

Nájemní smlouva

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Statutární město Pardubice,

se sídlem Pernštýnské náměstí č.p. 1, 530 21 Pardubice,
zastoupené MUDr. Štěpánkou Fraňkovou primátorkou města,
IČ 00 27 40 46
(dále jen „pronajímatel“)

a

Dostihový spolek a.s.,

se sídlem Pražská 607, 530 02 Pardubice,
zastoupená MVDr. Vladimírem Tluchořem CSc., předsedou představenstva,
IČ 481 55 110
(dále jen „nájemce“)

I.

Pronajímatel projednal na zasedání Rady města Pardubic dne 1. 9. 1999 ukončení nájemní smlouvy ze dne 15. 3. 1993 včetně jejích dodatků č. 1, 2 a 3 mezi účastníky dohodou a uzavření nové nájemní smlouvy, která by odpovídala současnému stavu a potřebám účastníků.

II.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí a ostatního majetku, tj. pozemků a budov uvedených v tomto odstavci pod písm. A) a B) a ostatního majetku uvedeného v tomto odstavci pod písm. C) nacházejících se v areálu Dostihového závodiště v Pardubicích (dále jen „areál závodiště“). Nemovitosti uvedené v tomto odstavci pod písm. A) a B) tohoto odstavce jsou zapsány na LV 50001 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, katastrální území Pardubice a Svítkov, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí. Areál závodiště je oplocen s výjimkou pozemků označených jako p.p.č. 2240/2 a p.p.č. 2240/3 k.ú. Pardubice a je zakreslen na snímku pozemkové mapy, který je přílohou č. 1 k této smlouvě.

A) Pozemky:

- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2194/1 (lesní pozemek) o výměře 8697 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2194/3 (lesní pozemek) o výměře 49111 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/2 (orná půda) o výměře 6690 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/7 (orná půda) o výměře 20385 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/11 (orná půda) o výměře 22021 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/14 (orná půda) o výměře 2367 m², v k.ú. Pardubice,

- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/18 (orná půda) o výměře 4527 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/19 (orná půda) o výměře 6794 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/24 (orná půda) o výměře 16193 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2194/5 (orná půda) o výměře 21209 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2194/7 (orná půda) o výměře 15509 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/25 (orná půda) o výměře 26013 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/29 (orná půda) o výměře 12706 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/6 (trvalý travní porost) o výměře 10785 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/10 (trvalý travní porost) o výměře 31564 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/30 (trvalý travní porost) o výměře 6900 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/15 (trvalý travní porost) o výměře 1776 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/16 (trvalý travní porost) o výměře 28289 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/20 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 8453 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/32 (trvalý travní porost) o výměře 178 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2194/4 (trvalý travní porost) o výměře 3230 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2194/10 (trvalý travní porost) o výměře 6350 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/3 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 147 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 31946 m², v k.ú. Pardubice
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 34403 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/5 (ostatní plocha- ostatní komunikace) o výměře 6797 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/28 (ostatní plocha- ostatní komunikace) o výměře 751 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/27 (ostatní plocha- neplodná půda) o výměře 1459 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2170/3 (ostatní plocha- sportoviště a rekreační plocha) o výměře 24112 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/1 (ostatní plocha- sportoviště a rekreační plocha) o výměře 56061 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2194/11 (ostatní plocha- jiná plocha) o výměře 8881 m², v k.ú. Pardubice,

- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2194/12 (ostatní plocha- jiná plocha) o výměře 1610 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2786/4 (vodní plocha- koryto vodního toku umělé) o výměře 3311 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2195/21 (vodní plocha- koryto vodního toku přirozené nebo upravené) o výměře 7191 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 1077/51 (ostatní plocha- jiná plocha) o výměře 100 m², v k.ú. Svítkov,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/2 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 9183 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/4 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 4521 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/5 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 2849 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/6 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 608 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2240/2 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 5385 m², v k.ú. Pardubice,
- pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2240/3 (trvalý travní porost) o výměře 624 m², v k.ú. Pardubice.

B) Budovy:

- budova č.p. 607 (objekt občanské vybavenosti – tribuna A) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 712/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 692 m², v k.ú. Pardubice, část obce Zelené Předměstí,
- budova bez č.p./č.e. (zemědělská stavba – nová vážnice- NV, stáje- S1) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 8124 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1603 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (jiná stavba – základ pro vrátnici- VR) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 5327 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 137 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (jiná stavba – hospodářská budova, seník-Z) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 5330 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 217 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (jiná stavba- bývalá zadní brána) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 5334 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 90 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (jiná stavba- rozvodná stanice- VN) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 8368 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 7 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (objekt občanské vybavenosti – tribuna C,D,E) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 9614 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2428 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (objekt občanské vybavenosti- tribuna B) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 712/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 519 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (objekt občanské vybavenosti – tribuna P) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 712/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 243 m², v k.ú. Pardubice,

- budova bez č.p./č.e. (jiná stavba – WC pánské a dámské - W) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 10920 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 117 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (objekt občanské vybavenosti – stáje letní – S2) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 9619 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 426 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (objekt občanské vybavenosti – stáje letní – S3) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 9620 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 65 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (objekt občanské vybavenosti – stáje letní – S4) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 9621 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 426 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (objekt občanské vybavenosti – stáje letní – S6, S7) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 9622 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 309 m², v k.ú. Pardubice,
- budova bez č.p./č.e. (stavba občanského vybavení – stáje letní – S5) postavená na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 10283 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 185 m², v k.ú. Pardubice,

C) Ostatní majetek:

- tribuna montovaná – F, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 31946 m², v k.ú. Pardubice
- tribuna montovaná – G, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 31946 m², v k.ú. Pardubice
- tribuna montovaná – H, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 31946 m², v k.ú. Pardubice
- tribuna montovaná – I, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 31946 m², v k.ú. Pardubice
- sklad ocelový, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 31946 m², v k.ú. Pardubice
- Pedok, stojící na pozemcích označených jako pozemkové parcely parcelního čísla 2234/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 31946 m² a 2230/2 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 9183 m², oba v k.ú. Pardubice
- tribuna č. 1 u travnatého kolbiště, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/2 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 9183 m² v k.ú. Pardubice,
- tribuna č. 2 u travnatého kolbiště, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/2 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 9183 m² v k.ú. Pardubice,
- věž rozhodčích u travnatého kolbiště, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/2 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 9183 m² v k.ú. Pardubice,
- vlajkové stožáry u travnatého kolbiště, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/2 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 9183 m² v k.ú. Pardubice,

- podium pro dekorování, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 31946 m², v k.ú. Pardubice
- podstavec pro sochu koně, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/1 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 31946 m², v k.ú. Pardubice
- 2 tribuny u pískového kolbiště, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/2 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 9183 m² v k.ú. Pardubice,
- věž rozhodčích u pískového kolbiště, stojící na pozemku označeném jako pozemková parcela parcelního čísla 2230/2 (ostatní plocha- manipulační plocha) o výměře 9183 m² v k.ú. Pardubice,
- oplocení závodiště betonové,
- oplocení závodiště ocelové,
- ozelenění jižní strany a ostatní zeleň,
- cesty a upravené plochy včetně odvodnění,
- dostihová dráha včetně překážek,
- kolbiště pískové,
- provizorní panelová plocha na p.p.č. 2194/11 a p.p.č. 2195/20 k.ú. Pardubice – dočasná stavba – zákaz užívání rozhodnutím SÚ č.j.40135/2011 ze dne 8.6.2011

- plocha ze zámkové dlažby mezi tribunami u pískového kolbiště,
- žumpa a splašková kanalizace,
- vodovodní přípojka,
- rozvody vodovodu v areálu závodiště včetně hydrantů,
- odvodnění areálu závodiště – kanalizace dešťová,
- trafostanice u tribuny B,
- rozvody silnoproudé v areálu závodiště,
- rozvody slaboproudé a datové v areálu závodiště,
- veřejné osvětlení v areálu závodiště,
- zvlahový systém závodiště,
- kamerový systém u přední brány,
- ozvučení závodiště včetně cesty od hlavní brány po věž rozhodčích.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem movitých věcí, jejichž seznam tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a jako takový je její nedílnou součástí.

3. Pronajímatel prohlašuje, že na pozemcích označených jako p.p.č. 2234/3, p.p.č. 2234/1, p.p.č. 2170/2, p.p.č. 2170/3, p.p.č. 2170/4, st.p.č. 712/1 a st.p.č. 5327, vše v k.ú. Pardubice vázne věčné břemeno užívání části pozemků, vymezených geometrickým plánem č. 4949-35/2003 ze dne 21. 3. 2003 za účelem uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě podle listiny „Smlouva o zřízení věčného břemene“ ze dne 25. 3. 2004, právní účinky vkladu práva ke dni 26. 3. 2004 ve prospěch společnosti Telefónica Czech republic, a.s., IČ: 60193336, se sídlem Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22, jak je zapsáno na LV č. 50001 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, k.ú. Pardubice, obec Pardubice.

4. Pronajímatel dále prohlašuje, že má v areálu závodiště uzavřenou nájemní smlouvu č. 14104 (č. centrální evidence 1423-03) ze dne 3. 11. 2003 se společností Vodafone Czech Republic a.s. (dříve Český mobil a.s.) na část pozemku označeného jako pozemková parcela parcelního čísla 2234/1 (ostatní

plocha- manipulační plocha) o výměře 100 m², v k.ú. Pardubice, a to za účelem výstavby, provozu, údržby a úpravy telekomunikačního zařízení pro přenos signálů veřejné sítě mobilních telefonů.

5. Pronajímatel také prohlašuje, že v areálu závodiště se nachází pozemek označený jako pozemková parcela parcelního čísla 2170/9 (ostatní plocha-silnice) o výměře 907 m², k.ú. Pardubice, jejímž vlastníkem je Česká republika. Tento pozemek není součástí předmětu nájmu.

6. Pronajímatel prohlašuje, že v areálu závodiště se nacházejí také sítě dodavatelů služeb, tj. např. rozvody elektrické energie, telefonní rozvody, kanalizace apod. Pronajímatel upozorňuje, že v případě provádění zemních prací je nutno na toto brát zřetel. Pro tento případ jsou v příloze č. 5, která je nedílnou součástí této smlouvy, zakresleny pronajímateli známé trasy sítí.

III.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nemovitosti a ostatní majetek uvedené v Čl. II odst. 1 této smlouvy s výjimkou části pozemku uvedené v Čl. II odst. 4 této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství. Bližší specifikace předmětu nájmu včetně všech jeho součástí a příslušenství je uvedena v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

2. Pronajímatel dále přenechává nájemci do užívání všechny movité věci uvedené v příloze č. 2 této smlouvy. Tyto budou předány spolu s nemovitostmi a ostatním majetkem na základě předávacího protokolu uvedeného v předchozím odstavci, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

IV.

Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět smlouvy a v souladu se svým živnostenským oprávněním a stavebně technickým určením předmětu smlouvy k provozování dostihového závodiště, k pořádání dostihových dnů, výstav a sportovních a společenských akcí. Nájemce je dále oprávněn užívat pronajatý areál k provozování hostinské činnosti a případně k dalším podnikatelským aktivitám dle jeho živnostenských oprávnění.

Nájemce se zavazuje uspořádat každý rok v obvyklém termínu dostihový den Velké pardubické a odpovídající počet kvalifikačních dostihů pro dostih Velké pardubické.

Nájemce si je vědom skutečnosti, že pořádání překážkových dostihů je hlavním účelem nájmu a zavazuje se neučinit o své vůli nic, co by mohlo toto ohrozit či omezit. Uvedené se nevztahuje na okolnosti vyvolané vyšší mocí či mimo moc nájemce.

V.

1. Nájemce je oprávněn v rámci své činnosti uvedené v čl. IV této smlouvy přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetím osobám za podmínky, že doba přenechání nepřesáhne 1 kalendářní rok. K přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetím osobám na dobu delší než 1 kalendářní rok si je nájemce povinen vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.

2. Nájemce je povinen veškeré uzavřené podnájemní smlouvy evidovat a na požádání je předložit pronajímateli.

VI.

Nájem se sjednává na dobu určitou a to do 31. 12. 2018.
Na základě písemné žádosti nájemce doručené pronajímateli nejpozději do 30. 06. 2017 je pronajímatel povinen přistoupit na prodloužení platnosti nájemní smlouvy o dalších 7 let do 31. 12. 2025.

VII.

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu dle Čl. III odst. 1 této smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran na částku 1.565.552,- Kč/rok + DPH.

2. Nájemné za užívání předmětu nájmu dle Čl. III odst. 2 této smlouvy (tj. nájem movitých věcí) je stanoveno dohodou smluvních stran na částku 17.000,- Kč/rok + DPH.

3. Náklady za služby (tj. dodávku elektrické energie, vodného a stočného a srážkové vody) se nájemce zavazuje hradit přímo jejich dodavatelům.

4. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátcí DPH, bude nájemné dle odstavců 1 a 2 tohoto článku podléhat zdanění daní z přidané hodnoty sazbou platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o daní z přidané hodnoty, v platném znění.

5. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné dle odstavce 1 a 2 tohoto článku čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Daňový doklad bude vystaven k patnáctému dni prvního měsíce daného čtvrtletí, toto datum bude považováno za datum uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 10 dnů ode dne jeho doručení nájemci.

6. Za den zaplacení se považuje den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.

7. Obě strany se dohodly na tom, že pronajímatel jednostranně upraví výši nájemného vždy po oznámení indexu růstu cen za předchozí rok oficiálním statistickým orgánem. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28. 2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1. 4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.

VIII.

1. Veškeré opravy a úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu dle čl. III odst. 1. a 2. s výjimkou drobných oprav a běžné údržby uvedených v Čl. X. odst. 2, 3, 4 vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

2. Předchozí písemný souhlas vyžadují i úpravy, které jsou technickým zhodnocením předmětu nájmu. Po vydání takového souhlasu bude mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřena samostatná smlouva o technickém zhodnocení, na základě které bude nájemci umožněno odepisování technického zhodnocení v jeho účetnictví. Součástí smlouvy bude i úprava vypořádání technického zhodnocení v případě ukončení nájemního vztahu.

3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební podstaty předmětu nájmu, které současně vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebních úprav příslušnému stavebnímu úřadu.

IX.

Pronajímatel se dále zavazuje:

1. Po celou dobu nájmu zajistit na své náklady pojištění předmětu nájmu.
2. Umožnit nájemci příjezd a přístup k předmětu nájmu ze silnice č. 322 a udržovat tento příjezd v odpovídajícím a provozuschopném stavu.
3. V případě ukončení této nájemní smlouvy uhradit nájemci nejpozději do jednoho roku účetní hodnotu jím provedených investic a zhodnocení, které jsou neoddělitelně spojeny s předmětem nájmu, pokud byly provedeny nejpozději do 31. 12. 1999.
4. Neuzavřít žádnou smlouvu či dohodu, týkající se předmětu nájmu bez písemného souhlasu nájemce.
5. I přes ustanovení Čl. IX. odst. 3 nájemní smlouvy ze dne 26. 1. 2000 ve znění dodatků č. 1 a 2, týkajícího se vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu po ukončení této nájemní smlouvy, se smluvní strany mezi sebou dohodly, že vypořádají technické zhodnocení předmětu nájmu v zůstatkové hodnotě 2,958.068,35 Kč provedené v letech 2003 a 2004 a dodatečně odsouhlasené pronajímatelem usnesením Rady města Pardubic č. 1649/2011 ze dne 18. 10. 2011, které je blíže specifikováno v příloze č. 4. Vypořádání bude provedeno odděleně od této smlouvy, a to na základě zvláštní smlouvy o započtení. Nájemce se zavazuje ukončit k datu podpisu smlouvy o započtení odepisování předmětného technického zhodnocení ve svém účetnictví.

X.

Nájemce se dále zavazuje:

1. Zajistit po celou dobu nájmu pojištění věci movitých, nacházejících se na předmětu nájmu a sloužících k podnikání nájemce a zajistit odpovídající pojištění odpovědnosti za případné škody jím na předmětu nájmu způsobené.
2. Nájemce je povinen řádně pečovat o svěřený majetek a užívat jej k účelům, ke kterým byl určen. Dále je nájemce povinen zajišťovat svým nákladem drobné opravy a běžnou údržbu budov uvedených v čl. II odst. 1 písm. B) a staveb nezapisovaných do katastru nemovitostí uvedených v čl. II odst. 1 písm. C) včetně všech jejich součástí a příslušenství, přičemž za drobnou opravu je pro účely tohoto odstavce považována taková oprava, která

nepřevyšuje částku 20.000,- Kč bez DPH za jednu opravu a za běžnou údržbu se považují zejména všechny povinné prohlídky, pravidelné revize (elektro, hromosvodů, protipožárních zařízení, výtahů, závlahového zařízení atd.) malování, nátěry, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, čištění skleněných výplní, koberců a osvětlení, údržba lapačů střešních naplavenin, okapů, svodů a vpustí.

3. Nájemce a pronajímatel se shodují v tom, že k údržbě areálu dostihového závodiště v Pardubicích ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu je třeba provádět jednak úklid a běžnou údržbu pozemků a přístupových a komunikačních cest v Areálu závodiště včetně všech jejich součástí a příslušenství a dále i údržbu zvláštní, jdoucí nad rámec běžné údržby (dále jen „zvláštní údržba“). Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zajistit na své náklady úklid a běžnou údržbu pozemků a přístupových a komunikačních cest v Areálu závodiště včetně všech jejich součástí a příslušenství. Zvláštní údržbu je povinen zajistit svým nákladem pronajímatel. Rozsah zvláštní údržby je dán přílohou č. 1 tohoto dodatku. Smluvní strany se dále dohodly, že pakliže k údržbě areálu dostihového závodiště v Pardubicích ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu je třeba provést takovou údržbu pozemků či přístupových a komunikačních cest v Areálu závodiště včetně všech jejich součástí a příslušenství, jež není označena v příloze č. 1 tohoto dodatku č. 4 k nájemní smlouvě ze dne 26. 1. 2000 jako zvláštní údržba, platí, že se jedná o údržbu běžnou.
4. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat běžnou údržbu movitých věcí uvedených v příloze č. 2 této smlouvy, které jsou majetkem pronajímatele, a které jsou určeny pro provoz a orientaci v Areálu závodiště (např. nátěry, impregnace, čištění, apod.).
5. Nájemce je povinen každoročně za účasti zástupce(ů) pronajímatele provést inventarizaci svěřeného majetku a předložit pronajímateli návrhy na likvidaci neupotřebitelného majetku. Tyto budou následně projednány v příslušných orgánech pronajímatele. V případě, že bude majetek uvedený v nájemcově návrhu na likvidaci skutečně pronajímatelem vyřazen a zlikvidován, bude tato změna formou dodatku promítnuta do příslušných ustanovení nájemní smlouvy včetně jejích příloh.
6. Obsadit 2 místa v představenstvu společnosti a dvě místa v dozorčí radě společnosti zástupci navrženými pronajímatelem.
7. Po ukončení nájemního vztahu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. O předání bude vypracován písemný protokol.
8. Neuzavřít žádný závazek, týkající se předmětu nájmu, jehož účinnost by přesahovala dohodnutou délku nájmu v této nájemní smlouvě.

XI.

Pronajímatel souhlasí projednat odpovídající snížení velikosti nájmu v případě vážného a doložitelného narušení podnikatelského záměru nájemce z titulu událostí zapříčiněných vyšší mocí.

XII.

1. Ukončení platnosti této smlouvy je možné:

1.1.) dohodou smluvních stran

1.2.) výpovědí jedné ze smluvních stran:

1.2.1.) Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu ve výpovědní lhůtě třech měsíců jestliže:

a) nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného

b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám na dobu delší než 1 kalendářní rok bez písemného souhlasu pronajímatele

c) nájemce poruší některou z povinností stanovených mu v článku V., VIII. a X. této smlouvy.

1.2.2.) Nájemce si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu ve výpovědní lhůtě třech měsíců, jestliže pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti uvedené v Čl. IX této smlouvy.

2. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu k poslednímu dni výpovědní lhůty pronajímateli, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.

XIII.

Obé strany prohlašují, že uzavírají tuto nájemní smlouvu v dobré víře, nikoliv v nátlaku a na důkaz toho ji stvrzují svými podpisy.

V Pardubicích dne: