podmiňující a vyvolané investice

Pozemek není zasíťován, projekt bude vyžadovat investice do rozvodů v rámci areálů. Přípojný bod je na hranici pozemku.

Elektrická energie

Elektrická energie bude napojena ze stávajícího vrchního vedení 22kV, vedoucí na severní hranici území, svedením do kabelového vedení a novou TS 22/0,4k. Druhý kabel dále povede do jižní části území a bude napojen na stávající TS. Trasy vedení VN i NN budou sledovat trasy navrhovaných komunikací.

Vodovod

Zásobování vodou je řešeno ze stávajících uličních sítí. V průběhu přípravných prací bude nutno prověřit tlakové poměry v potrubí. Trasy hlavních zásobovacích řadů vodovodu povedou v trasách navržených komunikací. Pokud bude mít vodovod nebo jeho část vybudované Nájemcem v rámci Projektu povahu vodovodu pro veřejnou potřebu ve smyslu zákona č. 274/2000 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů („ZoVaK“), bude tento vodovod pro veřejnou potřebu spolu s dopravní infrastrukturou po dokončení převeden do majetku města Telč jako Převáděná infrastruktura, nebude-li převeden do vlastnictví Svazu vodovodů a kanalizací JIHLAVSKO.

Kanalizace

Kanalizace bude budována jako oddílná. Dešťové vody budou odváděny do Telčského potoka. Rovněž je doporučeno uvážit využití dešťové vody k užitkovým účelům nebo navrhnout jejich likvidaci na pozemcích v méně intenzivně zastavěných částech areálu. Splaškové vody budou zaústěny do stávající kanalizační sítě. Trasy kanalizační sítě povedou v trasách komunikací.

Pokud bude mít kanalizace nebo její část vybudované Nájemcem v rámci Projektu povahu kanalizace pro veřejnou potřebu ve smyslu ZoVaK, bude tato kanalizace pro veřejnou potřebu spolu s dopravní infrastrukturou po dokončení převedena do majetku města Telč jako Převáděná infrastruktura, nebude-li převedena do vlastnictví Svazu vodovodů a kanalizací JIHLAVSKO.

Plynovod

Plyn bude sloužit pro vytápění objektů, ohřev TUV a přípravu jídel. Nové řady budou napojeny na stávající STL síť v okolních ulicích. Trasy plynovodů povedou souběžně s trasami komunikací.

Dopravní napojení a řešení dopravní obslužnosti území

Dopravní obslužnost v území bude řešena novým systémem komunikací, pro který je možno částečně využít stávajících tras obslužných komunikací.

Pro přístup do areálu – části Jih lze využít stávající vjezd z ulice Slavatovská. Dopravní obsluha dalších částí území je možná v souladu s územně plánovací dokumentací (změna š. 2) z ulice Jihlavská a z komunikace na západním okraji lokality (ulice Na Sádkách).

Doprava v klidu bude řešena podle platných předpisů – součástí řešení bude odhad potřebného počtu parkovacích míst.

Hlavní komunikační osa bude procházet od jižní části areálu z ulice Slavatovská pokračovat dále k severu. Tam se napojí na stávající komunikaci - odbočku ze silnice č. 112 (ul. Batelovská). Komunikace bude navržena jako účelová o šířce min. 6m s chodníky po obou stranách š. min. 1,5m.

Příčné dělení komunikačními sítěmi není požadováno, resp. vyplývá z konkrétního návrhu.

Dopravní infrastruktura bude po dokončení převedena do majetku města Telče.

1.5.3. Etapizace, časový horizont realizace

Návrh etapizace bude vycházet ze stávajícího stavu území a z navrhovaných funkcí a služeb a možného rozvoje areálu v návaznosti na dopravní napojení, technickou infrastrukturu a s ohledem na postup a organizaci výstavby.

Příloha č. 2
NÁVRHY NÁJEMCE

Akce: Regenerační a rekreační areál – PANSKÝ DVŮR TELČ – Etapa 2b a 3

V následujícím popisu je odkazováno zejména na projektovou dokumentaci, která byla schválena Pronajímatelem a je součástí spisového materiálu pro vydání:

(a) Rozhodnutí o umístění stavby „TELČ WELLNESS RESORT“ – část 1 – apartmánový dům, vydané Městským úřadem Telč, odborem stavební úřad a životní prostředí dne 29.1.2025 pod SPIS.ZN. MěÚ Telč 3487/2024 SÚ, č.j. Telč 511/2025 SÚ, a

*(b) Rozhodnutí o umístění stavby „TELČ WELLNESS RESORT“ – část 2 – hotel****, včetně parkoviště za sýpkou, vydané Městským úřadem Telč, odborem stavební úřad a životní prostředí dne 3.3.2025 pod SPIS.ZN. MěÚ Telč 3488/2024 SÚ, č.j. Telč 1336/2025 SÚ, a*

(c) Rozhodnutí o umístění stavby „TELČ WELLNESS RESORT“ – část 3 – SPA (lázeňská část – bazény a wellness), vydané Městským úřadem Telč, odborem stavební úřad a životní prostředí dne 19.5.2025 pod SPIS.ZN. MěÚ Telč 3489/2024 SÚ, č.j. Telč 2969/2025 SÚ, a

(d) Společné územní rozhodnutí a stavební povolení na stavbu „Telč, Panský dvůr – 2.etapa, parkoviště“, vydané Městským úřadem Telč, odborem dopravy dne 16.03.2020 pod č.j. MěÚ Telč 650/2020 OD

(dále společně jen „DUR“), přičemž výše uvedená rozhodnutí tvoří přílohu tohoto dokumentu

Zásady urbanistického řešení návrhu __nově navrhovaná=projektovaná zástavba je situovaná za linií historických budov bývalého zámeckého statku, kde je v provozu volno-časové centrum P.D.T. (Panský dvůr Telč) Snahou celého návrhu je navázat na jasný urbanistický princip zástavby areálu.

Stávající budovy P.D.T. jsou svými půdorysnými tvary protáhlé, sdružené do pevných linií křídel, lemujících vnitřní prostor areálu. Tvoří tímto přirozené rozdělení vnitřní prostory na nádvoří. Tyto vytváření klidové prostory pro setkávání návštěvníků areálu a zároveň jsou to místa pro konání společenských akcí v plénu.

Tento princip se snažíme v návrhu dalšího rozvoje P.D.T. udržet a přiměřeně jej rozvíjet.

Řešené území je na linii JZ až SV lemováno objekty lanového centra a budovou Panského pivovaru Telč. Toto křídlo stávající zástavby vytváří hranici mezi historicky rostlým areálem a více méně volnou plochou bývalého statku, která v sobě měla už jen několik soliterních budov, z nich asi nejdominantnější je bezesporu budova barokní sýpky. Dále pak na čáře JV a SZ je řešené území ohraničeno penzionem P.D.T.(vzniklého z rekonstrukce bývalé obytné budovy) a k němu přisazeným křídlem, kde se nyní realizuje postupná přestavba této části domu na „snídárnu“ pro provozovaný penzion. V pokračování této linie budov následuje již zmiňovaný objekt sýpky (památkově chráněné budovy). Na JV straně je plocha návrhu lemována pozemky rodinných domků a k návrhové ploše jsou přisazené svými zahradami.

Horní hranice území je tvořená přirozeně historickou kamennou ohradní stěnou. Ta jež dob bývalého zámeckého statku. Je to čára ve směru JZ až SV, pak se ohradní stěna stáčí směrem na jih a pokračuje podél rybníku Nadymák.

Celé návrhové území, jak je patrné ze situačního výkresu, který tvoří Přílohu č. 4 - Areál. Je rozdělené třemi nově navrhovanými budovami do tří funkčních a prostorových bloků, které rozmístěním svých křídel pak tvoří uvnitř těchto bloků vnitřní nádvoří. Hlavní budovy svým umístěním navazují na urbanistické linie vzniklé v dobách založení areálu bývalého statku. Respektive dnešní nové bloky se svými polohami, hmotou, proporcemi a členěním na křídla, snaží pokračovat ve formování prostoru dle

původního konceptu. Ten se snažíme následně dotvářet a rozvíjet. Vytvářet prostory veřejné až polo veřejné.

Páteří rozvrhu staveb je linie komunikace – nově částečné pěší zóny – ta je v zásadě v původním směřování hlavní areálové komunikace. Ta vychází z historického komplexu bývalých zemědělských budov na nejvyšším SV okraji zmiňované zástavby. Směřuje pak přibližně na sever, kolem penzionu k sýpce a kolem ní pak po obtočení opouští areál. Původní trasa komunikace je zachována, je jí jen dána větší dimenze a je zařazena a v detailech řešená jako převážně pěší zóna. Na ní bude doprava vedena pouze pro obsluhu – tedy ve formě zásobování a pro přístup vozidel IZS. Prioritní přednost bude pěší pohyb návštěvníků. Tato zóna začíná na severní strany u sýpky a pokračuje až k penzionu a tam navazuje na podobný princip komunikace, jaký je v revitalizované a provozované části P.D.T.

Vjezd osobních vozidel návštěvníků bude do nově navrhované části areálu možný ze dvou stran ze dvou stran. První bude od strany MÚ, který stojí pod rybníkem Nadymáček. Je to přes vjezd do parkovišti za pivovarem a jeho stáčírnou. Na navržené ploše je 122 stání. Tato plocha má už svoji projektovou dokumentaci schválené, je na tuto část vydané stavební povolení, a proto není součástí naší dokumentace, ale s navrženými kapacitami počítáme v celkových bilancích návrhu.

Členění navrhovaného území na etapy a jeho základní funkční kapacity

Návrh je rozdělený do tří částí v rámci dvou etap dle Smlouvy.

1.část - APARTMÁNOVÝ DŮM a parkoviště – Etapa 2b Smlouvy

Pozice na JZ kvadrantu návrhového území. Je tím nejbližší k původní historické zástavbě. Je otevřená svými křídly směrem blízko k lanové centrum P.D.T a pivovaru, které spolu tvoří ukončující křídlo původní zástavby dvora. K této linii původních budov je otevřená i vnitřní zahrada s biotopem.

Navržená budova tvoří polouzavřený blok ve tvaru písmen L a I. Tato dvě křídla domu, která mají dvě nadzemní podlaží, jsou na své JV straně vzájemně spojená.

Dům je koncipován jako pavlačová budova, která se obrací komunikační částí do veřejných prostor a do klidové části vnitřního dvora jsou naopak nasměřovány jednotlivé apartmány svými balkony. Jednotky v přízemí mají přímo vstup z balkonů do svých malých zahrádek. Ve vnitřním zahradě je parková úprava, která přechází od soukromých prostor přízemních apartmánů, do společných zahradních rekreačních ploch domu.

Kapacity apart. domu v 1.NP a 2.NP

L křídlo_ 12 jednotek 2+kk a 8 jednotek 3+kk

I křídlo _6 jednotek 2+kk a 2 jednotky 3+kk

Celkem tedy 18 jednotek 2+kk a 10 jednotek 3+kk

Každá jednotka má v částečně podsklepených částech 1.PP k dispozici sklepní skladové kóje. Příslušné velikosti jednotlivých obytných pronajimatelných jednotek jsou patrné v půdorysech příslušných podlaží.

Parkovací potřeby domu (40 stání) jsou uspokojené na přilehlém parkovišti, které již bylo vyprojektováno a nyní není součástí dokumentace. Zbývajících 82 stání je pro potřeby dalších dvou etap návrhu.

K výše popisované etapě přináležejí příslušné nově navrhované trasy inž.sítí – převážně areálových a zpevněné plochy =chodníky pro pěší. K inž.sítím patří rovněž objektové přípojky budovy. Budova bude

mít svoji vlastní TS.

Detailní specifikace je uvedena v DUR a s ní související projektová dokumentace schválená Pronajímatelem a stavebním úřadem.

Stavba Apartmánového domu zahrnuje zejména tyto pozemky v k.ú. Telč:

1. Pozemky pod Novými budovami a související Vyhrazené plochy (celkově nebo částečně):
p.č. 7885, 7886 a 85/4

Stavba Parkoviště zahrnuje zejména tyto pozemky v k.ú. Telč:

1. Pozemky pod Novými budovami a související Vyhrazené plochy (celkově nebo částečně):
p.č. 74, 75/2 a 85/3

2.část - HOTEL ** + parkoviště za sýpkou – Etapa 3 Smlouvy**

Pozice v JV kvadrantu řešeného území. Na jižní straně je blízko přisazena k provozovanému Penzionu P.D.T., respektive k jeho křídlu se snídárnou. Na východní linii je plocha uzavřená historickou kamennou ohradní zdí kolem rybníku Nadymák. Na severní straně za sýpkou bude velkokapacitní parkoviště pro hosty hotelu s SPA. Díky tomu bude barokní sýpka bude zbavené svých balastních přístavků z doby školního státního statku.

Hotel má hlavní vstup na urbanisticky významném místě – západní nároží hlavního hotelového křídla – v linii pod sýpkou. Křídlo má tvar písmene L a bude mít 3 nadzemní podlaží.

V prvním nadzemním (1.NP) podlaží křídla je v nárožní poloze hlavní vstupní schodišťová a recepční hala. Ta je protažená vertikálně do elegantního návštěvnického schodišťového prostoru, spojující přízemí s dalšími podlažími, kde jsou pak pokoje pro hosty hotelu. Na niveletě recepce je pak hotelová restaurace (pro 210 strávníků) s barem a na tyto prostory pak navazují zejména gastro-provozy (varny, přípravy, sanitární zázemí hostů atd.) Gastro část hotelu je naddimenzována tak, aby svým hostům byla schopná poskytnout plnou penzi a má ještě patřičnou výkonovou rezervu. Poblíž a dispozičně propojená s restaurací je kongresová přednášková místnost pro cca 50 osob. Z půdorysu je patrné, jak je plocha restaurace s barem vsazená mezi dvě linie hlavního hotelového křídla.

Ze vstupního křídla od recepční haly je krytý průchod do zadního odděleného ubytovacího křídla. Toto má čtyři nadzemní podlaží. Je osazené dle konfigurace terénu, níž než křídlo vstupní a hmotově tím není dominantní. Tato část hotelu je osazená pouze pokoji.

Zahrada mezi křídly hotelu bude klidovou zelenou zónou, jen pro potřeby hotelových hostů. Do prostor zahrady je otevřený výhled z hotelové restaurace, která je od ní oddělená jen skleněnou stěnou.

Celková kapacita hotelu je cca 200 lůžek. Pro potřeby hostů je na přilehlém nově navrhovaném parkovišti rezervováno potřebné normové množství stání.

Hotel je v druhém nadzemním podlaží propojený s areálem SPA. Krytá lávka ze schodišťové hotelové haly umožní průchod hostů do wellnessové části anebo do bazénové haly – dále viz příslušné půdorysy.

K výše popisované etapě přináležejí příslušné nově navrhované trasy inž.sítí – převážně areálových a zpevněné plochy =chodníky pro pěší. K inž.sítím patří rovněž objektové přípojky budovy. Budova bude mít svoji vlastní TS.

Detailní specifikace je uvedena v DUR a s ní související projektová dokumentace schválená Pronajímatelem a stavebním úřadem.

Stavba Hotelu**** a parkoviště za sýpkou zahrnuje zejména tyto pozemky v k.ú. Telč:

1. Pozemky pod Novými budovami a související Vyhrazené plochy (celkově nebo částečně):
p.č. st. 1357, st. 185/5, st. 186/1, p.č. 94/1, 96 a 7363

3.část - SPA – Etapa 3 Smlouvy

Pozice v SZ kvadrantu řešeného území. Objem SPA je tvořen sestavou dvou budov, které jsou složené opět do tvaru písmene L. V seskupení hmot na nároží – je vstup návštěvníků. Poloha vchodu do SPA je na křížení hlavních tras návštěvníků, jdoucích ve směru od parkoviště na západní – jihozápadní straně. Tedy od parkoviště nad pivovarem a vedle budovy MÚ. Druhá přístupová cesta pasantů je od parkoviště za sýpkou, kolem hotelu. Obě trasy se potkávají na svém křížení a vytváří se zde malé „náměstí“ = piazzettu.

Výškové proporce části SPA jsou patrné v přiložených výkresech dvou hlavních řezů.

Na rohu vstupu do SPA je hala s pokladnami a následuje pak průchod do centrálních šaten návštěvníků. Ty slouží jak pro bazénovou, tak i pro wellness část. Jsou naddimenzovány na maximální možnou kapacitu návštěvníků na jednotku času (což je vlastně délka zakoupeného vstupu – pro představu to může být např. vstup na 3 hod. cyklus). Max. výpočtová kapacita všech návštěvníků (bazénová i wellness část) je dle příslušné normy cca 830 osob. Reálná kapacita vzhledem ke komfortu návštěvníků bude ale udržována nižší.

Uváděné kapacity maximální jsou pro letní provoz – kdy by bylo v provozu vše, a to včetně wellness části. Je počítáno že dle kapacit wellness provozů se do jejich prostor vejde z maximální možné kapacity – zase v jednotce času až cca 200 osob, ale i zde bude realita nižší, opět z uváděného důvodu komfortu návštěvníků. Celková kapacita uváděná ať už maximální, či reálná je jak bylo uváděné pro letní provoz a zahrnuje obě části – bazény a wellness. Obě jmenované části budou vždy regulovány v počtu okamžité návštěvnosti podle počtu prodaných vstupenek.

Součástí areálu SPA je v druhém podlaží (2.NP) i restaurace s volným výběrem s přiměřeně naddimenzovanou kapacitou (okamžitá kapacita u stolů 132 osoby)

Bazénová část obsahuje _vnitřní plavecký bazén 25m spojený s relaxačním. Pak u skleněné fasády haly jsou dva celoroční whirlpoolové bazény. V zimním období bude jejich vody vyhřívána na normovou hodnotu. Křídlo wellness a bazénová hala vytvářejí ve svém kontaktu vnitřní nádvoří, které je na dvou volných stranách (stranách bez budov) ohraničené krytou dřevěnou stoa. Uvnitř dvorany – atria je exteriérový relaxační bazén (sezonní), která má ve své střední části plavecké dráhy v délce 25m.

Wellness část obsahuje:

- Blok s masážemi a balneo koupelemi
- Blok se saunami – finské sauny, bio sauny, aroma sauny, ceremoniální saunu + příslušný počet

odpočívacích míst, ochlazovacích sprch a dva ochlazovací bazény. Oba jsou „pod širým“ nebem. Jeden v malém atriu wellness křídla a druhý v exteriérové relaxační zóně této části. Podrobněji viz příslušný půdorys.

K výše popisované etapě přináležejí příslušné nově navrhované trasy inž.sítí – převážně areálových a zpevněné plochy =chodníky pro pěší. K inž.sítím patří rovněž objektové přípojky budovy. Budova bude mít svoji vlastní TS.

Detailní specifikace je uvedena v DUR a s ní související projektová dokumentace schválená Pronajímatelem a stavebním úřadem.

Stavba SPA zahrnuje zejména tyto pozemky v k.ú. Telč:

1. Pozemky pod Novými budovami a související Vyhrazené plochy (celkově nebo částečně): p.č. 85/1 a 85/4.
-

Pro Etapy 2b a 3 platí, že výstavba dle DUR zahrnuje vždy pozemky uvedené v DUR a Pozemky pod Novými budovami a Vyhrazené plochy, které zahrnují všechny Pozemky definované v Nájemní smlouvě pro Etapu 2b a 3 s výjimkou:

1. Částí pozemků obklopujících objekt památkově chráněné sýpky na pozemku p.č. 186/2 – tedy zejména příslušné části pozemku p.č. 96, 186/1 a 7363,
2. Částí páteřní komunikace na pozemku p.č. 7363 (nově vybudované části páteřní komunikace vybudované jako Převáděná infrastruktura Nájemci včetně části pozemku pod nimi budou převedeny do vlastnictví Pronajímatele v souladu se Smlouvou tak, aby funkční celek páteřní (místní) komunikace byl ve vlastnictví Pronajímatele),
3. Části pozemku p.č. 97,

a to vždy v rozsahu, který vyplývá na základě DUR ze schválené Projektové dokumentace a Povolení v rozsahu Projektové dokumentace skutečného provedení stavby.

PŘÍLOHA Č. 3 – PODMÍNKY POJIŠTĚNÍ

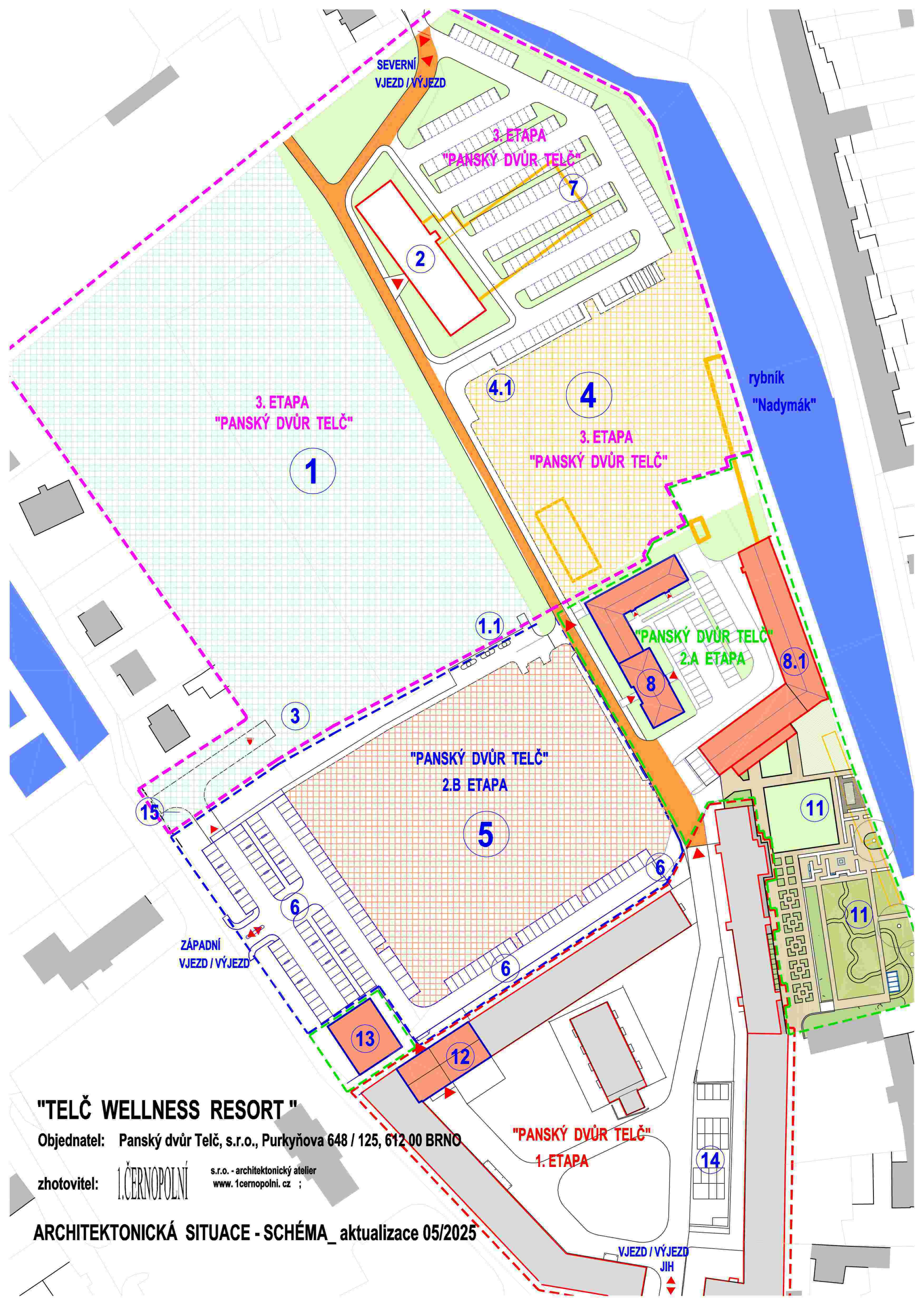
1. POŽADAVKY NA POJIŠTĚNÍ PO DOBU VÝSTAVBY ZAŘÍZENÍ

1.1 Přehled pojištěných rizik

Označení	Bližší specifikace
Odpovědnost za škodu jinému	- zejm. za škodu způsobenou stavební činností a výkonem činnosti autorizovaných osob, včetně zejména škody vzniklé porušením odborné úrovně výkonu činnosti z důvodu chyby, opomenutí či jakéhokoliv jiného nedbalostního aktu - zejm. škody na životním prostředí dle podmínek pojišťovny, na majetku, na zdraví třetích osob
Škody na majetku	- zejm. pojištění stavby Zařízení, materiálu, strojů, zásob - pojištění proti všem živelním rizikům, zejména požár, výbuch, vichřice, blesk, záplavy, sesuv nebo pokles půdy, dále proti loupeži, krádeži, vandalismu
Škody způsobené přerušením stavby	- v souvislosti s riziky, na které se vztahuje pojištění
Škody způsobené opožděným zahájením provozu	- v souvislosti s riziky, na které se vztahuje pojištění

1.2 Základní podmínky pojištění

Vymezení	Požadavek
Doba pojištění	po dobu stavby plus 12 měsíců od zahájení užívání Stavby nebo její poslední částí v souladu se Stavebním zákonem
Spoluúčast max.	[k doplnění pevná částka v závislosti na pojistné částce]
Pojistná částka	Odpovědnost za škodu jinému – min. 50 mil. Kč Škody na majetku – v závislosti na Projektu a využitém majetku Investora Škody způsobené opožděným zahájením provozu - min. 10 mil. Kč
Dovolené vynětí rizik	jaderný výbuch, válka, kontaminace radioaktivními látkami, povodně



"TELČ WELLNESS RESORT "

Objednatel: Panský dvůr Telč, s.r.o., Purkyňova 648 / 125, 612 00 BRNO

zhotovitel: 1.ČERNOPOLNÍ

s.r.o. - architektonický atelier
www.1cernopolni.cz ;

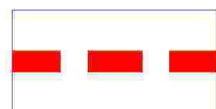
ARCHITEKTONICKÁ SITUACE - SCHÉMA_aktualizace 05/2025

LEGENDA OBJEKTŮ A NÁVRHOVÝCH PLOCH :

- 1 T.W.R_ část SPA_plocha řešeného území ; SPA obsahuje: BAZÉN. HALU S PŘÍSLUŠENSTVÍM A BAZÉNY (25m BAZÉN, VÍŘIVKA , RELAXAČNÍ BAZÉN) + SAUNOVÝ SVĚT + VNĚJŠÍ RELAX.BAZÉN + ZELENÉ RELAXAČNÍ PLOCHY(SOLÁRIA) - podrobněji viz DUR
- 1.1 T.W.R._SPA HLAVNÍ VSTUP - podrobněji viz DUR
- 2 BAROKNÍ SÝPKA - není součástí řešení v rámci DUR
- 3 T.W.R._PŘÍJEZD ZÁSOBOVÁNÍ PRO SPA- podrobněji viz DUR
- 4 T.W.R._část HOTEL**** - plocha řešeného území (UBYTOVÁNÍ ,KONGRESOVÁ HALA, RESTAURACE) - podrobněji viz DUR
- 4.1 T.W.R._HOTEL - HLAVNÍ VSTUP - podrobněji viz DUR
- 5 T.W.R._APARTMÁNOVÝ DŮM - podrobněji viz DUR
- 6 PARKOVÁNÍ pro T.W.R. - samostatný projekt; má platné ÚR a SP;
- 7 T.W.R._PARKOVIŠTĚ _podrobněji viz v DUR
- 8 "Panský dvůr Telč"_ubytovací kapacity
- 8.1 "Panský dvůr Telč"_ubytovací kapacity

- 11 SMYSLOVÁ ZAHRADA
- 12 Panský pivovar Telč + Panská restaurace Telč / pivovar + ležácký sklep + restaurace/
- 13 Panský pivovar Telč / stáčírna+ležácký sklep /
- 14 P.D.T._parkoviště Panského pivovaru a restaurace Telč
- 15 kamenná histoická ohrad.zed'_není předmětem odkupu ani rekonstrukce ze strany "Panský dvůr Telč"

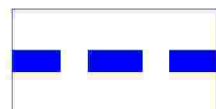
LEGENDA PLOCH:



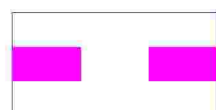
1.ETAPA



2.A ETAPA



2.B ETAPA



3.ETAPA - podrobněji viz DUR



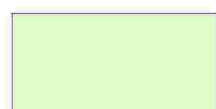
T.W.R._celková plocha části SPA



T.W.R._celková plocha části HOTEL ****



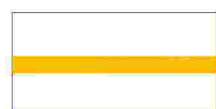
T.W.R._celková plocha části APARTMÁNOVÝ DŮM



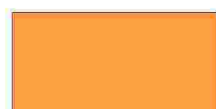
PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ_CÍLOVÝ STAV



PLOCHY VODNÍ_RYBNÍKY



BUDOVY BUDOU DEMOLOVÁNY



NEPŘEVÁDĚNÉ PLOCHY POZEMKŮ

HARMONOGRAM		
ETAPA 2B (Stavby – Apartmánový dům a Parkoviště) a ETAPA 3 (Stavba – Wellness Centrum a Hotel)		
No.	Milník	TERMÍN
1	Den plánovaného získání Povolení	
1.1	Apartmánový dům	30.06.2028
1.2	Parkoviště	30.06.2028
1.3	Wellness centrum	30.06.2028
1.4	Hotel	30.06.2028
2	Den plánovaného zahájení Stavby	
2.1	Apartmánový dům	do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy o prodeji Pozemků pod Novou Budovou (Apartmánovým domem)
2.2	Parkoviště	do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy o prodeji Pozemků pod Novou Budovou (Parkovištěm)
2.3	Wellness centrum	do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy o prodeji Pozemků pod Novou Budovou (Wellness centrem)
2.4	Hotel	do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy o prodeji Pozemků pod Novou Budovou (Hotelem)
3	Den plánovaného Otevření	
3.1	Apartmánový dům	do 42 měsíců ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy o prodeji Pozemků pod Novou Budovou (Apartmánovým domem)
3.2	Parkoviště	do 42 měsíců ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy o prodeji Pozemků pod Novou Budovou (Parkovištěm)
3.3	Wellness centrum	do 42 měsíců ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy o prodeji Pozemků pod Novou Budovou (Wellness centrem)
3.4	Hotel	do 42 měsíců ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy o prodeji Pozemků pod Novou Budovou (Hotelem)

Příloha č. 6
PŘEVÁDĚNÁ INFRASTRUKTURA

Nájemce převede Pronajímateli infrastrukturu, kterou v souladu s Povolením a schválenou Projektovou dokumentací skutečného provedení stavby vybuduje Nájemce, která bude zahrnovat:

1. Příslušné zpevněné plochy páteřní komunikace, tj. pozemku p.č. 7363
2. Příslušné veřejné osvětlení páteřní komunikace, tj. pozemku p.č. 7363
3. Příslušné vedení kanalizace nebo vodovodu, pokud tak vyžadují právní předpisy.

SMLOUVA O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ

mezi

Městem Telč

a

[•BUDE DOPLNĚNO]

TATO SMLOUVA O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ, (DÁLE JEN "SMLOUVA") SE UZAVÍRÁ NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU VE SMYSLU USTANOVENÍ § 2128 A NASL. ZÁKONA Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK MEZI NÁSLEDUJÍCÍMI STRANAMI:

Smluvní strany

Město Telč

sídlo: náměstí Zachariáše z Hradce 10, Telč-Vnitřní Město, 58856 Telč

IČ: 002 86 745

DIČ: CZ00286745

bankovní spojení: [REDAKCE] bankovní účet č. [REDAKCE] (dále jen „Prodávající“)

a

[•BUDE DOPLNĚNO – jeden z nájemců nebo SPV]

se sídlem: [•BUDE DOPLNĚNO]

IČO: [•BUDE DOPLNĚNO]

DIČ: [•BUDE DOPLNĚNO]

zapsaná v obchodní rejstříku vedeném Krajským/Městským soudem v [•BUDE DOPLNĚNO], sp.zn.

[•BUDE DOPLNĚNO]

bankovní spojení: [•BUDE DOPLNĚNO], bankovní účet č. [•BUDE DOPLNĚNO] (dále jen jako „Kupující“)

(Prodávající a Kupující jsou dále též uváděni společně jako „Strany“ a jednotlivě jako „Strana“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Prodávající, Panský dvůr Telč, s.r.o., se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO: 499 76 125, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. C 14007 a PDT s.r.o., se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO: 291 88 075, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. C 64211 jsou stranami nájemní smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí kupní, ze dne 18. 2. 2009, ve znění dodatků č. 1 až 10 (dále jen „Nájemní smlouva“) obsahující závazek uzavřít tuto Smlouvu za níže uvedených podmínek;
- (B) Prodávající jakožto vlastník nemovitosti/i uvedených v článku 1 této Smlouvy si přeje předmětné nemovitosti prodat; a
- (C) Kupující si přeje koupit tuto nemovitost/tyto nemovitosti za účelem stavby Nové Budovy/Nových Budov uvedených v článku 2.2 níže v rámci Etapy [2/3], jak je tato Etapa definována v Nájemní smlouvě.

STRANY SE DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:

1. Předmět smlouvy

- 1.1 Prodávající je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti/uvedených nemovitostí:

[•BUDE DOPLNĚNA specifikace konkrétních Pozemků pod Novými Budovami v souladu s Nájemní smlouvou].

2. Projev vůle

2.1 Prodávající tímto Kupujícímu prodává nemovitost/í identifikovanou/é v článku 1.1 této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „Nemovitost/í“) za celkovou kupní cenu stanovenou v článku 3.1 této Smlouvy a za podmínek uvedených níže v této Smlouvě. Kupující Nemovitost/í od Prodávajícího za celkovou kupní cenu stanovenou v článku 3.1 kupuje a přejímá do svého výlučného vlastnictví.

2.2 Tato Smlouva se uzavírá, aby Nájemcům a Kupujícímu bylo umožněno na Nemovitosti/ech vybudovat v souladu s Nájemní smlouvou následující Novou Budovu/Nové Budovy: [•BUDE DOPLNĚNO], a to v souladu s Projektovou dokumentací vyhotovenou [•BUDE DOPLNĚNO] a schválenou Prodávajícím a na základě Povolení [•BUDE DOPLNĚNO], vydaného [•BUDE DOPLNĚNO] dne [•BUDE DOPLNĚNO]. Výlučně za tímto účelem je Nemovitost/jsou Nemovitosti Kupujícímu prodány a Kupující Nemovitost/í za tímto účelem kupuje.

3. Kupní cena a způsob placení

3.1 Kupní cena za Nemovitost/í činí celkem [•BUDE DOPLNĚNO v souladu s Nájemní smlouvou] Kč (dále jen „Kupní cena“).

3.2 Kupující uhradí Prodávajícímu Kupní cenu do 30 dnů od podpisu této Smlouvy.

4. Prohlášení a záruky Prodávajícího

4.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje, že k datu podpisu této Smlouvy:

4.1.1 má oprávnění uzavřít a splnit tuto Smlouvu, která je pro něj závazná, a podpisem ani splněním této Smlouvy neporuší žádnou jinou smlouvu, kterou Prodávající uzavřel, ani obecně závazné právní předpisy či vnitřní předpisy Prodávajícího; a

4.1.2 není účastníkem žádného soudního, smírčího nebo správního řízení, které by mohlo ovlivnit plnění jeho závazků vyplývajících z této Smlouvy, ani si není vědom nebezpečí, že by takové řízení mohlo být zahájeno.

4.2 Prodávající dále prohlašuje a zaručuje, že ke dni podpisu této Smlouvy:

4.2.1 Vlastnictví Nemovitosti/í Prodávajícím je ve všech ohledech v souladu s veškerými příslušnými právními předpisy a rozhodnutími státních, správních a jiných orgánů a neobdržel žádné oznámení o jakémkoli porušení těchto předpisů a rozhodnutí a není si vědom žádných okolností, které by k takovému oznámení mohly vést;

4.2.2 Na Nemovitosti/ech neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva a nejsou zatíženy ani jinými právními vadami.

4.2.3 Nemovitost/í nejsou předmětem nedorešených restitučních nároků;

4.2.4 Prodávající není s výjimkou Nájemní smlouvy stranou jakékoli písemné nebo ústní dohody či smlouvy zakládající právo jakékoli třetí osoby na koupi nebo budoucí koupi nebo zatížení Nemovitosti/í; a

5. Prohlášení a záruky Kupujícího

5.1 Kupující prohlašuje a zaručuje, že k datu podpisu této Smlouvy:

- 5.1.1 je řádně založenou a existující společností v souladu s právními předpisy České republiky a získal všechny potřebné souhlasy a povolení (včetně interních), které mu umožní plnit tuto Smlouvu;
- 5.1.2 závazky Kupujícího, které vyplývají z této Smlouvy, představují platný a vynutitelný závazek Kupujícího;
- 5.1.3 uzavření této Smlouvy a výkon práv a povinností z nich vyplývajících nepředstavuje porušení:
- (i) žádných Závazných předpisů;
 - (ii) zakladatelských ani jiných interních dokumentů Kupujícího; ani
 - (iii) žádné povinnosti, která zavazuje Kupujícího nebo která se váže k jeho majetku nebo příjmům;
- 5.1.4 Kupující se seznámil se stavem Nemovitosti/í a jejich stav umožňuje uskutečnit stavbu Nové Budovy uvedené/Nových Budov uvedených v článku 2.2 v souladu s touto Smlouvou a Nájemní smlouvou;
- 5.1.5 nedošlo k žádnému Selhání Nájemce a neexistuje žádná skutečnost ani událost, ze kterých by mohlo Selhání Nájemce vzniknout;
- 5.1.6 nebyl vznesen žádný nárok proti Kupujícímu, neprobíhá žádné soudní, rozhodčí ani správní řízení ani spor řešený jiným způsobem a Kupující si při vynaložení řádné péče není vědom žádného probíhajícího nebo hrozícího sporu, který by se mohl nepříznivě dotknout schopnosti Kupujícího plnit jeho povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
- 5.1.7 Kupující nemá žádné závazky, jejichž splnění by mělo nepříznivý vliv na jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající ze Smlouvy.
- 5.2 Kupující se zavazuje zahájit stavbu každé Nové Budovy uvedené v článku 2.2 v souladu s Nájemní smlouvou nejpozději v Den plánovaného zahájení Stavby Nové Budovy dle Nájemní smlouvy, pokračovat ve stavbě v souladu s Nájemní smlouvou a Otevřít každou Novou Budovu uvedenou v článku 2.2 v souladu s Nájemní smlouvou nejpozději v Den plánovaného Otevření dané Nové Budovy dle Nájemní smlouvy.
- 5.3 Kupující souhlasí a bere na vědomí, že k odložení Dne plánovaného zahájení Stavby Nové Budovy dle Nájemní smlouvy a Dne plánovaného Otevření dané Nové Budovy dle Nájemní smlouvy může dojít pouze za podmínek uvedených v Nájemní smlouvě bez ohledu na to, zda je Kupující stranou Nájemní smlouvy, či nikoliv, a to i nezávisle na něm.

6. Nabytí vlastnického práva, přechod nebezpečí škody na věci

- 6.1 Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitosti/em vkladem tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu. Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitosti/em zpětně k datu podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti/em do katastru nemovitostí.
- 6.2 Nebezpečí škody na Nemovitosti/ech přechází na Kupujícího dnem předání a převzetí Nemovitosti/í. Nemovitost bude/Nemovitosti budou předány Prodávajícím a převzaty Kupujícím do 14 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Kupující má právo plně užívat Nemovitost/í bez jakýchkoliv omezení, jako by byl jejich vlastníkem ihned po jejich předání

a převzetí. O předání a převzetí bude vyhotoven písemný protokol, který bude podepsán oprávněnými zástupci Kupujícího a Prodávajícího.

7. Předkupní právo

- 7.1 Strany se dohodly na zřízení předkupního práva s věcnými účinky (dále jen „**předkupní právo**“) k **Nemovitosti/em** ve prospěch Prodávajícího. Pokud bude chtít Kupující **Nemovitost/i** nebo kteroukoliv **její/jejich** část zcizit, je povinen nabídnout **ji/je** před jejich zcizením přednostně ke koupi Prodávajícímu za kupní ve výši ceny obvyklé stanovené jako vážený průměr posudku soudního znalce jmenovaného Prodávajícím a posudku soudního znalce jmenovaného Kupujícím, jež musí být dodány oběma Stranami do 2 měsíců ode dne výzvy Kupujícího k převodu dle tohoto článku 7.1. 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 **Nemovitost/i** odpovídat ceně obvyklé stanovené posudkem soudního znalce jmenovaného druhou Stranou.
- 7.2 Předkupní právo Prodávajícího k **Nemovitosti/em** se zřizuje na dobu určitou do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro **Novou Budovu/všechny Nové Budovy** dle článku 2.2 této Smlouvy, nejdéle však do 31. 12. 2045.
- 7.3 Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost za účelem výmazu předkupního práva z katastru nemovitostí po zániku předkupního práva.

8. Zákaz zcizení a zatížení

- 8.1 Kupující se zavazuje, že **Nemovitost/i** nezcizí ani nezatíží jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího (dále jen „**Zákaz zcizení a zatížení**“), a to po dobu uvedenou v článku 8.4 této Smlouvy. Tím není dotčeno právo zcizit tento majetek Prodávajícímu. Prodávající se zavazuje souhlas se zatížením Převedených Pozemků udělit, jestliže účel zatížení bude sloužit výlučně pro financování Projektu.
- 8.2 Zákaz zcizení a zatížení podle předchozí věty se zřizuje jako věcné právo ve prospěch Prodávajícího a ve vztahu k **Nemovitosti/em** vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Prodávající Zákaz zcizení a zatížení přijímá a Kupující se zavazuje výkon práv Prodávajícího vyplývajících ze Zákazu zcizení a zatížení umožnit a strpět.
- 8.3 Strany shodně prohlašují, že sjednání Zákazu zcizení a zatížení je v zájmu Prodávajícího a sjednává se k ochraně práv Prodávajícího plynoucích z této Smlouvy a Nájemní smlouvy.
- 8.4 Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje na dobu určitou do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro **Novou Budovu/všechny Nové Budovy** dle článku 2.2 této Smlouvy, nejdéle však do 31. 12. 2045.
- 8.5 Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost za účelem výmazu zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí po jejich zániku.

9. Vklad vlastnického práva, předkupního práva a Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí

- 9.1 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu (i) vlastnického práva k **Nemovitosti/em** ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí, (ii) předkupního práva k **Nemovitosti/em** ve prospěch Prodávajícího do katastru nemovitostí, (iii) Zákazu zcizení a zatížení k **Nemovitosti/em** ve prospěch Prodávajícího do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh na**

vkład“) podepíší Strany současně s touto Smlouvou. Návrh na vklad podá příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající do 3 pracovních dnů po zaplacení Kupní ceny. Správní poplatek za podání Návrhů na vklad uhradí Prodávající.

- 9.2 Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy Návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Strany jsou povinny poskytnout si součinnost v případě vad vytknutých příslušným katastrálním úřadem při řízení o vkladu práv z této Smlouvy, doplnit údaje či listiny katastrálním úřadem požadované tak, aby mohl být vklad práva povolen a proveden.
- 9.3 V případě, že by katastrální úřad Návrh na vklad zamítl, je kterákoliv Strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Strany se zavazují do 90 dnů ode dne právní moci takového zamítavého rozhodnutí podepsat souhlasné prohlášení o odstoupení od této Smlouvy a uzavřít kupní smlouvu o stejném obsahu jako tato Smlouva s tím, že znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy (včetně sjednání předkupního práva a Zákazu zcizení a zatížení), vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky (dále jen „**Nová kupní smlouva**“). Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení. Prodávající může vyzvat Kupujícího k uzavření Nové kupní smlouvy předložením upraveného návrhu znění Smlouvy do 70 dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu. Vyzvaná Strana je povinna uzavřít Novou kupní smlouvu v upraveném znění nejpozději do 60 dnů od obdržení výzvy.

10. Odstoupení od Smlouvy

- 10.1 Prodávající má právo od Smlouvy odstoupit v případě, že Kupující nesplní svůj závazek či povinnost uvedenou v čl. 3.2, čl. 5 (zejména pokud ke Dni skončení Nájemní smlouvy jinak než v důsledku Selhání Pronajímatele dojde k prodlení s Otevřením jakékoliv Nové Budovy na **Nemovitosti/ech**) anebo kterékoliv prohlášení nebo záruka Kupujícího uvedené v čl. 5 se ukáže jako nepravdivé a Kupující nezajistí nápravu do 2 měsíců od doručení výzvy Prodávajícího k nápravě. Prodávající je oprávněn od Smlouvy odstoupit rovněž v případě, že na majetek Kupujícího bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh byl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení nebo dojde k předčasnému ukončení podle článku 34 Nájemní smlouvy.
- 10.2 Prodávající má právo od Smlouvy odstoupit v případě, že Nájemci, Kupující nebo jakákoli třetí osoba, kterou Kupující určí nebo pověří, příp. na kterou byly povinnosti z Nájemní smlouvy nebo této Smlouvy převedeny či postoupeny, je ke Dni skončení Nájemní smlouvy jinak než v důsledku Selhání Pronajímatele v prodlení se zahájením stavby jakékoliv Nové Budovy dle této Smlouvy do Dne plánovaného zahájení Stavby této Nové Budovy nebo Otevřením této Nové Budovy do Dne plánovaného Otevření této Nové Budovy podle Nájemní smlouvy. Prodávající má právo odstoupit od této Smlouvy též v případě, že ke Dni skončení jinak než v důsledku Selhání Pronajímatele nebyla na Nemovitostech dosud zahájena stavba Nových Budov.
- 10.3 Kupující má právo od Smlouvy odstoupit v případě, že Prodávající nesplní svůj závazek či povinnost uvedenou v čl. 4 anebo kterékoliv prohlášení nebo záruka Prodávajícího uvedené v čl. 4.1 se ukáže jako nepravdivé a Prodávající nezajistí nápravu do 2 měsíců od doručení výzvy Kupujícího k nápravě. Strany mohou od této Smlouvy odstoupit v případech uvedených v této Smlouvě a v platných právních předpisech, a to s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení druhé Straně.
- 10.4 Doručením oznámení o odstoupení dochází k zániku této Smlouvy a obě Strany jsou povinny si vzájemně vrátit vše, co si do tohoto okamžiku poskytly. Bez ohledu na předcházející větu, neovlivní odstoupení od této Smlouvy právo na kompenzace, smluvní pokuty, náhradu škody

a jiných nároků z porušení smluvních povinností, jež nastala před účinností odstoupení. Kupující je povinen do 15 dnů od odstoupení od Smlouvy předat Prodávajícímu souhlasné prohlášení s úředně ověřeným podpisem jeho statutárních zástupců, kde uzná, že Prodávající je na základě odstoupení od Smlouvy výlučným vlastníkem Nemovitostí a vlastnické právo Prodávajícího k Nemovitostem není sporné ani pochybné.

11. Závěrečná ustanovení

11.1 Definice

Pojmy uvedené v této Smlouvě velkým písmenem mají shodný význam, jako mají v Nájemní smlouvě, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Kupujícímu je obsah Nájemní smlouvy znám.

11.2 Náklady

Poplatky zaplacené v souvislosti s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí ponese Kupující.

11.3 Rozhodné právo, Jazyk a Vyhotovení Smlouvy

Tato Smlouva se řídí a vykládá podle platných právních předpisů České republiky. Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána v 3 stejnopisech. Každá Strana obdrží 1 stejnopis a 1 stejnopis bude doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

11.4 Oddělitelnost

Pokud se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, pak platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení zůstává nedotčena. Strany se tímto zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude odpovídat smyslu a účelu neplatných nebo nevymahatelných ustanovení.

11.5 Řešení sporů

Smluvní strany se pokusí o smírné urovnání případných sporů, které mohou vyvstat v souvislosti s touto Smlouvou v dobré víře. Spory, které Smluvní strany nemohou vyřešit smírnou cestou v přiměřené lhůtě, nejvýše však do 30 dnů, budou řešeny u obecně příslušného soudu.

11.6 Účinnost

Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

11.7 Přílohy, dodatky a úpravy

Následující příloha této Smlouvy tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1 – geometrický plán č. [•BUDE DOPLNĚNO]

Jakékoli dodatky, změny nebo úpravy této Smlouvy budou provedeny písemnou formou a podepsány oběma Stranami.

Doložka

ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Záměr prodeje Nemovitostí uvedených v této Smlouvě byl dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, ve městě Telči zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Prodej Nemovitostí Kupujícím za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen usnesením č. :
[•BUDE DOPLNĚNO] na zasedání zastupitelstva města Telč konaném dne : [•BUDE DOPLNĚNO].

Strany berou na vědomí, že tato Smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Strany se dohodly, že tuto Smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru Prodávající.

NA DŮKAZ ČEHOŽ níže uvedené osoby oprávněné jednat jménem, či v zastoupení obou Stran podepsaly tuto Smlouvu následovně:

V _____ dne _____ V _____ dne _____

Místo:
Datum:

Místo:
Datum:

Za **Město Telč**:

Za : [•BUDE DOPLNĚNO].

Jméno: [•BUDE DOPLNĚNO]
Funkce: [•BUDE DOPLNĚNO]

Jméno: [•BUDE DOPLNĚNO]
Funkce: [•BUDE DOPLNĚNO]

PŘÍLOHA Č. 1

Geometrický plán č. [•BUDE DOPLNĚNO]

PŘÍLOHA Č. 8
VZOR BANKOVNÍ ZÁRUKY

NEODVOLATELNÁ A NEPODMÍNĚNÁ BANKOVNÍ ZÁRUKA

Město Telč
IČO: 00286745
se sídlem na adrese
náměstí Zachariáše z Hradce 10
PSČ 588 56 Telč
Česká republika

Bankovní záruka č. [•]

Vážení,

byli jsme informováni naším klientem [obchodní firma Nájemce], se sídlem [•], IČO: [•] („**Nájemce**“), že s Vámi uzavřel Nájemní smlouvu a smlouvu o smlouvě budoucí kupní ze dne 18. 2. 2009 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 13. 4. 2011, Dodatku č. 2 ze dne 5. 6. 2012, Dodatku č. 3 ze dne 30. 1. 2013, Dodatku č. 4 ze dne 27.5.2014 a Dodatku č. 5 ze dne 6. 8. 2014, Dodatku č. 6 ze dne 21. 5. 2015, Dodatku č. 7 ze dne 4. 4. 2018, Dodatku č. 8 ze dne 30. 12. 2020 a Dodatku č. 9 ze dne 11. 11. 2024 a Dodatku č. 10 ze dne [•] („**Nájemní smlouva**“), na jejímž základě Nájemce zamýšlí postoupit svá práva a převést své závazky z Nájemní smlouvy na obchodní společnost [obchodní firma SPV], se sídlem [•] („**SPV**“). V souladu s článkem 5.2.1 Nájemní smlouvy požadujete vydání platné bankovní záruky.

1. Vzhledem k výše uvedenému, se my, [obchodní firma banky], se sídlem [•], IČO: [•] („**Banka**“) tímto neodvolatelně a nepodmíněně zavazujeme, že Vám na Vaši první písemnou žádost a bez námitek poukážeme na Váš účet uvedený v žádosti částku či částky, a to až do celkové výše

[•] („**Výše zajištění**“),

a to na základě Vaší písemné závazně podepsané žádosti, která bude obsahovat i Vaše prohlášení, že Nájemce nesplnil jakoukoliv ze svých povinností dle Nájemní smlouvy s uvedením povinnosti, kterou Nájemce porušil, a že jste oprávněni požadovat uvedenou platbu (uvedené platby).

2. Jediným dokumentem, na základě kterého bude Banka povinna platit dle této Bankovní záruky, je Vaše písemná žádost obsahující prohlášení o tom, že Nájemce nesplnil včas a řádně svou povinnost či povinnosti vyplývající z Nájemní smlouvy nebo platných právních předpisů s uvedením konkrétní výše požadované částky.
3. Uvedená žádost musí být podepsána osobou oprávněnou jednat za Vás nebo Vaším jménem. Spolu se žádostí musíte Bance předložit i originál nebo notářsky ověřenou kopii této Bankovní záruky.

4. *Jakákoli platba, jež má být Bankou uhrazena na základě této Bankovní záruky je splatnou nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů ode dne doručení Vaší žádosti. Jakákoli platba Banky dle této Bankovní záruky se považuje za řádně uhrazenou, pokud bude připsána na Váš účet stanovený v žádosti nejpozději sedmý (7.) pracovní den po jejím obdržení.*
5. *Tato Bankovní záruka vstupuje v účinnost dnem vystavení a zůstane v plné platnosti a účinnosti až do dne, který následuje šest (6) měsíců po skončení Doby nájmu, jak je uvedena v Nájemní smlouvě, aniž by se na ni jakkoliv vztahovalo ukončení z jakéhokoli důvodu či příčiny, zejména úpadek Nájemce a/nebo SPV.*
6. *Tato Bankovní záruka je neodvolatelnou Bankovní zárukou a není žádným způsobem podmíněna uplatňováním jakýchkoli práv či vymáháním opravných prostředků z Vaší strany vůči Nájemci v souladu s Nájemní smlouvou nebo právními předpisy ani žádnou jinou podmínkou nebo eventualitou.*
7. *Tato bankovní záruka slouží výslovně rovněž jako zajištění i těch povinností Nájemce, které vzniknou (i) v budoucnu; a/nebo které jsou (ii) závislé na splnění podmínky.*
8. *Jakákoli a veškerá práva a nároky z této Bankovní záruky můžete postoupit.*

Žádáme Vás o laskavé vrácení originálu této Bankovní záruky, jakmile její platnost zanikne.

Vystaveno v [•], dne [•]

Jméno: [•]

Funkce: [•]

[název banky]

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

[• Nájemce]

sídlo: [•]

IČ: [•]

DIČ: [•]

A

[• Nájemce]

sídlo: [•]

IČ: [•]

DIČ: [•]

(dále jen „Ručitel“)

tímto prohlašuji, 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

[• SPV]

sídlo: [•]

IČ: [•]

DIČ: [•]

(dále jen „Dlužník“)

nesplní řádně a včas své budoucí závazky vůči Věřiteli z kupní smlouvy uzavřené s Věřitelem na základě článku 17 ve spojení s článkem 5 nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní, ze dne **18. 2. 2009** ve znění **Dodatku č. 1** ze dne **13. 4. 2011**, **Dodatku č. 2** ze dne **5. 6. 2012**, **Dodatku č. 3** ze dne **30. 1. 2013**, **Dodatku č. 4** ze dne **27.5.2014** a **Dodatku č. 5** ze dne **6. 8. 2014**, **Dodatku č. 6** ze dne **21. 5. 2015**, **Dodatku č. 7** ze dne **4. 4. 2018**, **Dodatku č. 8** ze dne **30. 12. 2020** a **Dodatku**

č. 9 ze dne 11. 11. 2024, ve znění dodatku č. 10 ze dne [●] uzavřené mezi Pronajímatelem a budoucím prodávajícím - Městem Telč, IČO: 002 86 745 na straně jedné a Nájemci a budoucími kupujícími – společnostmi Panský dvůr Telč, s.r.o., IČO: 499 76 125 a PDT s.r.o., IČO: 291 88 075 na straně druhé (dále jen „Nájemní smlouva“). Ručitel činí toto prohlášení v souladu s článkem 5.2.2/5.4.2 Nájemní smlouvy.

V _____ dne _____

[● Nájemce]

Podpis: _____

Jméno:

Funkce:

[● Nájemce]

Podpis: _____

Jméno:

Funkce:

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

uzavřená podle ustanovení § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („**Občanský zákoník**“)
(„**Smlouva**“)

SMLOUVNÍ STRANY:

(1) **Město Telč,**

se sídlem: náměstí Zachariáše z Hradce 10, Telč-Vnitřní Město, 58856 Telč

IČO: 00286745

(„**Povinný**“)

a

(2) [●]

se sídlem: [●]

IČO: [●]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [●] soudem v [●], sp. zn. [●]

(„**Oprávněný**“)

(Povinný a Oprávněný společně „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“, a každý z nich samostatně „**Strana**“ nebo „**Smluvní strana**“)

1. SPECIFIKACE NEMOVITOSTÍ

1.1 Povinný prohlašuje, že je výhradním a výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 7816/1, vše v katastrálním území Telč, obec Telč, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 vedeným Katastrálním úřadem pro kraj Vysočina, katastrální pracoviště Jihlava („**Služebný pozemek**“). Kopie výpisu z katastru nemovitostí týkající se Služebných pozemků je k této Smlouvě připojena jako Příloha č. 1.“

1.2 Oprávněný prohlašuje, že je výhradním a výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 7816/2, parc. č. st. 1358, parc. č. st. 180/1, parc. č. st. 180/2, parc. č. st. 180/4, parc. č. st. 180/5, parc. č. st. 180/6, parc. č. st. 180/7 a parc. st. 180/8, vše v katastrálním území Telč, obec Telč, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 vedeným Katastrálním úřadem pro kraj Vysočina, katastrální pracoviště Jihlava („**Panující pozemky**“).

2. ZRUŠENÍ SLUŽEBNOSTI PRÁVA STEZKY A CESTY

2.1 Strany se dohodly na zrušení služebnosti k tíži Služebného pozemku zřízeného smlouvou o zřízení služebnosti stezky a cesty ze dne 30. 6. 2016.

3. ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

3.1 Povinný touto smlouvou úplatně zřizuje ve prospěch Panujících pozemků věcné břemeno - služebnost užívacího práva spočívající v právu užívat Služebný pozemek, a to s obsahem sjednaným v článku 4.1 této Smlouvy („**Služebnost užívání**“).

3.2 Povinný touto smlouvou dále úplatně zřizuje ve prospěch Oprávněného a jakéhokoliv věcné břemeno - služebnost spočívající v právu nevýhradně užívat Služebný pozemek včetně práva stezky a cesty, a to s obsahem sjednaným v článku 4.2 této Smlouvy („**Služebnost stezky a cesty**“; Služebnost užívání a Služebnost stezky a cesty společně dále jen jako „**Služebnosti**“).

4. OBSAH SLUŽEBNOSTÍ

4.1 Oprávněný je na základě práva odpovídajícího Služebnostem užívání oprávněn nevýlučně užívat

Služebný pozemek za účelem tak, jak bylo sjednáno v nájemní smlouvě a smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 18. 2. 2009, ve znění dodatků č. 1 až 10 (dále jen „**Nájemní smlouva**“), jejímiž stranami jsou Strany a [●], obsahující závazek uzavřít tuto Smlouvu za níže uvedených podmínek. Oprávněný a jakýkoliv budoucí vlastník Panujících nemovitostí je oprávněn Služebný pozemek užívat za účelem přístupu třetích osob do a na Panující Nemovitosti a pro konání akcí souvisejících s provozováním činností v rámci Panujících nemovitostí, při nichž bude zajištěn přístup veřejnosti na Služebný pozemek po celou dobu konání předmětné akce. V rámci Služebnosti užívání nesmí bez předchozí písemné dohody s Povinným, resp. jakýmkoliv budoucím vlastníkem Služného pozemku oprávněný ani jakýkoliv budoucí vlastník Panujících nemovitostí omezit přístup veřejnosti na Služebný pozemek, například pro konání uzavřených privátních akcí, které by znemožnili vstup a průchod veřejnosti přes Služebný pozemek.

- 4.2 Oprávněný a jakýkoliv budoucí vlastník Panujících pozemků má právo chodit po Služebném pozemku nebo se po něm dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k Panujícím pozemkům a odcházeli od Panujících pozemků nebo se lidskou silou dopravovali. Oprávněný a jakýkoliv budoucí vlastník Panujících pozemků má právo o jezdit přes pozemní komunikaci na Služebném pozemku vozidly, jejichž nosnost odpovídá konstrukčním vlastnostem pozemní komunikace.
- 4.3 Oprávněný výše uvedená práva odpovídající Služebnostem tímto přijímá a Povinný se zavazuje výkon těchto práv umožnit a strpět. Povinný je povinen zdržet se veškerých jednání, která by výkonu těchto práv bránila nebo jej omezovala.

5. DOBA TRVÁNÍ SLUŽEBNOSTI

- 5.1 Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou ode dne právních účinků vkladu práva Oprávněného odpovídajícího Služebnosti do katastru nemovitostí.

6. VKLAD SLUŽEBNOSTI DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 6.1 Oprávněný nabude právo odpovídající Služebnosti okamžikem vkladu práva odpovídajícího Služebnosti do katastru nemovitostí provedeného na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu o povolení takového vkladu. Oprávněný nabude právo odpovídající Služebnosti se zpětnou účinností, a to k datu podání návrhu na vklad příslušnému Katastrálnímu úřadu („**Návrh na vklad**“).
- 6.2 Návrh na vklad musí být Povinným podán do deseti (10) pracovních dnů od zaplacení Úplaty. Návrh na vklad byl podepsán oběma Stranami společně s touto Smlouvou.
- 6.3 Pokud příslušný katastrální úřad zastaví řízení o povolení vkladu Služebnosti do katastru nemovitostí nebo vyzve k odstranění nedostatků, poskytnou si Strany vzájemně nezbytnou součinnost za účelem co možná nejrychlejšího odstranění všech překážek či odstranění všech nesrovnalostí v této Smlouvě a/nebo Návrhu na vklad v co nejkratší době, aby mohl katastrální úřad povolit vklad Služebnosti do katastru nemovitostí v co nejkratší době.
- 6.4 Bude-li Návrh na vklad zamítnut na základě pravomocného rozhodnutí, z důvodu právních nedostatků této Smlouvy zjištěných v průběhu kontrolních činností v rámci schvalovacího procesu v souvislosti se vkladem Služebnosti do katastru nemovitostí, zavazují se Strany uzavřít novou smlouvu o zřízení služebnosti, za níže uvedených podmínek („**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této Smlouvy, s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků, přičemž obsah a význam těchto ustanovení musí zůstat beze změn. Každá Strana je oprávněna vyzvat druhou Stranu k uzavření Nové smlouvy předložením upraveného návrhu Nové smlouvy do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne, kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu Služebnosti nabude právní moci. Vyzvaná Strana musí uzavřít Novou smlouvu nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů od doručení žádosti.

7. ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

- 7.1** Povinný zřizuje Služebnost za jednorázovou úplatu ve výši 10.000,- Kč bez DPH („Úplata“) plus případná daň z přidané hodnoty v zákonné výši.
- 7.2** Oprávněný se zavazuje uhradit Úplatu za zřízení Služebnosti vždy do patnácti (15) kalendářních dnů od počátku období, za nějž má být Úplata placena, a to na bankovní účet Povinného č. [●], vedený u [●].
- 7.3** Bude-li Oprávněný v prodlení s úhradou Úplaty za zřízení Služebnosti dle článku 7.1 více než 30 dnů po její splatnosti, je Povinný oprávněn od této Smlouvy odstoupit, přičemž odstoupení nabyde účinnosti doručením Oprávněnému.

8. NÁKLADY

- 8.1** Oprávněný uhradí administrativní poplatky přímo spojené se zřízením Služebnosti a s jejím zápisem do katastru nemovitostí (kolky).
- 8.2** Oprávněný je povinen zachovávat a udržovat Služebný pozemek. Veškeré náklady spojené se zachováním a údržbou Služebného pozemku ponese po dobu trvání služebnosti Oprávněný. Oprávněný je povinen Služebné pozemky též zavlažovat a zvelebovat na vlastní náklad, včetně péče o zeleň na Služebném pozemku a údržby a péče o stromy na Služebném pozemku.
- 8.3** V případě porušení této povinnosti, může Povinný tuto Smlouvu vypovědět s účinky k doručení výpovědi Oprávněnému, resp. jakémukoliv budoucímu vlastníků Panujících nemovitostí, nebo kterékoliv z nich, bude-li vlastníků či spoluvlastníků Panujících nemovitostí více.

9. OZNÁMENÍ

- 9.1** Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, veškerá komunikace mezi Stranami, především oznámení a sdělení vyžadovaná dle této Smlouvy, musí být vyhotovena v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to (i) osobně, (ii) datovou schránkou, (iii) doporučeným dopisem poštou nebo (iii) kurýrní službou s potvrzením o doručení. Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, oznámení učiněná výše uvedeným způsobem budou považována za řádně doručena Straně, které jsou určena:
- (a) v případě osobního doručení - v okamžiku přijetí oznámení či sdělení oprávněnou osobou;
 - (b) v případě zaslání datovou schránkou - v okamžiku vyzvednutí zásilky v datové schránce přihlášením do datové schránky danou Stranou nebo, pokud daná Strana zásilku nepřevzme, uplynutím tří (3) pracovních dnů od data dodání zásilky do datové schránky;
 - (c) v případě zaslání doporučenou poštou - v okamžiku převzetí danou Stranou nebo, pokud daná Strana zásilku nepřevzme, (i) uplynutím tří (3) pracovních dnů od data uložení zásilky na dodací poště adresáta nebo (ii) v den, kdy Strana odmítne převzetí poštovní zásilky, přičemž důkazem o zaslání poštou bude potvrzený podací lístek;
 - (d) v případě zaslání kurýrem - v okamžiku převzetí danou Stranou nebo, pokud daná Strana zásilku nepřevzme, okamžikem, kdy je zásilka vrácena odesílateli;
- 9.2** Strana oznámí druhé Straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy, a to doporučenou poštou; toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy (či na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude adresa Strany pro doručování změněna bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Stranami.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1** Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.

- 10.2** Strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou. Pokud Strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do 30 dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy ČR.
- 10.3** Strany se tímto zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a účelem této Smlouvy a učinit veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.
- 10.4** Oprávněný není oprávněn právo odpovídající Služebnosti ani tuto Smlouvu či práva a povinnosti z ní vyplývající převést či postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Povinného.
- 10.5** Strany vylučují pro účely této Smlouvy uzavření smlouvy v důsledku přijetí nabídky jedné Strany druhou Stranou s jakýmkoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky. Strany vylučují pro uzavření této Smlouvy použití ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku.
- 10.6** Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
- 10.7** Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Stranami ve výše upravených záležitostech a nahrazuje veškeré předchozí ústní nebo písemná prohlášení, úmluvy, smlouvy a dohody.
- 10.8** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce. Jedno (1) vyhotovení této Smlouvy obdrží Oprávněný pro potřeby provedení vkladu do katastru nemovitostí a po jednom (1) vyhotovení obdrží Povinný a Oprávněný.
- 10.9** Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně ve formě písemných ujednání podepsaných oběma Stranami.
- 10.10** Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
Příloha č. 1 Kopie výpisu z katastru nemovitostí týkající se Služebného pozemku;
- 10.11** Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí Povinný.
- 10.12** Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Povinný:

Místo: _____

Datum: _____

**Oprávněný:**

Místo: _____

Datum: _____

