

Město Litoměřice
k rukám starosty Mgr. Ladislava Chlupáče
Mírové náměstí 15/7
412 01 Litoměřice

21.1.2016

Prj. u starosty Chlupáče

MĚSTSKÝ ÚŘÁD v Litoměřicích	
Došlo: 21-01-2016	
č.j.: <i>4666/16/LIT/ČC</i>	
Přílohy: <i>14 listů</i>	

Interpelace s návrhem bodu programu „Dodatky ke Smlouvě o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouvě k ochranným známkám Zahrada Čech“ předloženým zastupitelem Petrem Urbánkem na zasedání Zastupitelstva města Litoměřice dne 21.1.2016.

(dotazy, připomínky a podněty zastupitele města Litoměřice dle § 82, písm. b), c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích)

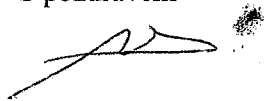
Vážený pane starosto a předsedající zasedání Zastupitelstva města Litoměřice,

s ohledem na koaličními zastupiteli zrušené ustanovení Jednacího řádu Zastupitelstva města Litoměřic stanovující povinnost uveřejňovat v zápisech podané dotazy, návrhy a další skutečnosti o jejichž zapsání požádá člen Zastupitelstva města, Vám tímto podávám dle § 82, písm. b), c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a v souladu s platným Jednacím řádem Zastupitelstva města Litoměřic písemnou interpelaci s výše uvedeným návrhem bodu programu, který jsem jako zastupitel předložil na zasedání Zastupitelstva města Litoměřice dne 21.1.2016 a jenž nebyl zahrnut mezi materiály pro toto zasedání ZM uveřejněnými na webových stránkách Města Litoměřice. Tato písemná interpelace je dle platného Jednacího řádu Zastupitelstva města Litoměřic nedílnou součástí originálu zápisu z tohoto zasedání zastupitelstva.

Celé znění mého návrhu bodu programu „Dodatky ke Smlouvě o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouvě k ochranným známkám Zahrada Čech“ včetně řádného odůvodnění a všech příloh je připojeno v příloze této interpelace, jež je její nedílnou součástí. Příloha této interpelace tedy obsahuje následující dokumenty :

1. Návrh usnesení Zastupitelstva města Litoměřice předložený pro zasedání dne 21.1.2016 zastupitelem Petrem Urbánkem ve věci „Dodatky ke Smlouvě o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouvě k ochranným známkám „Zahrada Čech““ včetně odůvodnění návrhu
2. Právní stanovisko Mgr. Marka Zelenky, LL.M. z Oživení, o.s. ze dne 18.1.2016
3. Podepsaný dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě, který měl vstoupit v účinnost dne 1. ledna 2014 ve znění schváleném dne 17.12.2013 Radou města Litoměřice v usnesení č. 693/26/2013
4. Podepsaný dodatek č. 2 k Nájemní smlouvě, který měl vstoupit v účinnost zpětně k 1.1.2013 ve znění schváleném dne 17.12.2015 Radou města Litoměřice v usnesení č. 873/33/2015
5. Výzva starostovi k pozastavení výkonu usnesení Rady města Litoměřice číslo 873/33/2015 ze dne 17.12.2015 dle § 105 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích, kterou zaslal dne 7.1.2016 zastupitel Petr Urbánek starostovi města s kopií všem zastupitelům

S pozdravem



Petr Urbánek
zastupitel Města Litoměřice

Návrh usnesení Zastupitelstva města Litoměřice

pro zasedání ZM dne : 21.1. 2016

zpracovatel a předkladatel : **hnutí ANO 2011 Litoměřice, zastupitel Ing. Petr Urbánek**

Název materiálu:

Dotatky ke Smlouvě o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouvě k ochranným známkám „Zahrada Čech“

Odůvodnění:

Město Litoměřice uzavřelo dne 31. října 2012 Smlouvu o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouvu k ochranným známkám „Zahrada Čech“ (dále jen „Nájemní smlouva“), jejíž znění bylo schváleno Zastupitelstvem města Litoměřice dne 15.9.2011 v usnesení č. 223/8/2011. Tímto schválením znění Nájemní smlouvy si Zastupitelstvo města Litoměřice vyhradilo do budoucna pravomoc rozhodovat o veškerých změnách této Nájemní smlouvy (viz příloha č. 1 s právním stanoviskem Mgr. Marka Zelenky, LL.M. z Oživení, o.s. ze dne 18.1.2016).

Dne 17.12.2013 schválila Rada města Litoměřice usnesením č. 693/26/2013 dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě, který měl vstoupit v účinnost dne 1. ledna 2014 (viz příloha č.2 s podepsaným dodatkem č.1).

Dne 17.12.2015 schválila Rada města Litoměřice usnesením č. 873/33/2015 dodatek č. 2 k Nájemní smlouvě, který měl vstoupit v účinnost zpětně k 1.1.2013 (viz příloha č.3 s podepsaným dodatkem č.2).

Dodatek č. 1 i dodatek č. 2 Nájemní smlouvy jsou od počátku neplatné, neboť nebyly schváleny Zastupitelstvem města Litoměřice, jako příslušným orgánem obce. Jejich podpisem tedy došlo k překročení pravomoci (viz příloha č. 1).

Dopisem ze dne 7.1.2016, zaslaném na vědomí všem členům Zastupitelstva města Litoměřice, jsem upozornil starostu Mgr. Ladislava Chlupáče, že uzavřením dodatku č.2 Nájemní smlouvy může pronajímateli Městu Litoměřice vzniknout škoda v odhadované výši až 100 milionů Kč. Současně jsem starostu vyzval k pozastavení výkonu usnesení Rady města Litoměřice číslo 873/33/2015 ze dne 17.12.2015, dle § 105 zákona o obcích, a k předložení této věci k rozhodnutí na nejbližším zasedání Zastupitelstva města Litoměřice (viz příloha č.4 s dopisem zastupitele Petra Urbánka ze dne 7.1.2016).

Z uveřejněného návrhu programu zasedání Zastupitelstva města Litoměřice, jež bylo svoláno na 21.1.2016, lze důvodně předpokládat, že starosta nepozastavil výkon výše uvedeného usnesení Rady města Litoměřice a tuto věc nepředloží k rozhodnutí na nejbližším zasedání Zastupitelstva města Litoměřice. Proto Zastupitelstvu města Litoměřice předkládám níže uvedený návrh usnesení.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo

- a) **Bere na vědomí**, neplatnost dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouvě k ochranným známkám „Zahrada Čech“ uzavřenou dne 31. října 2012 mezi městem Litoměřice a společností Zahrada Čech s.r.o., sídlem Litoměřice - Předměstí, Na Vinici 948/13, PSČ 41201, IČ: 22794701 (dále jen „Zahrada Čech s.r.o.“), jejíž znění schválilo zastupitelstvo dne 15. září 2011 usnesením zastupitelstva č. 223/8/2011 (dále jen „Smlouva“).
- b) **Pověřuje radu města** k uplatnění všech možností k vymáhání smluvních závazků společnosti Zahrada Čech s.r.o. vyplývajících ze Smlouvy. Zejména pak dodržování rozsahu a časových termínů technického zhodnocení předmětu nájmu podle čl. 10.1 a 10.2 Smlouvy.
- c) **Souhlasí s uzavřením nového dodatku č. 1 Smlouvy** ve znění schváleném Radou města Litoměřice dne 17.12.2013 v usnesení č. 693/26/2013 (viz příloha originálu zápisu)
- d) **Pověřuje starostu města** k uzavření dodatku č. 1 Smlouvy.

Podpis navrhovatele : _____

ANO BUDE LÍP
POLITICKÉ HNUTÍ



Městský úřad Litoměřice
Mírové náměstí 15/7
412 01 Litoměřice

V Praze, dne 18. ledna 2016

Věc: Právní rozbor nezákonnosti uzavření dodatku č. 2 k smlouvě o nájmu výstaviště Zahrada Čech

Vážení,

tímto bychom chtěli reagovat na poslední změnu Smlouvy o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouvy k ochranným známkám „Zahrada Čech“ uzavřenou mezi městem Litoměřice a společností Zahrada Čech s.r.o., sídlem Litoměřice - Předměstí, Na Vinici 948/13, PSČ 41201, IČ: 22794701 (dále jen „Zahrada Čech s.r.o.“) uzavřenou dne 31. října 2012 (dále jen „Nájemní smlouva“).

Podle nám dostupných informací je dodatek č. 1 a č. 2 k Nájemní smlouvě z 30. prosince 2015 neplatný, neboť k jeho schválení nedalo zastupitelstvo města Litoměřice souhlas.

I. Skutkový stav

V roce 2011 se město Litoměřice rozhodlo řešit situaci týkající se nevyhovujícího stavu výstaviště. K tomuto účelu město Litoměřice posoudilo několik navrhovaných variant způsobu využití výstaviště, přičemž nejvhodnější variantu schválilo zastupitelstvo města dne 4. srpna 2011 usnesením č. 204/7/2011.

Následně na zasedání zastupitelstva města Litoměřice dne 15. září 2011 byly usnesením zastupitelstva č. 223/8/2011 schváleny podmínky pro vypsání výběrového řízení na využití areálu výstaviště Zahrada Čech v Litoměřicích. Tyto podmínky byly součástí příloh originálu zápisu ze zasedání zastupitelstva, která obsahovala následující dokumenty:

1. Oznámení vyhlášení soutěže na výběr nejvhodnějšího partnera na uzavření společenské smlouvy obchodní společnosti a zveřejnění záměru pronajmout nemovitý majetek,
2. **Smlouva o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouva k ochranným známkám „Zahrada Čech“**,
3. Podmínky soutěže výběr nejvhodnějšího partnera na uzavření společenské smlouvy obchodní společnosti a
4. Požadované znění společenské smlouvy

Dne 17. prosince 2013 schválila Rada města Litoměřice usnesením č. 693/26/2013 dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě, který měl vstoupit v účinnost dne 1. ledna 2014.



Rada města Litoměřice dále usnesením č. 873/33/2015 ze dne 17. prosince 2015 schválila dodatek č. 2 k Nájemní smlouvě, který měl vstoupit v platnost dnem podpisu dodatku č. 2 (tj. 30. prosince 2015) a v účinnost zpětně k 1. lednu 2013.

II. Právní stav

Podle čl. 101 odst. 1 ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústavy České republiky (dále jen „Ústava“) je obec samostatně spravována zastupitelstvem a podle čl. 104 odst. 2 Ústavy rozhoduje zastupitelstvo obce ve věcech samosprávy, pokud nejsou zákonem svěřeny zastupitelstvu vyššího územního samosprávného celku. Z těchto ustanovení vyplývá, že by neměla existovat žádná otázka v samostatné působnosti, o níž by zastupitelstvo nemohlo rozhodovat či rozhodnout.

To odpovídá i Evropské chartě místní samosprávy (viz sdělení Ministerstva zahraničních věcí ČR č. 181/1999 Sb., dále jen „Evropská charta“), když podle čl. 3 odst. 2 věty první Evropské charty vykonávají právo na samosprávu rady nebo shromáždění, které jsou složeny z členů svobodně zvolených tajným hlasováním na základě přímého, rovného a všeobecného volebního práva a mohou mít výkonné orgány, jež jim jsou odpovědné.¹

a) Vyhrazená pravomoc zastupitelstva ad hoc

Zastupitelstvu obce jsou podle § 84 odst. 2 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „ZOb“) vyhrazeny pravomoci v samostatné působnosti obce. Podle § 84 odst. 4 ZOb je zastupitelstvo oprávněno vyhradit si i další pravomoci v samostatné působnosti, pokud nejsou vyhrazeny radě (vyhrazená pravomoc zastupitelstva ad hoc). Zastupitelstvo tak není oprávněno vyhradit si další pravomoc, která jinak spadá do vyhrazených pravomocí rady podle § 102 odst. 2 ZOb a postavit je na roveň pravomocem podle § 84 odst. 2 nebo § 85 ZOb. Je však třeba rozlišovat, co se myslí vyhrazenou pravomocí rady, kterou si zastupitelstvo atrahovat nesmí, a rozhodováním o konkrétní záležitosti z vyhrazené pravomoci rady, kterou si zastupitelstvo atrahovat může. K tomu více komentářová literatura:

„Vyhradit si pravomoc tedy znamená něco jiného než rozhodnout v konkrétním případě o určité záležitosti v samostatné působnosti neuvedené v § 84 nebo § 85 odst. 2, čemuž zákon nebrání (a s odkazem na čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 Ústavy by ani bránit nemohl). Zastupitelstvo si tedy nemůže pravomoc či pravomoci rady obce podle § 102 odst. 2 „vyhradit“ v tom smyslu, že by už o ní rada dále nemohla rozhodovat, může však o otázkách obsažených v tomto ustanovení rozhodnout v konkrétních případech, neboť podle Ústavy by neměla existovat žádná otázka, o níž by nemohlo zastupitelstvo rozhodnout.“²

Podle § 84 odst. 4 ZOb je tedy zastupitelstvo obce oprávněno atrahovat na sebe i konkrétní záležitosti obce, mezi něž mohou spadat např. i konkrétní majetkoprávní jednání, která by za jiných okolností spadala do vyhrazené pravomoci rady, jako je rozhodování o uzavírání nájemních smluv

¹ Srov. Vedral, J., Váňa, L., Břeň, J., Pšenička, S. Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 479.

² Viz tamtéž.



podle § 102 odst. 2 písm. m) ZOb. V případě, že zastupitelstvo rozhodne o konkrétní nájemní smlouvě, implicitně si vyhrazuje pravomoc rozhodovat o této nájemní smlouvě i do budoucna, aniž by byla omezena vyhrazená pravomoc rady rozhodovat o uzavírání nájemních smluv.

K tomuto tématu se také vyjádřil i Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 24. července 2009, sp. zn. 23 Cdo 3826/2007:

„Konkrétní otázku, kterou zastupitelstvo obce na svém zasedání projednalo a rozhodlo o ní usnesením, a to i bez předchozího samostatného rozhodnutí o vyhrazení pravomoci k rozhodování o takové otázce, je třeba považovat za otázku vyhrazenou k rozhodování zastupitelstvem obce. Znamená to nikoli vyhrazení rozhodování o všech obdobných záležitostech (kupř. o uzavírání všech smluv o dílo), ale pouze rozhodování o jedné konkrétní záležitosti. Projednáním a schválením určité záležitosti na zasedání zastupitelstva obce tak zastupitelstvo obce vyjadřuje svůj zájem o dané věci rozhodovat v plném jejím rozsahu.“

Od vyhrazení konkrétní záležitosti zastupitelstvem tedy není žádný jiný orgán obce oprávněn v dané záležitosti rozhodovat, dokud toto vyhrazení zastupitelstvo nezruší. Právní jednání spadající do vyhrazené pravomoci zastupitelstva, které by schválil jiný orgán obce, je tak od počátku neplatné. K této problematice viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 720/2005 ze dne 26. července 2007.

b) Forma atrakce vyhrazené pravomoci zastupitelstvem

ZOb nespécifikuje formu či proceduru, kterou si zastupitelstvo vyhrazuje konkrétní pravomoc ad hoc. V souladu s ústavně zaručenou premisou práva na samosprávu obcí vyjádřenou v čl. 100 a násl. Ústavy dovedl Nejvyšší soud ČR v již zmíněném rozsudku sp. zn. 23 Cdo 3826/2007, že forma vyhrazení pravomocí zastupitelstvem je ponechána na vůli dané obce.

Nejvyšší soud dovedl, že u smlouvy, kterou obec uzavírá s třetí stranou, dojde k vyhrazení pravomoci již jen tím, že danou smlouvu zastupitelstvo schválí. Pouhým projednáním smlouvy na zasedání zastupitelstva a schválením jejího znění je tak do budoucna zastupitelstvu obce vyhrazeno rozhodovat o veškerých záležitostech souvisejících s danou smlouvou. Mimo jiné si tak zastupitelstvo vyhradí i pravomoc rozhodovat o veškerých změnách dané smlouvy.

Znění Nájemní smlouvy uzavřené městem Litoměřice se společností Zahrada Čech s.r.o. bylo schváleno zastupitelstvem města Litoměřice 15. září 2011 usnesením č. 223/8/2011 společně se schválením podmínek pro vypsání výběrového řízení na využití areálu výstaviště Zahrada Čech. **Tímto usnesením si zastupitelstvo vyhradilo do budoucna rozhodovat o veškerých změnách Nájemní smlouvy.**

Rada města Litoměřice však za dobu platnosti Nájemní smlouvy již dvakrát měnila obsah Nájemní smlouvy bez toho, aby tyto změny předložila Zastupitelstvu města Litoměřice ke schválení. **Dodatek č. 1 i dodatek č. 2 Nájemní smlouvy jsou tak od počátku neplatné, neboť nebyly schváleny příslušným orgánem obce.**



III. Závěr

Pravomoc ke změnám Nájemní smlouvy si Zastupitelstvo města Litoměřice vyhradilo usnesením č. 223/8/2011 ze dne 15. září 2011. Na základě výše zmíněných skutečností je zřejmé, že starosta města Litoměřice při uzavírání dodatku č. 1 a dodatku č. 2 Nájemní smlouvy překročil své pravomoci. K uzavření dodatků k nájemní smlouvě nebyl oprávněn, neboť uzavření dodatků neschválil k tomu příslušný orgán obce. Jediný orgán obce oprávněný k schvalování změn Nájemní smlouvy bylo (a pokud se této pravomoci ve vztahu k dané Nájemní smlouvě již nevzdalo, stále je) pouze Zastupitelstvo města Litoměřice.

Za Oživení, o.s. vypracoval

Mgr. Marek Zelenka, LL.M.

202 001/14

DODATEK Č.1 KE SMLOUVĚ O NÁJMU VÝSTAVIŠTĚ ZAHRADA ČECH ze dne 31.10.2012

A LICENČNÍ SMLOUVĚ K OCHRANNÝM ZNÁMKÁM „ZAHRADA ČECH“

Město Litoměřice

Se sídlem: Mírové náměstí 15/7, PSČ: 412 01, Litoměřice

IČO: 00263958

DIČ: CZ00263958

Zastoupené: Mgr. Ladislavem Chlupáčem, starostou města

Bankovní spojení: 19-1524471/0100.

(dále jen „*Pronajímatel*“ nebo „*Poskytovatel*“)

a

Zahrada Čech s.r.o.

Se sídlem: Litoměřice- Předměstí, Na Vinici 948/13, PSČ 41201

IČO: 22794701

DIČ: CZ22794701

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka č. 31640

Jednatel: Mgr. Václav Červín a Ing. Petr Skřivánek, jednatelé

(dále jen „*Nájemce*“ nebo „*Nabyvatel*“)

(společně dále též jako „*smluvní strany*“ nebo každá jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

uzavírají tento dodatek č.1

I.

Smluvní strany se dohodly na změně první a druhé věty čl. 6.1., které nově zní:

Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání za dohodnuté nájemné v měsíční výši 370.000,-- Kč (slovy: třístasedmdesáttisíc korun českých) (dále jen „*Nájemné I*“). K nájemnému bude připočtena příslušná sazba DPH.

II.

Smluvní strany se dohodly na změně první věty čl.6.4., která nově zní:

Počínaje dnem 1.1.2015 se Nájemné každoročně zvyšuje o roční míru inflace vyhlášenou Českým

statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (tj. poprvé za rok 2014), a to zpětně s účinností od 1.1 příslušného roku.

Smluvní strany se dohodly na změně první věty čl. 6.6., která nově zní:

Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné 2 ve dvou splátkách ve stejné výši a to tak, že první splátku se zavazuje Nájemce zaplatit Pronajímateli vždy do 15.4., druhou splátku vždy do 15.7. příslušného kalendářního roku.

III.

Smluvní strany se dohodly na změně třetí věty čl. 13.6., která nově zní:

Smluvní strany sjednávají splatnost poplatku ve dvou splátkách ve stejné výši a to tak, že první splátku se zavazuje Nabyvatel zaplatit Poskytovateli vždy do 15.4, druhou splátku vždy do 15.7. příslušného kalendářního roku.

Smluvní strany se dohodly na změně první věty čl. 13.7., která nově zní:

Počínaje dnem 1.1.2015 se poplatek každoročně zvyšuje o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (tj. poprvé za rok 2014), a to zpětně s účinností od 1.1 příslušného roku.

IV.

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1.1.2014.

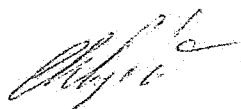
Ostatní ujednání smlouvy zůstávají nezměněna.

Tento dodatek je sepsán ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.

Tento dodatek byl schválen radou města dne 17.12.2013 pod usnesením č. *693/26/2013*

V Litoměřicích dne *7.1.2014*

Pronajímatel:



 ②
ZAHRADA ČECH S.R.O.
Na Vinici 948/13, Litoměřice - Předměstí 412 01
www.zahrada-cech.cz
IČ: 227 94 701 • DIČ: CZ22794701

Nájemce:

rek Slovák
P. P. P.



SMLOUVA O NÁJMU VÝSTAVIŠTĚ ZAHRADA ČECH

A LICENČNÍ SMLOUVA K OCHRANNÝM ZNÁMKÁM „ZAHRADA ČECH“

KONSOLIDOVANÉ ZNĚNÍ (DODATEK Č. 2)

Město Litoměřice

Se sídlem: Mírové náměstí 15/7, PSČ: 412 01, Litoměřice

IČO: 00263958

DIČ: CZ00263958

Zastoupené: Mgr. Ladislavem Chlupáčem, starostou města

Bankovní spojení: 19-1524471/0100.

(dále jen „*Pronajímatel*“ nebo „*Poskytovatel*“)

a

Zahrada Čech s.r.o.

Se sídlem: Litoměřice - Předměstí, Na Vinici 948/13, PSČ 412 01

IČO: 22794701

DIČ: CZ22794701

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Ústí nad Labem, oddíle C, vložka č. 31640

Zastoupena: Ing. Petr Skřivánek a Lukas Wünsch, jednatele

(dále jen „*Nájemce*“ nebo „*Nabyvatel*“)

(společně dále též jako „*smluvní strany*“ nebo každá jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

uzavírají pro účely sjednání některých změn Smlouvy a zpracování úplného znění Smlouvy
toto konsolidované znění

nájemní smlouvy a licenční smlouvy

dle ustanovení § 663 a následujících zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších právních předpisů (dále jen „*Občanský zákoník*“) a dle ustanovení § 508 a
následujících zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních
předpisů (dále jen „*Obchodní zákoník*“) a zákona č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách,

ve znění pozdějších právních předpisů
(dále jen „*Smlouva*“ nebo „*tato Smlouva*“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Pronajímatel je územním samosprávným celkem ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších právních předpisů. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem všech nemovitostí uvedených v příloze této Smlouvy – (Seznam nemovitostí) (dále jen „**Nemovitosti**“). Pronajímatel dále prohlašuje, že je nebo byl v rozsahu uvedeném v této Smlouvě vlastníkem souboru movitých věcí uvedených v příloze této smlouvy – Seznam movitých věcí.
- 1.2. Nájemce je obchodní společností. Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce tvoří jako přílohu této Smlouvy.
- 1.3. Uzavření této Smlouvy mezi Pronajímatelem a Nájemcem navazuje na Pronajímatelem realizovanou soutěž na výběr nejvhodnějšího partnera na uzavření společenské smlouvy obchodní společnosti vyhlášenou dne **02.11.2011** (dále jen „**soutěž**“).
- 1.4. Záměr Pronajímatele pronajmout Nemovitosti Pronajímatel zveřejnil ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších právních předpisů, dne **02.11.2011** vyvěšením na úřední desce městského úřadu. Doložka potvrzující souhlasné rozhodnutí Rady Pronajímatele dle ust. § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích pronajmout Nemovitosti a potvrzující zveřejnění záměru Pronajímatele ve smyslu předchozí věty tvoří jako přílohu této Smlouvy – Doložky dle článku 1.4 Smlouvy.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou Nemovitosti uvedené v příloze této smlouvy – Seznam nemovitostí, a to se všemi součástmi a příslušenstvím; Nemovitosti mohou být dále v souladu s účelem příslušného ustanovení Smlouvy dále nazývány jen „**Budovy**“ nebo „**Pozemky**“ nebo samostatně „**Budova**“ nebo „**Pozemek**“; Nemovitosti společně dále jen „**Předmět nájmu**“.
- 2.2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je soubor movitých věcí uvedených v příloze této Smlouvy – Seznam movitých věcí, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „**Movité věci**“). Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neodpovídá za správnost Seznamu movitých věcí a jeho úplnost; Nájemce je povinen si na svůj náklad správnost Seznamu movitých věcí ověřit; zejména je Nájemce povinen ověřit, zda počet a specifikace Movitých věcí uvedená v Seznamu movitých věcí odpovídá skutečnosti, a to před převzetím Movitých věcí dle článku 5.4.

3. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za úplaty Předmět nájmu do užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou.

- 3.2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za úplaty Movité věci jak stojí a leží do užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 3.3. Nájemce touto Smlouvou přejímá Předmět nájmu a Movité věci za podmínek stanovených touto Smlouvou od Pronajímatele za úplatu do užívání.
- 3.4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a přenechat Předmět nájmu a Movité věci do užívání Nájemci, aniž by tím bylo rušeno právo jakékoliv jiné osoby.
- 3.5. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat.
- 3.6. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu a Movité věci užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti v rozsahu svého předmětu podnikání uvedeného v obchodním rejstříku a k podnájmu částí Předmětu nájmu, a to vše v souladu se stavebním a územně-technickým určením Předmětu nájmu a k pořádání akcí uvedených v článku 11 této Smlouvy. Nájemce však není oprávněn podnajívat část Předmětu nájmu do podnájmu takovému podnajívatci, který by v podnájmu provozoval činnosti spočívající ve hrách a sázkách (provozování herny) nebo činnosti spočívající v poskytování služeb sexuálního charakteru (noční podnik, veřejný dům), popř. jiný obdobný podnik, při jehož provozu by byla část Předmětu nájmu užívána způsobem odporujícím veřejnému pořádku.

4. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 4.1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na dobu dvaceti (20) let ode dne účinnosti této Smlouvy.
- 4.2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ust. § 676 odst. 2 Občanského zákoníku o prodloužení doby trvání nájmu se na nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem neuplatní.

5. PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A MOVITÝCH VĚCÍ

- 5.1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání k účelu dle této Smlouvy včetně nutných revizí Předmětu nájmu dle článku 8.4 této Smlouvy a že je dle svého stavebního určení vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, potvrzuje, že na základě prohlídky je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání k účelu dle této Smlouvy, prohlašuje, že mu byly předány aktuálně platné revize Předmětu nájmu dle článku 8.4 této Smlouvy s tím, že k provádění následných revizí se dle článku 9.10 této Smlouvy zavazuje Nájemce na svůj náklad a dále se Nájemce zavazuje, že Předmět nájmu v tomto stavu převezme do užívání dle této Smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Předmět nájmu do užívání do 31. ledna 2013, nedohodnou-li se smluvní strany jinak; o předání a převzetí Předmětu nájmu bude smluvními

stranami sepsán a podepsán předávací protokol, v němž bude popsán skutečný stav Předmětu nájmu v den převzetí, uvedeno vybavení Budov včetně zaznamenání stavu tohoto vybavení, počet předaných klíčů, případně předaná dokumentace (dále jen „**Předávací protokol**“). Dále bude Předávací protokol obsahovat aktuální stav měřidel energií. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení Předávacího protokolu.

- 5.3. Nájemce se zavazuje předat zpět Pronajímateli a Pronajímatel se zavazuje převzít od Nájemce Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (s výjimkou oprav provedených Pronajímatelem nebo Nájemcem na náklady Pronajímatele, které musí být zachovány, Technického zhodnocení Předmětu nájmu dle článku 10 této Smlouvy), a za podmínek blíže uvedených v odstavci 9.14 této Smlouvy, nejpozději v den, kdy skončí nájem dle této Smlouvy.
- 5.4. Nájemce se zavazuje zkontrolovat se skutečností počet, specifikaci a stav Movitých věcí uvedených v příloze této Smlouvy – Seznam movitých věcí a provést aktualizaci tohoto seznamu, tj. provést fyzickou inventuru Movitých věcí, a to vše bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy, nejpozději však do 31. ledna 2013. Nájemce se zavazuje ve lhůtě uvedené v předchozí větě doručit pronajímateli 1 (jedno) vyhotovení aktualizovaného Seznamu movitých věcí. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Movité věci dle aktualizovaného Seznamu movitých věcí do užívání v den nabytí účinnosti této Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak; o předání a převzetí Movitých věcí bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol (dále jen „**Předávací protokol č. 2**“).
- 5.5. Důvodem k předání a převzetí Předmětu nájmu včetně Movitých věcí do užívání až ve lhůtě stanovené v článku 5.1 a 5.4 této Smlouvy je skutečnost, že dle předchozích zjištění Pronajímatele není aktuální nájemce Předmětu nájmu společnost VÝSTAVY, spol. s r.o., IČ 602 80 301, se sídlem Litoměřice, Na Vinici 13, ochoten Předmět nájmu vyklidit a předat před koncem roku 2012, přičemž nájemní smlouva s aktuálním nájemcem je uzavřena do 31. prosince 2012.

6. NÁJEMNÉ

- 6.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání za dohodnuté nájemné v měsíční výši **370.000,- Kč** (slovy: **Třístasedmdesáttisíc korun českých**) (dále jen „**Nájemné I**“). K nájemnému bude připočtena příslušná sazba DPH. Za měsíc leden 2013 je Nájemce povinen uhradit Nájemné I v poměrné výši, a to za dobu ode dne předání a převzetí Předmětu nájmu na základě Předávacího protokolu; pro vyloučení pochybností se sjednává, že poměrná výše dohodnuté úplaty se neuplatní v případě nájemného Movitých věcí dle článku 6.2 této Smlouvy a v případě licenčního poplatku dle článku 12.6 této Smlouvy, kdy je Nájemce povinen hradit dohodnutou úplatu ode dne účinnosti této Smlouvy bez ohledu na skutečný počet dní užívání Movitých věcí či ochranných známek dle článku 12.1. této Smlouvy.

- 6.2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Movité věci do užívání za dohodnuté nájemné v roční výši 100.000,-- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) (dále jen „**Nájemné 2**“); k Nájemnému 2 bude připočtena příslušná sazba DPH; (Nájemné 1 a Nájemné 2 dále společně také jen „**Nájemné**“). Smluvní strany výslovně sjednávají, že na výši Nájemného 2 nemá a v budoucnu nebude mít jakýkoliv vliv snížení počtu a/nebo zhoršení stavu Movitých věcí ve srovnání se Seznamem movitých věcí v příloze této smlouvy v důsledku jejich opotřebení, odcizení, nepředání Pronajímatelem atp. Pronajímateli vzniká nárok i na zaplacení poměrné výše ročního Nájemného 2, a to ve výši 1/12 ročního Nájemného 2 za každý započatý kalendářní měsíc trvání účinnosti Smlouvy.
- 6.3. Nájemné 1 nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Jakákoli změna Nájemného podléhá dohodě smluvních stran; to se netýká zvýšení Nájemného v důsledku inflace dle článku 6.4 této Smlouvy.
- 6.4. Počínaje dnem 1.1.2015 se Nájemné každoročně zvyšuje o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (tj. poprvé za rok 2014), a to zpětně s účinností od 1.1. příslušného roku, a to vždy však pouze za předpokladu, že taková vyhlášená roční míra inflace činí minimálně 1%. Rozdíl mezi Nájemným již zaplaceným a Nájemným zvýšeným o inflaci pro příslušný rok se Nájemce zavazuje zaplatit do 15 dnů po jeho písemném vyúčtování Pronajímatelem na základě jím vystavené faktury.
- 6.5. Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné 1 formou měsíčních úhrad vždy nejpozději do 15. (slovy: patnáctého) dne příslušného kalendářního měsíce, za který je Nájemné placeno s výjimkou úhrady Nájemného 1 za měsíc leden 2013, kdy je Nájemce povinen zaplatit úhradu za měsíc leden 2013 do 15. února 2013. Nájemné bude Nájemcem placeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.
- 6.6. Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné 2 ve dvou splátkách ve stejné výši a to tak, že první splátku se zavazuje Nabyvatel zaplatit Poskytovateli vždy do 15.4., druhou splátku vždy do 15.7. příslušného kalendářního roku. Nájemné 2 bude Nájemcem placeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.

7. ÚHRADA SLUŽEB

- 7.1. Nájemce se zavazuje hradit veškeré úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, kterými jsou zejména dodávka elektrické energie, internetu, vody, tepla, odvoz odpadu, atd. (dále též „**Služby**“). Nájemce se zavazuje ve lhůtě 10 dnů ode dne předání a převzetí Předmětu nájmu na základě Předávacího protokolu převést na sebe odběr veškerých dodávaných Služeb do Předmětu nájmu u jednotlivých poskytovatelů, k čemuž se Pronajímatel zavazuje poskytnout potřebnou součinnost. Nájemce odpovídá za úhradu veškerých, tj. jednotlivými dodavateli Služeb skutečně naměřených, dodávek Služeb do Předmětu nájmu, a to i v případě, že by se jednalo o spotřebu Služeb

podnájemcem Nájemce; toto neplatí v případě, že došlo k přehlášení odběru dodávaných služeb přímo na podnájemce Nájemce. Dodávky služeb do Předmětu nájmu dodané do okamžiku převedení odběru Služeb na Nájemce a vyfakturované Pronajímatelem se Nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů ode dne doručení příslušné faktury.

8. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 8.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a umožnit Nájemci jeho nerušené užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 8.2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění Služeb. V případě nemožnosti zabezpečení řádného plnění Služeb a jiných závazků dle této Smlouvy z důvodu vyšší moci je Pronajímatel povinen zabezpečovat řádné plnění Služeb bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.
- 8.3. Za předpokladu, že Pronajímatel předem upozorní Nájemce prostřednictvím jeho odpovědné osoby nebo Ing. Venuše Brunclíkové, vedoucí odboru územního rozvoje MěÚ Litoměřice (kontakt zejm. pro oblast plánování a realizace stavební činnosti v Předmětu nájmu), tel. +420 416 916 169, e-mail: venuse.brunclikova@litomerice.cz, nebo Mgr. Václava Hártinga, vedoucího odboru majetku MěÚ Litoměřice (kontakt zejm. pro oblast nakládání s majetkem týkajícího se Předmětu nájmu, Movitých věcí a licencí), tel. +420 416 916 259, e-mail: vaclav.harting@litomerice.cz), a v případě, že tuto osobu nezastihne, prostřednictvím kterékoli jiné osoby, má Pronajímatel či jeho zástupce přístup do Předmětu nájmu, a to na dobu nezbytně nutnou v doprovodu Nájemce, resp. v doprovodu osoby jím pověřené, za účelem prohlídky, kontroly způsobu užívání Předmětu nájmu a provedení nezbytných oprav či stavebních úprav za podmínek dále v této Smlouvě uvedených; k uvedenému se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli součinnost.
- 8.4. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci v příloze Předávacího protokolu kopie aktuálně platných revizních zpráv elektrických zařízení a hromosvodů, požární ochrany a případných dalších aktuálně platných revizních zpráv vztahujících se k Předmětu nájmu; za aktuálně platné revizní zprávy se považují revizní zprávy, jejichž platnost neskončila, resp. neskončí, dříve než k 31. lednu 2013.

9. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 9.1. Nájemce je povinen platit řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté Nájemné.
- 9.2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými právními a bezpečnostními předpisy, včetně bezpečnostních a interních předpisů Pronajímatele, se kterými bude Nájemce předem (byť i již v době účinnosti této Smlouvy) písemně seznámen. Nájemce se zavazuje respektovat veškerá věcná břemena zřízená k tíži Předmětu nájmu, jež jsou,

resp. budou, po dobu trvání tohoto nájemního vztahu k tíži Předmětu nájmu resp. jeho části zapsaná v katastru nemovitostí, a to zejména věcné břemeno spočívající v právu průchodu a průjezdu. Nájemce se zejména zavazuje nebránit či jinak neznemožňovat oprávněným osobám využívání takovýchto věcných břemen.

- 9.3. Nájemce samostatně plně odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany v Předmětu nájmu dle ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění zákona č. 186/2006 Sb. a navazujících předpisů, zejména vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, a vyhlášky MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb. Nájemce se zavazuje určit a jmenovat osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v Předmětu nájmu.
- 9.4. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti obecně závazné právní předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, samostatně sledovat, vykazovat a v plném rozsahu odpovídat za své jednání dle následujících právních předpisů: Zákon č. 17/1992 Sb. o životním prostředí, zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, zákon č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší, zákon č. 185/2001 Sb. o odpadech, zákon č. 59/2006 Sb. o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky, zákon č. 356/2003 Sb. o chemických látkách a chemických přípravcích, zákon č. 76/2002 Sb. o integrované prevenci a omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování, zákon č. 477/2001 Sb. o obalech ve znění jejich změn a doplňků a předpisů souvisejících a povinností z nich vyplývajících.
- 9.5. Pronajímatel je za přítomnosti Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu, a to za shodných podmínek dle odst. 10.7 této Smlouvy, za účelem kontroly dodržování výše uvedených povinností v odstavci 9.2, 9.3 a 9.4. V případě zjištění nedostatků při dodržování výše uvedených povinností Nájemce dle odst. 9.2, 9.3 a 9.4 je Pronajímatel oprávněn uložit Nájemci omezující a nápravná opatření k jejich odstranění a Nájemce je povinen je bez zbytečného odkladu provést.
- 9.6. V případě prokázání porušení výše uvedených povinností v odstavci 9.2 a/nebo 9.3 a/nebo 9.4 Nájemcem se tento zavazuje uhradit náklady na odstranění následků vzniklých škod, zejména na dočištění odpadních vod, na sanaci a na odstranění příčin vzniklých škod. Dále je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náhradu škody ve výši pokut a sankcí uložených Pronajímateli kontrolními orgány státní či veřejné správy.
- 9.7. V případě prodloužení Nájemce se zaplacením jakékoli peněžitě částky sjednané dle této Smlouvy Pronajímateli, zejm. Nájemného, atd., je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení.
- 9.8. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu udržovat Předmět nájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit na své náklady po dobu trvání nájmu obvyklé udržování Předmětu nájmu. Za obvyklé udržování se považuje

zejména údržba spojená s každodenním užíváním Předmětu nájmu. Za obvyklé udržování se rovněž považuje oprava (včetně případné nezbytné výměny) Předmětu nájmu, jeho části, včetně technických zařízení, do výše 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) na jeden případ bez DPH u každé jednotlivě zjištěné vady; tím není dotčena povinnost Nájemce k plné úhradě oprav poškození Předmětu nájmu způsobených Nájemcem, jeho zaměstnanci, obchodními partnery, návštěvníky a jinými osobami vyskytujícími se v Předmětu nájmu či jeho okolí se souhlasem či vědomím Nájemce. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že závazek Nájemce v předchozích větech tohoto odstavce nevylučuje právo Pronajímatele provádět opravy, stavební a jiné úpravy včetně výstavby a udržovacích prací Předmětu nájmu dle odstavce 9.13 této Smlouvy.

- 9.9. Ustanovení odstavce 9.8 se plně aplikuje rovněž na Pronajímatelem předem odsouhlasené opravy prováděné Nájemcem nad rámec obvyklého udržování, tj. na údržbu a opravy veškerého příslušenství a zařízení Předmětu nájmu, včetně údržby a opravy všech rozvodů a sítí v Budovách, tj. elektroinstalací, rozvodů vody, rozvodů tepla, telekomunikačních a datových rozvodů, kanalizačních odpadů, atd.; náklady na takové opravy nese Nájemce ze svého a tyto nemají vliv na výši Nájemného dle článku 6 této Smlouvy a současně se sjednává, že náklady na takové opravy provedené Nájemcem se po ukončení nájmu Nájemci nevracejí a Nájemce nemá vůči Pronajímateli nárok na kompenzaci jím provedených oprav. Umožňují-li to však příslušné platné a účinné obecně závazné právní předpisy, má Nájemce právo uplatnit si vynaložené náklady na takové opravy jako své daňově uznatelné výdaje. Nájemce je za účelem informování Pronajímatele povinen předložit Pronajímateli nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku soupis těchto oprav a jejich výši v Kč. Nájemce je povinen na své náklady zajistit po celou dobu nájmu odbornou osobu (osoby) odpovědnou za příslušenství a zařízení Předmětu nájmu a jejich odbornou obsluhu a tuto oznámit Pronajímateli. Nájemce je nicméně plně zodpovědný za veškeré škody způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci, obchodními partnery, návštěvníky a jinými osobami vyskytujícími se v Předmětu nájmu se souhlasem či vědomím Nájemce, na příslušenstvích a zařízeních Budovách (zejména na rozvodech a sítích v Budovách), způsobené neodbornou či nevhodnou obsluhou a/nebo používáním; vzniklé škody (zejména náklady na opravy) se Nájemce zavazuje plně uhradit.
- 9.10. Nájemce je povinen na své náklady po celou dobu nájmu provádět veškeré předepsané povinné revize a pravidelné kontroly součástí, příslušenství a zařízení Předmětu nájmu. Nájemce je povinen po provedení povinné revize a pravidelné kontroly neprodleně, nejdéle ve lhůtě 5 dnů, informovat Pronajímatele o místě uložení revizní zprávy.
- 9.11. Nájemce se zavazuje dodržovat klid a pořádek v Předmětu nájmu, a to v mezích běžného provozu zejména tak, aby nebyli rušeni obyvatelé přilehlých obytných zón, atp. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré hygienické normy na ochranu obyvatel před hlukem a jinými emisemi.
- 9.12. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o závadách a poškozeních v Předmětu nájmu vzniklých provozem v Předmětu nájmu a dále o nehodách, požárech, haváriích apod. Pronajímatel je povinen

takto oznámené nehody, požáry, havárie apod. bez zbytečného odkladu odstranit. Nájemce je za tímto účelem povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě přístup do Předmětu nájmu; tím není dotčena povinnost Nájemce k plné úhradě oprav Předmětu nájmu nutných v důsledku nehod, požárů, havárií apod. způsobených Nájemcem, jeho zaměstnanci, obchodními partnery, návštěvníky a jinými osobami vyskytujícími se v Předmětu nájmu či jeho okolí se souhlasem či vědomím Nájemce.

- 9.13. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli provedení těchto oprav, nedohodnou-li se Nájemce a Pronajímatel, že opravy budou provedeny Nájemcem na náklady Pronajímatele. Pronajímatel však není povinen provádět v daném kalendářním roce opravy, jejichž náklady nese ze svého, přesahující výši příslušného výdaje schváleného rozpočtu Města Litoměřice – Odboru územního rozvoje. Pronajímatel je oprávněn na svůj náklad provádět stavební a jiné úpravy včetně výstavby a udržovacích prací v Předmětu nájmu; Pronajímatel je povinen o jejich provádění předem Nájemce informovat a Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli jejich provedení.
- 9.14. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy Předmět nájmu vyklidit a vrátit jej včetně všech klíčů Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (s výjimkou Technického zhodnocení Předmětu nájmu dle čl. 10, s výjimkou oprav provedených Pronajímatelem nebo Nájemcem na náklady Pronajímatele, které musí být zachovány, za podmínek v cit. článkách Smlouvy uvedených), a to včetně vybavení Budov uvedeného v Předávacím protokolu. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu nájmu včetně stavu jeho vybavení, počet předaných klíčů, případně bude obsahovat i seznam předané dokumentace. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu.
- 9.15. Nájemce není oprávněn změnit stavební určení Předmětu nájmu nebo účel svého užívání Předmětu nájmu uvedený v odstavci 3.5 této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 9.16. Nájemce se zavazuje zajistit dostatečnou ochranu Předmětu nájmu před jakýmkoliv osobami poškozujícími Předmět nájmu (např. regulovat a kontrolovat vstup osob do Předmětu nájmu v nočních hodinách anebo uzamykat Předmět nájmu v nočních hodinách, v případě potřeby zajistit fyzickou ostrahu Předmětu nájmu nebo ostrahu pomocí bezpečnostních kamer atp.). V případě porušení této povinnosti se zavazuje Nájemce Pronajímateli uhradit veškeré náklady, které Pronajímatel v důsledku porušení této povinnosti Nájemce vynaložil na opravu Předmětu nájmu.
- 9.17. Nájemce je povinen na svůj náklad po celou dobu trvání nájmu řádně udržovat schůdnost veškerých chodníků a sjízdnost, popř. schůdnost účelových komunikací v Předmětu nájmu, zejména řádně odklízet sníh z chodníků a účelových komunikací, provádět dostatečný posyp chodníků a účelových komunikací a včas předcházet veškerým závadám ve sjízdnosti a schůdnosti chodníků a účelových komunikací. Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit veškerou škodu - finanční plnění vyplacené Pronajímatelem třetím osobám

v důsledku uspokojení oprávněných nároků třetích osob vzniklých v souvislosti s porušením povinností Nájemcem dle tohoto odstavce Smlouvy.

- 9.18. V případě prokázaného porušení výše uvedených povinností v odstavci 9.12 a/nebo 9.13 Nájemcem se tento zavazuje Pronajímátele uhradit veškerou škodu - finanční plnění vyplacené Pronajímátele třetím osobám v důsledku uspokojení oprávněných nároků třetích osob vzniklých v důsledku vadného technického stavu Předmětu nájmu. Dále je Nájemce povinen uhradit Pronajímátele náhradu škody ve výši pokut a sankcí uložených Pronajímátele kontrolními orgány státní či veřejné správy v souvislosti s porušením výše uvedených povinností v odstavci 9.12 a/nebo nebo 9.13.

10. TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PROVEDENÉ NÁJEMCEM

- 10.1. Nájemce může provést na svůj náklad technické zhodnocení Předmětu nájmu včetně stavební úpravy po předchozím písemném odsouhlasení návrhu technického zhodnocení Předmětu nájmu resp. návrhu stavební úpravy Pronajímátele (zastupitelstvem Města Litoměřice - návrh bude zároveň obsahovat i způsob vypořádání konkrétního technického zhodnocení po ukončení nájmu) (výše a dále jen „*Technického zhodnocení Předmětu nájmu*“); v případě odsouhlasení návrhu Pronajímátele uzavřou smluvní strany o provedení Technického zhodnocení Předmětu nájmu dodatek k této Smlouvě.
- 10.2. S písemným návrhem Technického zhodnocení Předmětu nájmu je Nájemce povinen předložit detailní specifikaci Technického zhodnocení Předmětu nájmu včetně dokumentace případně vyžadované k plánovanému Technickému zhodnocení Předmětu nájmu právními předpisy. V případě, že takové Technické zhodnocení Předmětu nájmu vyžaduje povolení jakéhokoliv úřadu státní správy, zejména stavebního úřadu, nebo ohlášení takovému úřadu, potom před započítím provádění jakéhokoliv Technického zhodnocení Předmětu nájmu je Nájemce povinen si takové povolení, ohlášení či stanovisko zajistit na své náklady a předložit je Pronajímátele před započítím jakýchkoliv prací.
- 10.3. Při ukončení nájmu Technické zhodnocení Předmětu nájmu provedené se souhlasem Pronajímátele Nájemce neodstraňuje. Smluvní strany výslovně sjednávají, že náklady vynaložené Nájemcem na Technické zhodnocení Předmětu nájmu se Nájemci nevracejí; uvedené však nemá vliv na závazek Pronajímátele poskytnout Nájemci kompenzaci v rámci vypořádání konkrétního Technického zhodnocení Předmětu nájmu po ukončení nájmu, k němuž se případně Pronajímátele zavázal dodatkem ke Smlouvě ve vazbě na souhlasné rozhodnutí zastupitelstvem Města Litoměřice. Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že náklady na Technické zhodnocení Předmětu nájmu ani Technické zhodnocení Předmětu nájmu nemají žádný vliv na výši nájmného dle článku 6 Smlouvy.
- 10.4. Ustanovení článků 10.1, 10.2, 10.3 této Smlouvy, s výjimkou věty poslední článku 10.3, se použije přiměřeně rovněž v případě potřeby provedení oprav

Předmětu nájmu, ke kterým je povinen Pronajímatel a které provede na jeho náklad Nájemce. V těchto případech se zavazuje Pronajímatel uhradit Nájemci jím vynaložené náklady na opravu v rozsahu, které nepřesáhnou předem předložený a Pronajímatelem odsouhlasený závazný rozpočet, a to na základě daňových dokladů vystavených Nájemcem se lhůtou splatnosti 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu Pronajímateli a dokumentace prokazující výši fakturované částky.

- 10.5. V případě nutného Technického zhodnocení Předmětu nájmu, např. vznik havarijní situace znemožňující řádné užívání Předmětu nájmu, kterou Nájemce nezpůsobil ani nevyvolal, a/nebo Technického zhodnocení Předmětu nájmu, které není prováděno výlučně ve prospěch Nájemce, ale může být využito taktéž třetími osobami, např. přeložka kabelů, trafostanice atp., se použije přiměřeně ustanovení článků 10.1, 10.2, 10.3 této Smlouvy, s výjimkou věty poslední článku 10.3. V těchto případech se zavazuje Pronajímatel uhradit Nájemci jím vynaložené náklady na takové Technické zhodnocení Předmětu nájmu v rozsahu, které nepřesáhnou předem Pronajímatelem odsouhlasený závazný rozpočet, a to na základě daňových dokladů vystavených Nájemcem se lhůtou splatnosti 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu Pronajímateli a dokumentace prokazující výši fakturované částky.
- 10.6. Smluvní strany sjednávají, že po dobu provádění Technického zhodnocení Předmětu nájmu Nájemci nepřísluší právo na slevu z Nájemného.
- 10.7. Za předpokladu, že Pronajímatel předem upozorní Nájemce prostřednictvím jeho odpovědné osoby uvedené v odst. 8.3 a v případě, že tuto osobu nezastihne, prostřednictvím kterékoli jiné osoby, je Pronajímatel oprávněn v provozní době Nájemce v průběhu provádění jakéhokoliv Technického zhodnocení Předmětu nájmu jakož i po dokončení Technického zhodnocení Předmětu nájmu průběžně kontrolovat jeho provádění, vyžadovat si písemné informace a odvolat souhlas v případě, že Nájemce provádí Technického zhodnocení Předmětu nájmu v rozporu s podmínkami stanovenými v uděleném souhlasu.

11. AKCE V PŘEDMĚTU NÁJMU

- 11.1. Nájemce se zavazuje každoročně po dobu účinnosti této Smlouvy realizovat, tj. na svůj náklad a svým jménem řádně připravit, zajistit a koordinovat průběh a ukončit v Předmětu nájmu prodejní akci určenou širokému spektru prodejců a vystavovatelů a zaměřenou na zahrádkáře, chalupáře, kutily a milovníky přírody s názvem „TRŽNICE ZAHRADY ČECH“ (dále jen „**TRŽNICE ZAHRADY ČECH**“). Nájemce se zavazuje TRŽNICE ZAHRADY ČECH realizovat vždy v průběhu měsíce dubna s tím, že TRŽNICE ZAHRADY ČECH potrvá vždy alespoň po dobu **3 - 5 dnů**; jeden den realizace akce se rozumí otevření areálu Zahrady Čech veřejnosti alespoň po dobu 8 hodin v jednom dni. Nájemce se zavazuje prodejcům a vystavovatelům účastnících se TRŽNICE ZAHRADY ČECH pro účely prodeje a výstavnictví poskytnout minimálně **50.000 m²** výstavní plochy v každém dni trvání akce.

- 11.2. Nájemce se zavazuje každoročně po dobu účinnosti této Smlouvy realizovat, tj. na svůj náklad a svým jménem řádně připravit, zajistit a koordinovat průběh a ukončit v Předmětu nájmu zahradnický veletrh včetně lákavého kulturního a doprovodného programu (hudební koncerty, vystoupení umělců, atp.) určený širokému spektru prodejců a vystavovatelů a zaměřený na zahrádkáře, chalupáře, kutily a milovníky přírody s názvem „ZAHRADA ČECH“ (dále jen „**ZAHRADA ČECH**“). Nájemce se zavazuje ZAHRADU ČECH realizovat vždy v průběhu měsíce září s tím, že ZAHRADA ČECH potrvá vždy alespoň po dobu **7 - 9 dnů**; jeden den realizace akce se rozumí otevření areálu Zahrady Čech veřejnosti alespoň po dobu 8 hodin v jednom dni. Nájemce se zavazuje prodejcům a vystavovatelům účastnících se ZAHRADY ČECH pro účely prodeje a výstavnictví poskytnout minimálně **50.000 m²** výstavní plochy v každém dni trvání akce.

12. LICENČNÍ SMLOUVA

- 12.1. Poskytovatel poskytuje Nabyvateli nevýlučné právo na využívání slovní ochranné známky číslo zápisu 180 482 a obrazové ochranné známky číslo zápisu 175 059 při své podnikatelské činnosti, a to konkrétně pro označení výstavní akce TRŽNICE ZAHRADY ČECH a ZAHRADA ČECH, pro označení obchodní korespondence související s výstavní činností, propagačních a inzertních materiálů, odborných publikací a pod.
- 12.2. Nabyvatel se zavazuje k užívání ochranných známek uvedených v čl. 12.1 Smlouvy pouze ve formě a provedení, ve které jsou ochranné známky zapsány v rejstříku ochranných známek.
- 12.3. Nabyvatel podpisem Smlouvy výslovně uznává, že průmyslová práva týkající se ochranných známek definovaných v čl. 12.1 Smlouvy patří výhradně poskytovateli. Nabyvatel se zavazuje se, že nikdy nevznesne námitky proti těmto průmyslovým právům a to ani po ukončení platnosti této Smlouvy.
- 12.4. Nabyvatel se zavazuje, že při své podnikatelské činnosti bude dbát na kvalitu poskytovaných služeb tak, aby nepoškodil dobré jméno ochranných známek definovaných v čl. 12.1 Smlouvy. Nabyvatel se zavazuje, že nebude používat jakékoliv značky zaměnitelné s ochrannými známkami definovanými v čl. 12.1 Smlouvy nebo modifikace (úpravy) těchto ochranných známek, a to ani po ukončení platnosti Smlouvy.
- 12.5. Nabyvatel se zavazuje, že bude uchovávat doklady o použití ochranných známek, a to minimálně jeden rok po ukončení Smlouvy; kopie těchto dokladů se Nabyvatel zavazuje na výzvu Poskytovatele předat Poskytovateli. V případě, že se Nabyvatel za dobu trvání Smlouvy dozví o porušování průmyslových práv k ochranným známkám definovaných v čl. 12.1 Smlouvy, je povinen o tom bezodkladně informovat Poskytovatele.
- 12.6. Nabyvatel je povinen zaplatit poskytovateli za právo užívat ochranné známky licenční poplatek ve výši **340.000,- Kč** (slovy **Třistačtyřicettisíc** korun českých) + DPH v platné sazbě ročně. Poskyvateli vzniká nárok i na zaplacení poměrné výše ročního poplatku, a to ve výši 1/12 ročního poplatku za každý

započatý kalendářní měsíc trvání účinnosti Smlouvy. Smluvní strany sjednávají splatnost poplatku ve dvou splátkách ve stejné výši a to tak, že první splátku se zavazuje Nabyvatel zaplatit Poskytovateli vždy do 15.4., druhou splátku vždy do 15.7. příslušného kalendářního roku. Licenční poplatek bude Nabyvatelem placen bezhotovostním převodem na účet Poskytovatele uvedený v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Poskytovatele.

- 12.7. Počínaje dnem 1.1.2015 se poplatek každoročně zvyšuje o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (tj. poprvé za rok 2014), a to zpětně s účinností od 1.1. příslušného roku, a to vždy však pouze za předpokladu, že taková vyhlášená roční míra inflace činí minimálně 1%. Rozdíl mezi Poplatkem již zaplaceným a Poplatkem zvýšeným o inflaci pro příslušný rok se Nabyvatel zavazuje zaplatit do 15 dnů po jeho písemném vyúčtování Poskytovatelem na základě jím vystavené faktury.
- 12.8. Nabyvatel není oprávněn poskytnout oprávnění dle článku 12 Smlouvy k ochranným známkám jakékoliv jiné osobě.
- 12.9. Poskytovatel se zavazuje udržovat platnost ochrany k ochranným známkám definovaným v čl. 12.1. Smlouvy po dobu platnosti Smlouvy. Platnost ochrany bude udržována pro území České republiky.
- 12.10. Licence dle článku 12 Smlouvy se poskytuje na dobu 20 let, pokud nebude účinnost článku 12 Smlouvy ukončena dříve. Smluvní strany sjednávají, že v případě ukončení nájmu dle této Smlouvy dochází současně k ukončení licence, není-li ve výpovědi stanoveno jinak v souladu s touto Smlouvou.
- 12.11. Práva a povinnosti každé ze stran dle článku 12 Smlouvy přecházejí na právního nástupce Nabyvatele a Poskytovatele s tím, že právo právního nástupce Nabyvatele podléhá písemnému souhlasu Poskytovatele.

13. PODNÁJEM

- 13.1. Nájemce je oprávněn přenechat část Předmětu nájmu do podnájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Na žádost Nájemce vystaví Pronajímatel Nájemci samostatnou listinu obsahující zmocnění Nájemce přenechat na základě této Smlouvy část Předmětu nájmu do podnájmu a činit veškeré související úkony.

14. UKONČENÍ NÁJMU

- 14.1. Tato Smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
- 14.2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu zcela nebo zčásti před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu s výpovědní dobou 3 měsíců, která

začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Nájemci, a to v případě že:

- 14.2.1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, přičemž takové porušení nenapraví, resp. od takového porušování neupustí ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele;
 - 14.2.2. Nájemce je v prodlení s placením Nájemného a/nebo úhradami za Služby po dobu nejméně 15 dnů, přičemž takové porušení nenapraví, resp. od takového porušování neupustí ani ve lhůtě do 7 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele;
 - 14.2.3. Nájemce přenechá celý Předmět nájmu k podnájmu, resp. do užívání třetí osobě;
 - 14.2.4. Nájemce nebo třetí osoby užívají Předmět nájmu, resp. jeho část způsobem odporujícím veřejnému pořádku, přičemž Nájemce takové porušení nenapraví, resp. od takového porušování neupustí ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele, případně se takového jednání dopustí opakovaně;
 - 14.2.5. Nájemce provádí Technické zhodnocení Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s uděleným souhlasem, přičemž takové porušení nenapraví, resp. od takového porušování neupustí ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele;
 - 14.2.6. Nájemce nerealizuje akci TRŽNICE ZAHRADY ČECH nebo akci ZAHRADA ČECH v souladu s článkem 11 této Smlouvy;
 - 14.2.7. Nájemce (Nabyvatel) poruší své povinnosti z licence uvedené v čl. 12.
- 14.3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu pouze jako celek před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu s výpovědní dobou 3 měsíci, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Pronajímateli, a pouze v případě že:
- 14.3.1. Předmět nájmu se stane nikoliv z důvodu, byť i jen zčásti, na straně Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání; Nájemce je však oprávněn vypovědět z tohoto důvodu Smlouvu zejména pouze v případě, že se nejedná o opravu Předmětu nájmu, ke které je povinen za podmínek uvedených v této Smlouvě Nájemce; smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení § 679 odst. 1 občanského zákoníku se neaplikuje;
 - 14.3.2. dojde k přerušení dodávky Služeb ze strany Pronajímatele a Pronajímatel nezajistí obnovení dodávky Služeb ani do 2 měsíců poté, co bylo Pronajímateli doručeno oznámení Nájemce v tomto smyslu.
- 14.4. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této Smlouvy, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda.
- 14.5. V případě nesplnění jakékoliv povinnosti Nájemce dle čl. 7.1, pokud Nájemce tuto povinnost nesplní ani v dodatečně Pronajímatelem stanovené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 14.6. Pro případ, že Nájemce nevyklidí a/nebo nepředá Pronajímateli Předmět nájmu ke dni ukončení nájmu, zavazuje se Nájemce za každý den prodlení s touto

povinnosti zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

15. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1. Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
- 15.2. Licenční smlouva dle článku 12 a práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 441/2003, o ochranných známkách a o změně zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů ve znění pozdějších předpisů, (zákon o ochranných známkách).
- 15.3. Přílohu této Smlouvy tvoří kopie osvědčení o zápisu ochranných známek dle čl. 12.1 do rejstříku ochranných známek včetně grafického vyobrazení.
- 15.4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2013, není-li dále stanoveno jinak. Licenční smlouva v článku 12 nabývá účinnosti ve vztahu k třetím osobám dnem zápisu do rejstříku ochranných známek vedeného Úřadem průmyslového vlastnictví; o zápis do rejstříku ochranných známek vedeného Úřadem průmyslového vlastnictví požádá Nabyvatel; Poskytovatel mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost.
- 15.5. Veškeré změny Smlouvy sjednané tímto konsolidovaným zněním Smlouvy nabývají platnosti a účinnosti dnem podpisu konsolidovaného znění Smlouvy oběma smluvními stranami.
- 15.6. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že tato Smlouva v původním znění i její dodatek č. 1 zůstávají beze změn, s výjimkou těch ustanovení, která byla upravena aktuálně prováděnými změnami; veškerá ustanovení, jejichž text nebyl dotčen tímto konsolidovaným zněním Smlouvy, zůstávají v platnosti v původním znění a jejich význam je třeba vykládat v souladu s významem, který jim smluvní strany přisuzovaly v době jejich sjednání, tedy například doba nájmu dle čl. 4.1 Smlouvy skončí 1. ledna 2033 anebo například „*aktuálně platné revize Předmětu nájmu*“ dle čl. 5.1 Smlouvy Nájemce obdržel od Pronajímatele již před uzavřením Smlouvy v původním znění dne 31.10.2012, tudíž „*aktuálně platné revize Předmětu nájmu*“ mu Pronajímatel před uzavřením tohoto konsolidovaného znění Smlouvy již neposkytl a ani nemá povinnost poskytovat.
- 15.7. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že za opravy ani Technické zhodnocení Předmětu nájmu provedené Nájemcem do uzavření tohoto konsolidovaného znění Smlouvy oběma smluvními stranami nemá

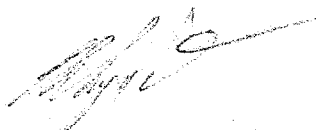
Nájemce právo na vrácení případně jím vynaložených nákladů a rovněž tak Nájemci za tyto nenáleží ani žádná kompenzace při ukončení nájmu.

- 15.8. Jakékoli spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se smírného řešení dosáhnout do jednoho měsíce ode dne, kdy některá ze smluvních stran druhé smluvní straně oznámí své přesvědčení o existenci sporu nebo svůj návrh na jeho řešení, bude spor rozhodnut na návrh kterékoli smluvní strany obecným soudem.
- 15.9. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Přípustnou formou jejich doručování podle této Smlouvy je osobní předání oproti podpisu nebo doručení poštou formou doporučené zásilky na adresu uvedenou v úvodu této Smlouvy nebo na jinou doručovací adresu písemně oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou nebo není-li oznámení nebo sdělení, jež bylo uloženo na poště jako nedoručené, vyzvednuto adresátem do 5 dnů od takového uložení, přičemž za doručení se považuje 6. den od uložení.
- 15.10. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou z nich.
- 15.11. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran a podepsanými oběma smluvními stranami.
- 15.12. Osobami oprávněnými zastupovat smluvní strany při jednáních o změnách této Smlouvy jsou:
 - 15.12.1. za Pronajímatele: pan Mgr. Karel Krejza, tel.: 416 916 208, email: karel.krejza@litomerice.cz;
 - 15.12.2. za Nájemce: paní Dagmar Svobodová, tel: 605 237 959, email: dagmar.svobodova@zahrada-cech.cz.
- 15.13. Přílohy této Smlouvy tvoří:
 - 15.13.1. Příloha – Aktuální seznam nemovitostí (včetně nemovitostí nezapsaných v KN);
 - 15.13.2. Příloha – Aktuální seznam movitých věcí;
 - 15.13.3. Příloha – Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce;
 - 15.13.4. Příloha – Doložky dle článku 1.4 Smlouvy;
 - 15.13.5. Příloha – Kopie osvědčení o zápisu ochranných známek (včetně grafického znázornění).
- 15.14. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.

Smlouva o nájmu výstaviště Zahrada Čech

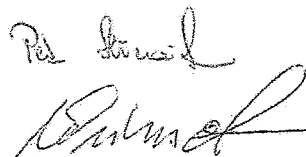
V Litoměřicích dne 30.12.2015

Pronajímatel:



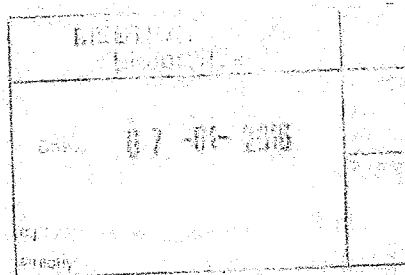
V Litoměřicích dne 30.12.2015

Nájemce:



ZAHRADA ČECH s.r.o.
No Vinič 948/13, Litoměřice - Předměstí 412 01
www.zahrada-cech.cz
IČ 227 94 761 • DIČ CZ22794761

Město Litoměřice
k rukám starosty Mgr. Ladislava Chlupáče
na vědomí všem členům Zastupitelstva města Litoměřice
Mírové náměstí 15/7
412 01 Litoměřice
email : ladislav.chlupac@litomerice.cz
email : podatelna@litomerice.cz
email : epodatelna@litomerice.cz



7.1.2016

Výzva starostovi k pozastavení výkonu usnesení Rady města Litoměřice číslo 873/33/2015 ze dne 17.12.2015 dle § 105 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích

Vážený pane starosto,

na základě oficiální žádosti jsem, jako zastupitel města dle zákona o obcích, obdržel dne 5.1.2015 emailem od Jany Váchové ze sekretariátu starosty Města Litoměřice zápis ze zasedání Rady města Litoměřice ze dne 17.12.2015 včetně příloh. Součástí bylo mimo jiné i aktualizované znění nájemní a licenční smlouvy na pronájem areálu výstaviště Zahrada Čech (viz příloha) schválené Radou města Litoměřice v usnesení č. 873/33/2015.

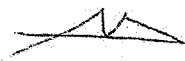
Touto změnou nájemní a licenční smlouvy může pronajímateli Městu Litoměřice vzniknout škoda v odhadované výši až 100 milionů Kč.

Nejvýznamnější změny této smlouvy a jejich možné důsledky jsou shrnuty níže :

- 1) Změnami v článku 10., odst. 10.1. až 10.4., a vypuštěním původního článku 11. byl zrušen závazek nájemce provést na vlastní náklady technické zhodnocení (revitalizaci) areálu výstaviště vlastněného Městem Litoměřice, za nějž nájemci nepříslušelo právo na slevu nájemného ani kompenzaci po ukončení nájmu. V nabídce podané v příslušném výběrovém řízení vyčíslil soukromý spoluvlastník nájemce, společnost EXPO CZ s.r.o., náklady na toto technické zhodnocení (revitalizaci) na částku 120-140 mil.Kč. Při zohlednění 50% spoluvlastnictví nájemce Městem Litoměřice a 50% spoluvlastnictví nájemce soukromou společností, může výlučnému vlastníkovi pronajatého areálu výstaviště Městu Litoměřice vzniknout škoda ve výši 60-70 mil.Kč.
- 2) Změny v článku 9., odst. 9.8., 9.9., 9.12. a 9.13. nově umožňují hrazení údržby a oprav do 1 mil.Kč za každou jednotlivou opravu pronajímatelem, zatímco dle původní smlouvy bylo hrazení této údržby a oprav výhradní povinností nájemce. Na základě dosavadní praxe, kdy Město Litoměřice vynakládalo na takovéto opravy ročně cca 3-5 mil.Kč, mohou Městu Litoměřice vzniknout za zbývajících 17 let pronájmu dodatečné náklady na údržbu a opravy areálu výstaviště v řádu desítek milionů Kč.
- 3) Dle změn v článku 6., odst. 6.4., a v článku 12., odst. 12.7. (původně článek 13., odst. 13.7.), se nově nájemné a licenční poplatek nezvyšují o roční míru inflace pokud je tato nižší než 1%. V součtu za zbývajících 17 let pronájmu se tímto mohou celkové příjmy Města Litoměřice z pronájmu areálu výstaviště snížit v řádu milionů Kč.
- 4) Po vypuštění původního odstavce 15.2.6. nemůže pronajímatel Město Litoměřice vypovědět tuto nájemní a licenční smlouvu z důvodu nerealizace technického zhodnocení (revitalizace) areálu výstaviště nájemcem, tzn. smlouva může být po zbývajících 17 let prakticky nevyhovitelná.
- 5) Dle změn v článku 11., odst. 11.1. a 11.2. (původně článek 12., odst. 12.1. a 12.2.) se snížila minimální nájemcem garantovaná doba trvání výstavy Zahrada Čech z 9 na 7 dnů a Tržnice Zahrady Čech z 5 na 3 dny. Tato změna tak umožní snižování rozsahu hlavní činnosti výstavnictví na úkor jiných aktivit nájemce v areálu výstaviště.

Dle § 105 zákona o obcích „Starosta pozastaví výkon usnesení rady obce, má-li za to, že je nesprávné. Věc pak předloží k rozhodnutí nejbližšímu zasedání zastupitelstva obce“.

S ohledem na výše uvedené Vás tímto vyzývám k neprodlenému využití Vašeho výše uvedeného práva na pozastavení výkonu usnesení Rady města Litoměřice číslo 873/33/2015 ze dne 17.12.2015 a k předložení této věci k rozhodnutí na nejbližším zasedání Zastupitelstva města Litoměřice, abyste tím předešel možnému vzniku výše uvedených škod pro veřejný rozpočet Města Litoměřice, za něž byste mohl být Vy osobně i další odpovědní členové Rady města Litoměřice hmotněprávně a trestněprávně odpovědní.



S pozdravem

Petr Urbánek
Jezuitská 268/14
41201 Litoměřice