

TELOVÝCHOVNÁ JEDNOTA
Tyršova 295, 512 11 Vysoké n. Jiz.
IČ: 45597961 • DIČ: 259-45597961
t.č. 126 285 8319/6800
f.č. 481 593 495

KOPIE

KANCELARIE
TJ



Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

1. Obchodní společnost
Snowhill spol. s r.o.
IČ: 26 73 70 43
se sídlem Washingtonova 9, 110 00 Praha 1
zastoupená Karlem Vackem, jednatelem

(dále jen nájemce)

a

2. Tělovýchovná jednota Vysoké nad Jizerou
se sídlem Tyršova 295, 512 11 Vysoké nad Jizerou
IČ: 45597961
DIČ: 259-45597961
zastoupená předsedou TJ ing. Hanušem

(dále jen pronajímatel)

na základě úplného a vzájemného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních tuto

n á j e m n í s m l o u v u :

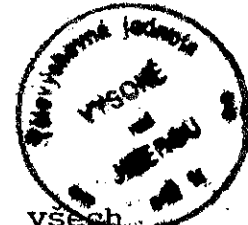
I.

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním a neomezeným vlastníkem, nebo smluvním uživatelem komplexu nemovitostí a movitých věcí, tvořících " SKI areál Vysoké nad Jizerou "(dále jen Areál) Pronajímatel současně prohlašuje, že mu není známo, že by Areál tvořil jiný majetek, než je uveden v následujících odstavcích 1.1.1. až 1.1.7.

1.1.1. Všechny nemovitosti - pozemky a stavby zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Semily tvořící částečně komplex Areálu, včetně všech součástí, vedlejších staveb, příslušenství, přípojek všech medií a dalších venkovních úprav a jsou ve vlastnictví pronajímatele jsou specifikovány v příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

1.1.2. Všechny nemovitosti, stavby a investiční celky nezapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu

dhv



Semily tvořící částečně komplex Areálu včetně všech součástí, vedlejších staveb, příslušenství, přípojek všech medií a dalších venkovních úprav a jsou ve vlastnictví pronajímatele jsou specifikovány v příloze č.2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

1.1.3 Věskerý hmotný investiční majetek, tvořící Areál, nebo využívaný při provozu Areálu, neuvedený v předchozích odstavcích 1.1.1. a 1.1.2. této smlouvy, jsou ve vlastnictví pronajímatele je specifikován v příloze č.3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

1.1.4 Věskeré movité věci, drobný investiční majetek, tvořící Areál, nebo využívaný při provozu Areálu, neuvedený v předchozích odstavcích 1.1.1., 1.1.2. a 1.1.3 jsou ve vlastnictví pronajímatele je specifikován v příloze č.4, která je nedílnou součástí této smlouvy.

1.1.5. Všechny nemovitosti - pozemky a stavby zapsané nebo nezapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Semily, ev. všechny movité věci, tvořící částečně komplex Areálu a jsou ve vlastnictví jiných subjektů než pronajímatele jsou specifikovány v příloze č.5, která je nedílnou součástí této smlouvy.

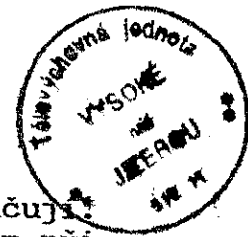
1.1.6. Všechny nemovitosti - pozemky a stavby zapsané nebo nezapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Semily, ev. všechny movité věci, tvořící částečně komplex Areálu a jsou ve vlastnictví pronajímatele, ke kterým jsou jakkoliv zřízena užívací, užívacím podobná a jiná práva jiným subjektům jsou specifikovány v příloze č.6, která je nedílnou součástí této smlouvy.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že má právo s výše uvedenými věcmi v jeho vlastnictví nakládat nejméně v rozsahu této smlouvy. U věcí uvedených v odst. 1.1.6. bude respektován současný právní stav, tedy jejich užívání jinými subjekty do doby, než tituly, na základě nichž jsou tyto věci užívány zákonným nebo smluvním způsobem skončí nebo zaniknou. Po té se oba účastníci této smlouvy zavazují upravit nájemní vztahy k těmto věcem chronologicky číslovanými dodatky k této nájemní smlouvě, které vždy vymezí zejména předmět nájmu, dobu nájmu, nájemné.

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že s věcmi uvedenými v čl.I. odst. 1.1.5. této smlouvy má oprávnění nakládat na základě a v rozsahu nájemních smluv uvedených v příloze č.5, která je nedílnou součástí této smlouvy. U věcí, které jsou předmětem uvedených smluv jsou pronajímatelem nájemci

dh

6



podnájemány, pokud to jednotlivé smlouvy nevyklučují. Pronajímatel se zavazuje k součinnosti s nájemcem při vyjednávání dalších nájemních smluv a podmínek nájmu k majetku uvedeném v čl.I. odst. 1.1.5. této smlouvy s jeho vlastníky, nájemce není oprávněn samostatně obnovovat či uzavírat nájemní smlouvy k tomuto majetku s jeho vlastníky, nedohodnou li se strany jinak. Oba účastníci přitom budou postupovat tak, aby smlouvy byly sjednány na dobu co nejdéší, odpovídající době trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bez vyloučení práva podnájmu.

1.4. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádné dluhy, zástavní práva ani věcná břemena ani jiné právní povinnosti nebo závazky, kromě

- zástavního práva věřitele ČS a.s. k zajištění pohledávky ve výši 2.200.000,-Kč zřízené zástavní smlouvou s povolením vkladu do katastru nemovitostí pod č. V 862/2001.

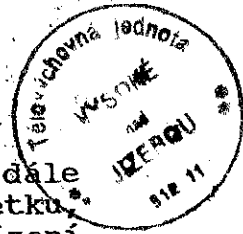
Uvedené zástavní právo zanikne spolu se zánikem zajištěné pohledávky na základě plnění této smlouvy.

1.5. Pronajímatel dále prohlašuje, že je zaplácena daň z nemovitostí z předmětu nájmu a na této dani ani jiných daních nemá pronajímatel dluh vůči státu. Pronajímatel dále prohlašuje, že k předmětu nájmu nevzniklo zákonné zástavní právo ve smyslu § 72 zák. č. 337/92 Sb. v důsledku daňového nedoplatku.

1.6. Pronajímatel dále prohlašuje, že na nemovitostech uvedených v čl.I.odst.1.1.1. a 1.1.2., které tvoří předmět nájmu, se ke dni předání nájemci nevyskytuje žádné jiné znečištění půdy olejovými produkty nebo jinými škodlivými látkami, než jak se nájemce před uzavřením této smlouvy na místě seznámil. Nájemce byl seznáman pronajímatelem se stávajícím stavem nemovitostí v areálu z hlediska možného ekologického znečištění. Pronajímatel odpovídá za ekologická znečištění předmětu nájmu vzniklá v době před uzavřením této smlouvy. Za ekologická znečištění vzniklá po uzavření této smlouvy, která mají příčinu v provozu nájemce, odpovídá nájemce.

1.7. Oba účastníci této smlouvy prohlašují, že se nenacházejí v době podpisu této smlouvy ve stavu insolvence nebo předlužení ve smyslu příslušných ustanovení zákona o konkursu a vyrovnání, že jim není známo, že by na ně byl podán návrh na konkurz, nebo bylo zahájeno konkursní řízení, ani není proti nim veden výkon soudních či

správních a daňových rozhodnutí. Pronajímatel dále prohlašuje, že není proti němu ve vztahu k majetku tvořícímu komplex Areálu vedeno jakékoliv soudní řízení včetně řízení o zřízení soudcovských práv.



1.8. Smluvní strany se zavazují pro případ zjištění nesprávnosti jakéhokoliv výše uvedeného prohlášení zaplatit druhé smluvní straně této smlouvy smluvní pokutu ve výši 3.000.000,-Kč. Dále se vedle toho zavazují bez odkladu uhradit účastníkům této smlouvy veškeré náklady, újmy a škody, včetně ušlého zisku, které by vznikly nesprávností výše uvedených prohlášení. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je vázána na splnění podmínky spočívající v tom, že v důsledku zjištění nesprávnosti prohlášení došlo k závažnému omezení či zastavení provozu areálu, a to na dobu alespoň jednoho měsíce v období zimní sezony.

II.

Předmět a účel nájmu

2.1 Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu veškeré věci movité a nemovité uvedené v čl. I. odst. 1.1.1., 1.1.2., 1.1.3., 1.1.4., této nájemní smlouvy se všemi vedlejšími stavbami, součástmi a příslušenstvím, včetně veškerých zařízení a venkovních úprav. (v této smlouvě dále uváděno jako předmět nájmu) a nájemce je za podmínek uvedených v této smlouvě do svého užívání přejímá.

2.2 Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci za účelem obchodního využití, komplexnímu zimnímu i letnímu provozování a poskytování souvisejících doplňkových služeb.

2.3 Dle ust. § 665 OZ je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu.

III.

Doba nájmu

3.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu určitou 20ti let (t.j. slovy dvacet let), počínaje dnem platnosti této nájemní smlouvy.

3.2. Nájemce se touto smlouvou zavazuje investovat do předmětu nájmu finanční prostředky v celkové výši 20.000.000,-Kč, a to cca 7 milionů Kč do vybudování zasněžovacího zařízení, cca 5,5 milionů Kč na zvýšení kapacity stávajícího vleku vybudováním vleku nového, výstavba nového odbavovacího zařízení za cca 2 miliony

STR. 11 BOD 9,29



korun českých, zakoupení strojů na úpravu trati v částce cca 4. miliony korun českých a dále uhrazení dluhu pronajímatele u ČS a.s. ve výši cca 1.500.000,- Kč. Investice na zasněžování vybrané trati, výstavbu, resp. výměnu stávajícího vleku a instalace odbavovacího systému se nájemce zavazuje realizovat nejpozději do konce roku 2004. Jakékoliv další investice nájemce do předmětu nájmu v době trvání nájemního vztahu, včetně prostředků vložených do oprav, schválené pronajímatelem, mají za důsledek prodloužení doby trvání nájemního vztahu uvedené v odst. 3.1. a to tak, že doba nájmu se automaticky prodloužuje o jeden rok za každý milion takovýchto investic. Veškeré výše uvedené částky investic jsou účastníky uvažovány a počítají se bez DPH, vyplývající v té které době z příslušných právních norem.

3.3. Nerozhodne li se pronajímatel sám užívat předmět nájmu a provozovat areál, pak po skončení doby nájmu uvedené v odst. 3.1., ev. prodloužené dle odst. 3.2. této smlouvy má nájemce nárok a přednostní právo na další prodloužení trvání nájemního vztahu vždy o dalších 5 let, dojde li mezi smluvními stranami k dohodě o podmínkách a obsahu dalšího trvání nájemního vztahu. Nedojde li k dohodě, prodlouží se v případě zájmu nájemce nájemní vztah za podmínek v době prodloužení nájemního vztahu obvyklých, pokud třetí osoba neuzavře nájemní vztah s pronajímatelem za nájemné o 20 % vyšší než nabídne nájemce, uvedený v této smlouvě. Nárok a přednostní právo na další prodloužení trvání nájemního vztahu vznikne i za situace, kdy se pronajímatel sice rozhodne provozovat areál a užívat předmět nájmu po skončení doby nájmu sám, ale v době do 3 let ode dne skončení doby nájmu včetně prodloužení podle této smlouvy přestane areál provozovat.

IV. Nájemné

4.1 Účastníci smlouvy sjednávají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 526/90 Sb. o cenách, že nájemné za užívání předmětu nájmu za celou dobu nájmu, dle čl. III. činí:

A) za prvních 20 let trvání nájemního vztahu

A1 částka ve výši 20.000.000,- Kč (odpovídající zajištění zániku dluhů pronajímatele včetně jejich příslušenství u ČS a.s. a investicím uvedeným v odst. 3.2. této smlouvy) za 20 let trvání nájemního vztahu bude poskytnuta nájemcem pronajímateli formou zajištění zániku jeho uvedených dluhů a realizace investic jako záloha

dopředu za 20 let trvání nájemního vztahu. Nájemce se zavazuje zajistit zánik pohledávek pronajímatele vůči Č. a.s. nejpozději do konce roku 2004, způsob, jak zajistí zánik dluhů pronajímatele je výhradně věcí nájemce. Nájemce se zavazuje bezprostředně po zajištění zániku dluhů prokázat tuto skutečnost pronajímateli. V případě zániku uvedené pohledávky a realizaci investic dle ust.odst.3.2. této smlouvy považují obě smluvní strany nájemné ve výši 20.000.000,-Kč za předem zálohově vyplacené. Takto stanovená část nájemného je konstantní a nepodléhá žádnému zvýšení za dobu trvání nájemního vztahu.



A2 částka 1.000.000,-Kč, -Kč ročně, splatná čtvrtletně vždy k 1. dni druhého měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Uvedená část nájemného ve výši 1.000.000,-Kč může být pronajímatelem jednostranným písemným sdělením nájemci každoročně zvyšována pouze o tolik procent, o kolik převyší inflace za předcházející rok číslo 5 %, vyhlášená Českým statistickým úřadem, pokud zvýšení nájemného může být kryto zvýšením tržeb plynoucích z provozu areálu, tedy pokud se tržby zvýšily oproti předcházejícímu o procento inflace, o které má být nájemné zvyšováno. Splatnost zvýšeného nájemného nastává prvním termínem splatnosti nájemného. Základem pro každoroční zvyšování nájemného je vždy částka nájemného roku předcházejícího.

A3 v případě, že nájemce docílí provozem areálu za předchozí rok tržeb nad 5.000.000,-Kč zvyšuje se nájemné jednorázově s platností pouze pro následující rok o 8% z každé koruny, které v předcházejícím roce převyší částku 5.000.000,-Kč. Zvýšené nájemné je splatné k 10. lednu každého roku.

B) po uplynutí 20 let trvání nájemního vztahu

B1 částka odpovídající svojí výši částce nájemného z doby trvání nájemního vztahu před uplynutím doby trvání 20 let, naposledy v tom období zvýšeného o koeficient, ročně. V případě realizace dalších investic nájemcem se tato investice proti nájemnému započtou. Zápočet však smluvní strany vylučují do částky 1.000.000,-Kč, která musí být jako nejnižší vždy pronajímateli vyplacena.

Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k 1. dni druhého měsíce daného kalendářního čtvrtletí takto:
- částka 1.000.000, -Kč ročně, splatná čtvrtletně vždy k 10. dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí

takto:
k 10.4. 250.000,-Kč
k 10.7. 250.000,-Kč
k 10.10. 250.000,-Kč
k 10.1. násl. roku 250.000,-Kč

-Uvedená část nájemného ve může být pronajímatelem jednostranným písemným sdělením nájemci každoročně zvyšována pouze o tolik procent, kolik převyšuje inflace za předcházející rok, vyhlášená Českým statistickým úřadem číslem, číslo 5 %, pokud zvýšení nájemného může být kryto zvýšením tržeb plynoucích z provozu areálu, tedy pokud se tržby zvýšily oproti předcházejícímu o procento inflace, o které má být nájemné zvyšováno. Splatnost zvýšeného nájemného nastává prvním termínem splatnosti nájemného. Základem pro každoroční zvyšování nájemného je vždy částka nájemného roku předcházejícího.

B2 v případě, že nájemce docílí provozem areálu za předchozí rok tržeb nad 5.000.000,-Kč zvyšuje se nájemné jednorázově s platností pouze pro následující rok o 8% z každé koruny, které v předcházejícím roce převyší částku 5.000.000,-Kč. Zvýšené nájemné je splatné k 10. lednu každého roku.

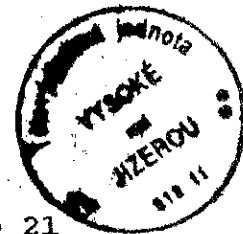
4.2. Nájemné za věci nemovité činí 80 % a věci movité 20 % z celkového ročního nájemného.

4.3. Pronajímátel se zavazuje nájemci vystavit a doručit daňový doklad (fakturu) na nájemné a to tak, aby byly nájemci doručeny nejméně 15 dní předem dnem splatnosti nájemného jak je výše uvedena. Nájemce se zavazuje vyvinout pronajímáтели k provedení fakturace potřebnou součinnost, zejména předáním přehledných a dokladovaných údajů o tržbách předcházejících období.

4.4. Veškerá Případná DPH vyúčtovaná na daňovém dokladu (podle odst. 4.3) bude uhrazena bezhotovostním převodem do 14ti dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci. Veškeré ceny sjednané účastníky v této smlouvě jsou ceny bez DPH. Příslušná DPH bude připočtena a uvedena na faktuře tak, jak stanoví účetní předpisy.

4.5. Veškeré daňové povinnosti pronajímátele týkající se pronajímané nemovitosti zůstávají touto smlouvou nedotčeny. V případě, že dojde k tomu, že pronajímátelova daňová povinnost platit daň z nemovitostí, tvořících předmět této smlouvy, přesáhne v kalendářním roce částku 20.000,-Kč, zavazuje se nájemce nahradit na základě vystavené faktury pronajímáтели tu část daně, která částku 20.000,-Kč





převyšuje.

4.6 V případě, že nebude nájemné uhrazeno ve lhůtě do 21 dní ode dne splatnosti, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu, dle které je nájemce povinen k platbě ve prospěch pronajímatele ve výši 1% z dlužné částky denně a to počínaje 22. dnem prodlení do zaplacení, nejvýše však do výše 1.000.000,-Kč. Uvedená sankce se nevztahuje na nájemné podle bodu A1 této smlouvy.

4.7. Smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu skutečné škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

V.

Předání předmětu nájmu

5.1 Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci nejpozději při podpisu této smlouvy ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že předmět nájmu odpovídá všem obecně platným předpisům pro tento druh zařízení. O předání resp. převzetí předmětu nájmu bude pořízen protokol, který předloží pronajímatel a bude obsahovat kompletní seznamy majetku, popis jeho stavu a ev. vad, stavů a odečty stavů jednotlivých medií atd.

VI.

Pojištění

6.1 Nájemce se zavazuje pojistit předmět nájmu po celou dobu nájmu pro případ zničení nebo poškození živelnou událostí. V této pojistné smlouvě bude stanoveno, že pojistné plnění v případě pojistné události bude vyplaceno nájemci.

6.2 Nájemce se zavazuje plně dodržovat pojistnou smlouvu a hlásit pronajímateli písemně každou pojistnou událost.

VII.

Odpovědnost za škody

7.1 Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou na předmětu nájmu po dobu trvání této smlouvy a zavazuje se hradit náklady na jejich odstranění pokud nejsou kryty pojištěním.

7.2 V případě pojistné události a vyplacení pojistného plnění nájemci, pronajímatel tímto uděluje plnou moc nájemci k zabezpečení dodávek materiálů, technologií, souvisejících prací a zařízení nutných k odstranění škod

* POJIŠTĚNÍ

krytých pojištěním do výše pojistného plnění a to jménem pronajímatele.



VIII.

Provozování Areálu, podnájem, reklama

8.1 Nájemce je oprávněn provozovat předmět nájmu a související zařízení svým jménem a na svůj účet a zavazuje se tak uskutečnit prostřednictvím zmocnění (mandátu) uděleného obchodní společností SKI areál Šachty spol. s r.o., o čemž bude uzavřena samostatná mandátní smlouva. Nájemce není oprávněn zajistit provoz areálu jiným způsobem, resp. jinou osobou, leda že se tak stane po předchozí písemné dohodě účastníků této smlouvy, nebo dojde k ukončení mandátního vztahu dle zde uvedené smlouvy z důvodů zaviněných SKI areál Herlíkovice s.r.o. V tomto případě nájemce je oprávněn předmět nájmu přenechat zcela či částečně třetímu do podnájem. Nájemce může provozovat Areál a související zařízení v kteroukoliv denní i noční dobu, včetně nedělí a svátků. Nájemce bude moci na předmětu nájmu provádět reklamu způsobem, který uzná za vhodný, vždy však v souladu s obecně platnými předpisy.

8.2. Porušení závazku nájemce uskutečnit provozování předmětu nájmu prostřednictvím zmocnění (mandátu) uděleného obchodní společností SKI areál Šachty spol. s r.o., nenastanou-li skutečnosti, že se tak stane po předchozí písemné dohodě účastníků této smlouvy, nebo dojde k ukončení mandátního vztahu dle zde uvedené smlouvy z důvodů zaviněných SKI areál Šachty spol. s r.o., opravňuje pronajímatele od této smlouvy odstoupit.

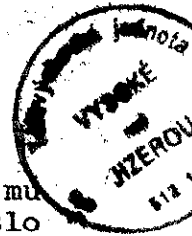
IX.

Práva a povinnosti smluvních stran

9.1. Pronajímatel se zavazuje:

9.1.1. umožnit nájemci volný přístup a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu bez přerušování a v souladu s podmínkami této smlouvy.

9.1.2. že nepřevede, aniž by nezajistil přechod všech práv nájemce z této smlouvy a ze smluv uzavřených mezi smluvními stranami za dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, pokud nedochází k jejich přechodu ze zákona, na nájemce, nebo jinak nezatíží po dobu trvání nájemního



vztahu nemovité a movité věci, jež jsou předmětem nájmu a neučiní žádné opatření, v jehož důsledku by přešlo vlastnictví nemovitých a movitých věcí na jiný subjekt, aniž by nezajistil přechod všech práv nájemce z této smlouvy a ze smluv uzavřených mezi smluvními stranami za dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, pokud nedochází k jejich přechodu ze zákona, na nájemce. Za porušení této smluvní povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v celkové výši 10.000.000,-Kč, kterou zaplatí v případě porušení této smluvní povinnosti, pronajímatel nájemci do 6 měsíců ode dne výzvy nájemce.

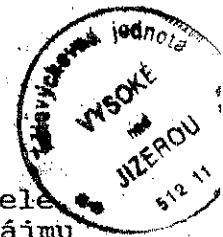
9.2. Nájemce se zavazuje:

9.2.1. platit nájemné v souladu s touto smlouvou a dle dispozic pronajímatele a uhradit mu skutečně vynaložené náklady vzniklé v souvislosti s placením nájemného za užívání nemovitostí ve vlastnictví třetích osob ve skutečné výši, v pochybnostech ve výši n....., -Kč, souvisejících s činností areálu. Přehled uzavřených smluv, kde s některými je spojen závazek plateb, je vyznačen v příloze č.5, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Výše uvedený závazek platby nájemného nájemcem spočívající v náhradě nákladů se vztahuje i k takovým nákladům, které v den uzavření této smlouvy nejsou účastníkům této smlouvy známy, avšak které mohou vzniknout v souvislosti s provozem areálu po dobu trvání této smlouvy. Vznik takového závazku je však podmíněn tím, že nájemce vysloví předem se vznikem smluv, z nichž závazky vyplývají, souhlas.

9.2.2. užívat předmět nájmu výlučně k sjednanému účelu, zajistit ~~dodržování všech technických norem~~ a ~~zákonných ustanovení pro provoz areálu, včetně dopravy osob a doplňkového prodeje.~~ *

9.2.3. opatřit si všechna povolení a souhlasy příslušných orgánů státní správy nutná k realizaci účelu nájmu tak, jak je stanoven v čl.II.této smlouvy, ev. zajistit, aby tato oprávnění měl provozovatel Areálu. Zajistit dodržování všech platných předpisů, zejména v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, požární ochrany, hygieny, ochrany životního prostředí, ochrany majetku a pod.

9.2.4. zamezit veškerým poškozením a ztrátám předmětu nájmu, a v případě, že k nim dojde zaviněním nájemce, jeho zaměstnanců, zákazníků nebo v jiné souvislosti s provozem nájemce tyto odstranit na svoje náklady a vyrozumět o tom



bezprostředně po zjištění těchto škod pronajímatele. Nájemce odpovídá že škody, vzniklé na předmětu nájmu ztrátou nebo krádeží movitých věcí. Vyřazovat movité věci, uvedené v příloze č.3 a 4.ev. provádět jejich likvidaci je nájemce oprávněn pouze po písemném souhlasu pronajímatele. Náklady na provoz a údržbu areálu nese nájemce. V případě, že dojde za doby trvání této smlouvy ke změně v rozsahu předmětu nájmu u movitých věcí, účastníci sjednávají, že se tím nic nemění na trvání smlouvy, na sjednaných smluvních podmínkách, včetně výše nájemného.

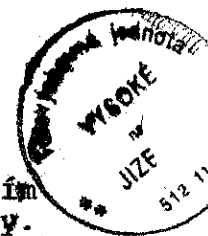
9.2.5. umožnit pronajímateli a jím určeným subjektům na jeho výzvu kdykoliv přístup na předmět nájmu za účelem kontroly plnění této smlouvy, stavu předmětu nájmu a to při respektování oprávněných zájmů nájemce.

9.2.6. po skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a investicím, které byly v době trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu realizovány. Tyto nebudou odstraňovány.

9.2.7. po celou dobu trvání nájemního vztahu si zajišťovat sám, nebo prostřednictvím správců sítí dodávky všech nutných medií (voda, elektro, plyn, a pod.) Nájemce je povinen zajišťovat v souladu s příslušnými normami pravidelné revize technologických zařízení a elektroinstalace .

9.2.8. zajišťovat na své náklady běžné opravy a údržbu předmětu nájmu. Pro případ nutné výměny technologických zařízení souvisejících s provozem Areálu, jež jsou ve vlastnictví pronajímatele souhlasí tímto pronajímatel s tím, že tyto technologie budou na náklady nájemce zlikvidovány, pokud pronajímatel k písemné výzvě nájemce nesdělí do 15 dnů, že má o vyměňované technologie zájem. V případě, kdy cena nutné opravy a výměny technologických zařízení přesáhne částku 500.000,-Kč, je nájemce oprávněn provést likvidaci starých zařízení pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a způsob opravy či výměny, specifikace zařízení, dodavatel, podléhají vzájemnému odsouhlasení oběma účastníky této smlouvy.

9.2.9. ze svých finančních prostředků ve výši 18.500.000,-Kč zajistit a vybudovat v Areálu technologie uvedené v odst. 3.2. této smlouvy, a to nejpozději do zimní sezony 2004/2005. Počátek zimní sezony smluvní strany stanoví dnem 15.11, každého roku. Konkrétní nákupy



a investice do areálu uskuteční nájemce po předchozím projednání a za konsensu obou účastníků této smlouvy. ~~Veškeré doklady o nákupu technologií, techniky a vnozech do areálu předloží nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu ke kontrole.~~ Veškerá nájemcem instalovaná zařízení a movité věci v Areálu zůstávají ve vlastnictví nájemce. Po 20 letech užívání se stanou vlastnictvím pronajímatele a to na základě kupní smlouvy za cenu 1.000,-Kč, za podmínky, že nájemní vztah dle této smlouvy bude trvat 18 let. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu před vypršením lhůty 18 let, zavazuje se pronajímatel k odkoupení takto investovaných technologií a techniky od nájemce za obvyklou tržní cenu v době uzavření kupní smlouvy na převáděné technologie. K uzavření kupní smlouvy se účastníci zavazují do jednoho měsíce ode dne ukončení nájemního vztahu při sjednání splatnosti kupní cena do šesti měsíců. Odmítne-li kterákoliv ze smluvních stran takovouto kupní smlouvu uzavřít, zavazuje se straně druhé zaplatit smluvní pokutu ve výši, která bude vypočtena jako součin počtu celých roků, které z doby 20 let nájem netrval z důvodů předčasného ukončení této smlouvy a čísla 1.000.000,-Kč. Po provedení plné výše odpisů shora uvedených investic může nájemce převést jednotlivé investice do vlastnictví pronajímatele za cenu 1.000,-Kč, pokud dojde současně k jejich zařazení do předmětu nájmu dodatkem této smlouvy.

9.2.10. Podporovat výkonnostní a vrcholový sport a umožnit po celou dobu trvání nájemního vztahu členům TJ Vysoké nad Jizerou - oddílu sjezdového lyžování užívání areálu za podmínek výhodnějších, než jak budou stanoveny vůči zákazníkům, když bližší podmínky stanoví samostatná dohoda smluvních stran.

9.3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost při realizaci investic uvedených v odst. 9.2.9. a dále, že nezvýší vstupní cenu pronajatého hmotného majetku o technické zhodnocení předmětu nájmu uhrazené nájemcem. Toto technické zhodnocení, jakožto jakákoliv nová investice do Areálu pořízená z prostředků nájemce bude v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. odepisováno nájemcem.

X.

Skončení nájemního vztahu, odstoupení od smlouvy

10.1. Nájemní poměr končí uplynutím doby jeho trvání, dohodou smluvních stran nebo odstoupením od této smlouvy.



10.2. Smluvní strany sjednávají právo ve prospěch nájemce odstoupit od této smlouvy pouze jestliže:

a) provozování areálu je znemožněno odebráním úředních povolení či na základě jiných úředních či zákonných opatření, v důsledku kterých je nutné provoz areálu zastavit nebo přerušit na dobu delší než 1 měsíc, nebo stane li se předmět nájmu nebo jeho podstatná část nezpůsobilým ke smluvenému nebo obvyklému užívání, nebo neupotřebitelným.

b) jako nepravdivá se ukázala prohlášení pronajímatele uvedená v odst.1.1.,1.2.,1.5.,1.6., a 1.8. této smlouvy

c) pronajímatel přes písemné upozornění opětovně nedodrží či porušuje tato ustanovení této smlouvy: odst.5.1.,9.1.1., a 9.1.2.

d) na majetek pronajímatele byl prohlášen konkurz či jeho zahájení bylo zamítnuto pro nedostatek majetku postačujícího k úhradě jeho nákladů, nebo je na majetek pronajímatele veden výkon rozhodnutí, nebo předmět nájmu se stal předmětem soudcovského zástavního práva.

e) provozování areálu je zcela nebo podstatně znemožněno nebo omezeno po dobu delší než 2 zimní sezony nesouhlasem třetích subjektů, vlastníků nemovitostí uvedených v odst.1.1.5. s užíváním jejich nemovitostí k účelu dle této smlouvy.

10.3. Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy pouze v případě, že

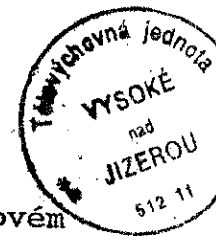
a) nájemné nebude přes písemné upozornění uhrazeno ani po 30 dnech po jeho splatnosti,

b) jako nepravdivé se ukázalo prohlášení nájemce uvedených v odst. 1.8. této smlouvy,

c) nájemce přes písemné upozornění opětovně nedodrží či porušuje tato ustanovení této smlouvy: odst.8.1.,9.2.1., 9.2.9.,

d) nájemce provozuje Areál i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele takovým způsobem, že pronajímateli vzniká značná škoda, nebo značná škoda hrozí.

10.4 Obě smluvní strany se shodně zavazují, že pokud nastane u jedné z nich zákonný či smluvní důvod k odstoupení od



této smlouvy, poskytne smluvní strana, která by v takovém případě získala oprávnění od této smlouvy odstoupit písemně druhé smluvní straně dodatečnou lhůtu v trvání alespoň 15 dnů k odstranění příčin, které vedly ke vzniku předmětného důvodu k odstoupení od této smlouvy. Bez písemného poskytnutí této dodatečné lhůty není možno od této smlouvy odstoupit z jakýchkoliv důvodů.

10.5. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno v písemné formě a je účinné od okamžiku jeho doručení druhé smluvní straně.

10.6. V případě zániku smlouvy v důsledku dohody nebo odstoupení od smlouvy smluvní strany sjednávají, že smlouva nezaniká s účinností od samého počátku, ale od okamžiku doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, s výjimkou níže uvedené.

10.7. V případě, že dojde k zániku smlouvy dohodou, vypořádají smluvní strany dohodou i všechny vzájemné vztahy, včetně finančních. V případě, že dojde k zániku smlouvy odstoupením od této smlouvy z důvodů vzniklých na straně pronajímatele zavazuje se pronajímatel vrátit nájemci alikvotní část peněžité částky dopředu vyplaceného nájemného dle čl. IV. této smlouvy a to nejpozději do 6 měsíců ode dne ukončení nájemního vztahu. V případě, že dojde k zániku smlouvy odstoupením od této smlouvy pronajímatelem z dále uvedených důvodů vzniklých na straně nájemce:

- porušení čl.X. odst.10.3.

=písm a) (pokud bude nájemce ve zpoždění s platbou nájemného alespoň po dobu 2 čtvrtletí)

=písm c) odst. 8.1., odst. 9.2.1., první věta odst. 9.2.9

=písm.d), pokud vznikla, nebo bezprostředně hrozí škoda nejméně 1.000.000,-Kč,

této smlouvy,

považuje se částka dopředu vyplaceného nájemného dle čl.IV. této smlouvy za nájemné sjednané pro období skutečného trvání nájemního vztahu a pronajímatel není vázán k vrácení jakékoliv části nájemného nájemci.

10.8. Pro účely této smlouvy se termínem alikvotní část rozumí: 1/20 ročně z částky nájemného vyplaceného předem



dle odst.4.1. bod A1 této smlouvy za předmět nájmu násobena počtem let od dne ukončení této smlouvy do doby nájmu v trvání 20 let. Obdobný postup se pro výpočet alikvotní částky použije i v případě, že dojde k ukončení této smlouvy v průběhu roku ve kterém se poskytuje nájem dle ostatních ustanovení této smlouvy o nájemném uvedeném v jejím čl.IV.

XI.

Právní nástupnictví, cesse

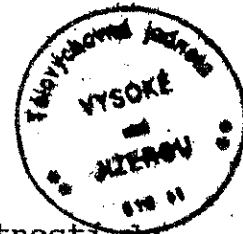
11.1 Pronajímatel podpisem na této smlouvě potvrzuje, že souhlasí s ev. cessí práv a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy na jakoukoliv právnickou osobu s majoritní účastí nájemce a působností jednatele nájemce jako statutárního orgánu takovéto právnické osoby. Pro právní jistotu smluvních stran se pronajímatel zavazuje v případě, že nájemce navrhne cessí práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, na uvedenou právnickou osobu, nad rámec již zde uvedeného souhlasu s touto cessí, podepsat dodatek této smlouvy, který bude cessí práv a povinností z této smlouvy obsahovat.

11.2 V ostatních případech je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Pronajímatel však takový souhlas může odmítnout jen ze závažných důvodů spočívajících v osobě nového nájemce. V případě, že dojde k cessí práv nájemce dle této smlouvy převede nájemce současně vlastnictví k majetku uvedenému v odst. 9.2.9. a 9.2.10 této smlouvy na nového nájemce.

11.3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází automaticky na právního nástupce smluvních stran. Smluvní strany se zavazují, že učiní všechny potřebné úkony k tomu, aby tam, kdy nedojde k přechodu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy na právního nástupce automaticky, byl zajištěn přechod práv cestou dalších kroků a úkonů.

11.4. Dojde-li k zániku kteréhokoliv z účastníků bez právního nástupce, zavazuje se tento účastník pokud je to možné, předem učinit takové úkony, které povedou k zajištění trvání nájemního vztahu podle této smlouvy i po zániku tohoto subjektu a to po souhlasu ostatních účastníků této smlouvy.

11.5. Pro případ, že by kterákoliv ze stran nesplnila jakoukoliv povinnost uvedenou v odst. 11.1., 11.3. a 11.4., této smlouvy, dohodly smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000.000,-Kč, kterou zaplatí strana, která povinnosti



poruší, zbývajícimu účastníkú této smlouvy se splatnosti do 6 měsíců ode dne výzvy oprávněné strany.

XII. Ostatní ujednání

12.1 Za účelem posílení právní jistoty výkonu práv a povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy smluvní strany současně s uzavřením této smlouvy uzavírají ve prospěch nájemce smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem jež jsou předmětem nájemního vztahu.

12.2. Vedle zástavního práva k nemovitostem, zřízeného samostatnou smlouvou mezi pronajímatelem a nájemcem, k zajištění pohledávek, které by za předpokladu splnění podmínek této smlouvy vznikly nájemci vůči pronajímateli na základě

- vzniku oprávnění požadovat smluvní pokutu dle ustanovení odst. 9.1.2. a 9.2.9. této smlouvy a dle ustanovení o smluvních pokutách, uvedená ve smlouvě o spolupráci citované v odst.1.4. této smlouvy,

- vzniku oprávnění na vrácení alikvotní části nájemného dle odst. 10.7. této smlouvy,

- vzniku oprávnění k vyplacení obvyklé kupní ceny za technologie a techniku, pokud dojde k uzavření kupní smlouvy dle odst. 9.2.9. této smlouvy.

- vzniku oprávnění na vyplacení náhrady škody, ev. vzniklé při porušení jakékoliv povinnosti pronajímatele uvedené v této smlouvě a ve smlouvě o spolupráci uvedené v odst.1.4. této smlouvy,

zřizují obě smluvní strany s účinností ode dne splatnosti uvedených pohledávek včetně veškerého příslušenství a nákladů spojených s vymáháním uvedených pohledávek soudní či mimosoudní cestou, jejich zajištění převodem práva na nájemce následovně:

Na nájemce přechází při skončení nájemního vztahu veškerá práva k předmětu nájmu, která jsou obsahem vlastnického práva, zejména právo předmět této smlouvy



držet, užívat jej, požívat jeho plody a užitky . Toto zajištění závazku převodem práva je účinné až do úplného splnění závazků dle předchozího ustanovení tohoto odst.12.2. této smlouvy. Do této doby tedy pronajímatel nesmí majetek, který je předmětem této smlouvy , byť i jeho část zcizit, zatížit a dále tento majetek užívat, brát z něj plody a užitek ,dát tento majetek do nájmu, či ho půjčit. Výjimka z tohoto pravidla může být učiněna pouze se souhlasem nájemce. Zajištění převodem práva zaniká dnem, kdy veškeré zajištěné pohledávky nájemce budou zaplacený zápočtem nájemného, které po dobu trvání zajištění převodem práva stanoví obě smluvní strany na částku, odpovídající částce vypočtené z roční tržby za provoz areálu po odečtení všech nákladů souvisejících s provozem areálu. Za nájemné je při tom považován roční průměr takto vypočtených částek za posledních 5 let před vznikem převodu práva.

12.3.Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neúčinnými, nebo pokud by některá ustanovení chyběla, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení. Místo neúčinného ustanovení platí jako dohodnuté takové účinné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu neúčinného ustanovení. Schází-li ustanovení zcela, platí za dohodnuté takové ustanovení, které odpovídá tomu, co by podle smyslu a účelu této smlouvy bylo ujednáno, kdyby skutečnost byla bývala známa od počátku. To platí i tehdy, když neúčinnost určitého ustanovení nastala v závislosti na činnosti nebo času určeném v této smlouvě, v takovýchto případech nastupuje na místo dohodnutého taková činnost nebo čas, které jsou právně přípustné a které se pokud možno nejbližší přibližují zamýšlenému.

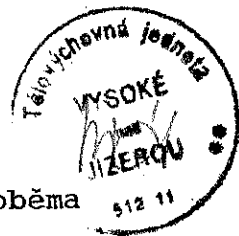
XIII.

Závěrečná ustanovení

13.1. Smluvní strany sjednávají, že pro účely této smlouvy se doručením druhé smluvní straně rozumí též 10. den po dni uvedeném na otisku poštovního razítka, resp. dni podání zásilky k poštovní přepravě na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy po druhém opakovaném a neúspěšném doručení.

13.2. Změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu. Smlouva je vyhotovená ve čtyřech výtiscích, z nichž po dvou obdrží každá ze stran.

13.3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.



13.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami.

Ve Vysokém nad Jizerou dne 1. 11. 2003

Snowhill spol. s r.o.
Karel Vacek:

Snowhill
Washingtonova 9, 110 00 Praha 1
IČO: 28737043

TĚLOVÝCHOVNÁ JEDNOTA
Tyršova 295, 512 11 Vysoké n. Jiz.
IČO: 45597961 • DIČ: 259-45597961
č.ú. 126 285 8319/0800
Tel.: 481 593 495

Tělovýchovná jednota
Vysoké nad Jizerou.