

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

1. Obchodní společnost  
Snowhill a.s.  
IČ: 26 73 70 43  
DIČ: CZ 26 73 70 43  
se sídlem Washingtonova 9, 110 00 Praha 1  
zastoupená Judr. Lubomírem Svátkem, místopředsedou představenstva  
Marcelem Pfeiferem, místopředsedou představenstva

(dále jen nájemce)

a

2. Tělovýchovná jednota Vysoké nad Jizerou  
se sídlem Tyršova 295, 512 11 Vysoké nad Jizerou  
IČ: 45 59 79 61  
DIČ: CZ 45 59 79 61  
zastoupená předsedou TJ Jaroslavem Nechanickým

(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 :

## čl. I.

### Prohlášení stran

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



1.1.3. Veškerý 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. Veškeré 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, event. 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.

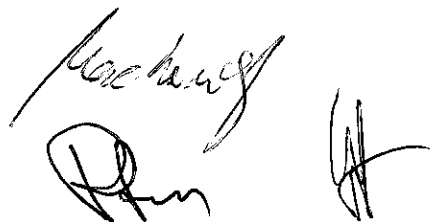
1.1.6. Všechny nemovitosti - pozemky a stavby zapsané nebo nezapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Semily, event. všechny movité věci, tvořící částečně komplex Areálu a jsou ve vlastnictví pronajímatele, ke kterým jsou jakkoliv zřízena užívací, užívacím podobná a jiná práva jiným subjektům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

1.1.7. Ve vlastnictví nájemce je majetek využívaný při provozu Areálu uvedený v příloze č.7 této smlouvy.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že má právo s výše uvedenými věcmi v jeho vlastnictví nakládat nejméně v rozsahu této smlouvy. Do doby účinnosti této smlouvy byly věci uvedené v čl. I. odst. 1.1.1., 1.1.2, 1.1.3. a 1.1.4, (dále jen předmět nájmu) a dále majetek uvedený v odstavcích č.1.1.5, 1.1.6, a 1.1.7. provozovány obchodní společností SKI AREÁL ŠACHTY spol. s r.o. se sídlem Lyžařská 379, Vysoké nad Jizerou IČ: 260 00 580, na základě mandátní smlouvy ze dne 01.12.2003. Smluvní strany prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy je účinnost uvedené mandátní smlouvy ukončena. 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 změní zejména předmět nájmu zařazením těchto věcí do příslušné přílohy této smlouvy.

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 podnajímany, 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 nejdélejší, odpovídající době trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bez vyloučení práva podnájmu.

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



1.5. Pronajímatel dále prohlašuje, že je zaplacen 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. Oba účastníci této smlouvy prohlašují, že tato smlouva navazuje na jejich dosavadní obchodní spolupráci, která se uskutečňovala na základě nájemní smlouvy ze dne 01.11.2003, mandátní smlouvy ze dne 01.12.2003, uzavřené mezi nájemcem a obchodní společností SKI AREÁL ŠACHTY spol. s r.o. Účastníci této smlouvy přitom dále prohlašují, že tato nájemní smlouva vychází z dosavadních zkušeností stran při realizaci shora uvedených smluvních aktů, reflektuje dosavadní vzniklé vztahy mezi stranami, včetně vztahů majetkových a předpokládá provozování Areálu přímo nájemcem, nebo subjektem jím určeným, jakož i modernizuje některé další vztahy, které se staly v průběhu doby buď překonanými, nebo neefektivními.

1.7. Smluvní strany provedly společně sumarizaci investičních nákladů a prostředků, které nájemce vložil za účinnosti nájemní smlouvy uzavřené mezi nimi dne 01.11.2003. Specifikace těchto investic a prostředků je provedena v příloze č.8. Smluvní strany podpisem na této příloze i této smlouvě potvrzují, že částka ve výši 34.161.400,- Kč, je souhrnem ocenění jednotlivých položek těchto investic a vložených prostředků. Tato částka však nemá vliv na sjednanou dobu nájmu dle čl.3.1. a prodloužení doby nájmu dle čl.3.2. této smlouvy.

## **čl. 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.

## **čl. III.**

### **Doba nájmu**

3.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu určitou 21 let (t.j. dvacet jedna let), počínaje dnem podpisu této nájemní smlouvy.

3.2. Jakékoliv investice nájemce do předmětu nájmu v době trvání nájemního vztahu, včetně prostředků vložených do oprav, schválené písemně pronajímatelem, mají za důsledek prodlužování doby trvání nájemního vztahu uvedené v odst. 3.1. a to tak, že doba nájmu se automaticky prodlužuje o jeden rok za každý milion takovýchto investic. Pronajímatel si vyhrazuje právo



kontroly výše provedených investic z účetní evidence nájemce. Veškeré výše uvedených částek 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.

#### čl. 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. tvoří fixní částka a částka pohyblivá, jak je uvedeno v odstavcích 4.1.1. a 4.1.2. této smlouvy.

4.1.1. Částka 1.171.948,- Kč ročně, splatná čtvrtletně vždy k 1. dni druhého měsíce daného čtvrtletí, nedohodnou-li se strany jinak. Uvedená část nájemného může být pronajímatelem jednostranným písemným sdělením nájemci v závislosti na procentu inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem zvyšována tak, že pokud nárůst inflace za rok nebo v součtu několika let dosáhne výše 3%, může pronajímatel zvýšit nájemné o takovýto součet inflace s platností od 1.1. roku následujícího po roce, v němž inflace nebo její součet přesáhne 3%. Takovýto režim zvyšování nájemného v závislosti na růstu inflace platí až do skončení nájemního vztahu. Základem pro zvyšování nájemného je vždy částka naposledy zvýšená.

4.1.2. V případě, že nájemce docílí provozem areálu za kalendářní rok tržeb nad 5.859.740,- Kč (tržby budou pro výpočet tohoto základu kalkulovány bez DPH), náleží pronajímateli za daný kalendářní rok nájemné zvýšené o částku ve výši 8 % z částky tržeb, převyšující částku 5.859.740,- Kč. Uvedený základ pro výpočet zvýšení nájemného o pohyblivou část může být pronajímatelem jednostranným písemným sdělením nájemci doručeným nájemci nejpozději do 31. března daného roku, každoročně zvyšován pouze o tolik procent, kolik o kolik procent převyší inflace za předcházející rok, vyhlášená Českým statistickým úřadem, nebo jinou institucí státu hranici 5 %. Zvýšení nájemné je splatné k 31. lednu následujícího roku.

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

4.3. Pronajímatel se zavazuje nájemci vystavit a doručit daňový doklad (fakturu) na nájemné a to tak, aby byly nájemci doručeny nejméně 15 dní přede dnem splatnosti jednotlivých segmentů nájemného, jak jsou uvedeny v odstavcích 4.1.1. a 4.1.2. této smlouvy. Nájemce se zavazuje vyvinout pronajímateli k provedení fakturace potřebnou součinnost, zejména předáním přehledných a dokladovaných údajů o tržbách předcházejících období. Za účelem kontroly objektivit výkazu tržeb za kalendářní rok se nájemce zavazuje zpřístupnit výstupy ze „Skidat“, spravovaných

nájemcem. Zpřístupnění bude pro pronajímatele zajištěno do 3 dnů ode dne doručení písemné žádosti pronajímatele nájemci nebo osobě jím zmocněné, s uvedením, kdy, v kolik hodin a která zmocněná osoba návštěvu pracoviště správy „Skidat“ za účelem kontroly výstupů dat provede.

4.4. Případná DPH vyúčtovaná na daňovém dokladu (podle odst. 4.3) bude uhrazena bezhotovostním převodem do 14-ti 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 a daňové předpisy.

4.5. Veškeré daňové povinnosti pronajímatele týkající se pronajímané nemovitosti zůstávají touto smlouvou.

## **čl. 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 event. vad, stavy a odečty stavů jednotlivých medií atd. Při aktu předání budou smluvní strany vycházet ze skutečnosti, že do dne účinnosti této nájemní smlouvy provozovala předmět nájmu obchodní společnost SKI AREÁL ŠACHTY spol s r.o., na základě mandátní smlouvy uzavřené ze dne 01.12.2003 mezi nájemcem jako mandatářem a obchodní společností SKI AREÁL ŠACHTY spol s r.o., jako mandantem.

## **čl. 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.

## **čl. 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 krytých pojištěním do výše pojistného plnění a to jménem pronajímatele.

## čl. VIII.

### Provozování Areálu, podnájem, reklama

8.1. Nájemce je oprávněn provozovat Areál a související zařízení svým jménem a na svůj účet. Nájemce je oprávněn zajistit provoz areálu jinou osobou jen v případě, že se tak stane po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem. Nájemce, příp. jiná osoba 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.

## čl. IX.

### Práva a povinnosti smluvních stran

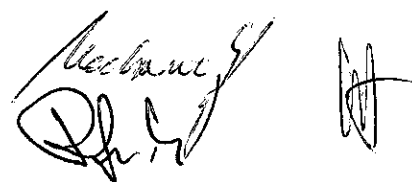
9.1. Pronajímatel se zavazuje:

9.1.1. Umožnit nájemci volný přístup a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu bez přerušení 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 nemovitosti ve vlastnictví třetích osob souvisejících s činností areálu ve skutečné výši. 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 vyplynou, 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, event. 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 apod.

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 č. 4. event. 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.

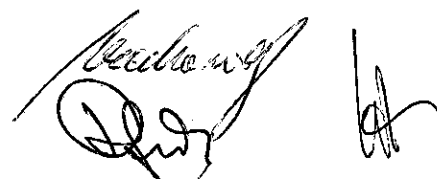
9.2.5. umožnit pronajímateli a jím určeným subjektům na jeho výzvu kdykoliv přístup na předmět nájmu za účelem kontroly plnění této smlouvy, stavu předmětu nájmu a to při respektování oprávněných zájmů nájemce.

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, apod.). 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. nájemce je oprávněn realizovat v areálu investice dle potřeby předmětu nájmu a jeho rozvoje s písemným souhlasem pronajímatele. Předchozí písemný souhlas je zejména nutný u investic, jejichž výše bude započítávána na zvýšení doby nájmu ve smyslu znění odst.3.2. této smlouvy. Konkrétní nákupy a investice do areálu uskuteční nájemce, pokud se bude jednat o investice v režimu ustanovení odst. 3.2. této smlouvy, po předchozím projednání a za konsensu



obou účastníků této smlouvy. Veškeré doklady o nákupu technologií, techniky a vnosech do Areálu předloží nájemce v tomto případě pronajímateli bez zbytečného odkladu ke kontrole. Veškerá nájemcem instalovaná zařízení a movité věci v Areálu zůstávají ve vlastnictví nájemce. Po 21 letech užívání se stanou vlastnictvím pronajímatele, (nebudou-li do té doby vyměněna za nová, zlikvidována, nebo pokud jinak zaniknou, včetně vyřazení), a to na základě kupní smlouvy za cenu 1.000,-Kč, za podmínky, že nájemní vztah dle této smlouvy bude trvat 21 let. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu před vypršením lhůty 21 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 ceny 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 21 let nájem netrval z důvodů předčasného ukončení této smlouvy a čísla 1.000.000,-Kč. Doba 21 let uváděná v tomto ustanovení se automaticky prodlužuje v případě, že dojde k prodloužení doby nájemního vztahu způsobu uvedenými v této smlouvě. 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. v příloze č.7 jsou uvedena dopravní zařízení, investice, technologie a movité věci, které nájemce instaloval v areálu nebo je pořídil za účelem jeho provozu na základě předcházející nájemní smlouvy ze dne 01.11.2003 uzavřené mezi účastníky této smlouvy. Tyto věci zůstávají do skončení nájemního vztahu dle této smlouvy ve vlastnictví nájemce a při skončení nájemního vztahu podléhají stejnému právnímu režimu jako věci, jež nájemce pořídí dle této smlouvy tak, jak je uvedeno v odst. 9.2.9. této smlouvy.

9.2.11. podporovat výkonnostní a vrcholový sport a umožnit po celou dobu trvání nájemního vztahu členům TJ Vysoké nad Jizerou, zejména 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.

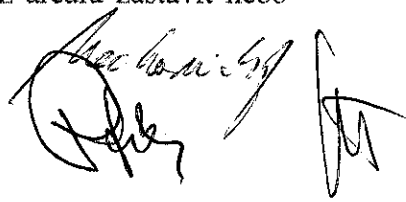
## čl. X.

### 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





prerušit 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., 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) u pronajímatele byl zjištěn úpadek dle insolvenčního zákona na majetek pronajímatele je 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

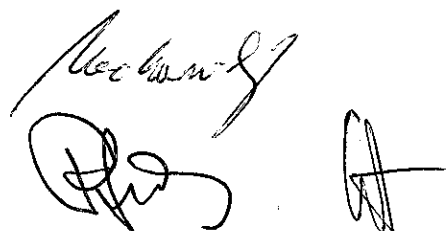
- a) nájemné nebude přes písemné upozornění uhrazeno ani po 30 dnech po jeho splatnosti.
- b) jako nepravdivé se ukázalo prohlášení nájemce uvedené v odst. 1.7. této smlouvy,
- c) nájemce přes písemné upozornění opětovně nedodrží či porušuje tato ustanovení této smlouvy: odst. 8.1., 9.2.1., 9.2.9.,
- 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 uvedenou.

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 k finančnímu vypořádání stanoveného dle čl. 9.2.9. této smlouvy. Uvedený režim vypořádání se vztahuje i na vypořádání investic a prostředků dle čl. 1.7. této smlouvy.



## čl. XI. Právní nástupnictví, cesse

11.1 Pronajímatel podpisem na této smlouvě potvrzuje, že již podpisem na této smlouvě souhlasí s event. cessí práv a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy na jinou osobu. Pro právní jistotu smluvních stran se pronajímatel zavazuje nad rámec již zde uvedeného souhlasu s touto cessí, podepsat dodatek této smlouvy, který bude cessí práv a povinností z této smlouvy obsahovat. Nový nájemce vstoupí do všech práv a povinností dle této smlouvy včetně povinnosti zaplatit všechny pohledávky, které pronajímateli vůči nájemci dle této nájemní smlouvy do doby cesse vznikly. Smluvní strany se dohodly, že cesse nastává zejména tehdy, kdy se majitelem dopravních zařízení stane jiný subjekt. Účastníci přitom přijali zásadu, že kdo je vlastníkem dopravních zařízení, ten bude nájemní smlouvu cedovat a provozovat Areál.

11.2. 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 právní 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 povinností poruší, zbývajícím účastníkům této smlouvy se splatností do 6 měsíců ode dne výzvy oprávněné strany.

## čl. 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,

- 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, event. vzniklé při porušení jakékoliv povinnosti pronajímatele uvedené v této smlouvě

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 užítky. 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 přitom 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 nejblíže 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.

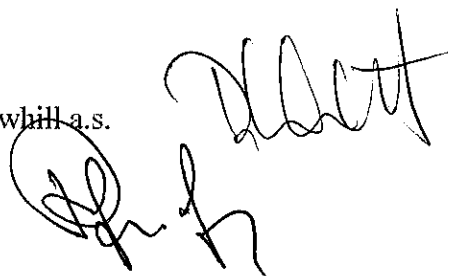
13.2. Změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu. Smlouva je vyhotovená ve čtyřech výtiscích, z nichž po dvou obdrží každá ze stran.

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 26. 5. 2009

Snowhill a.s.



Tělovýchovná jednota Vysoké nad Jizerou:

**TĚLOVÝCHOVNÁ JEDNOTA**  
Týrsova 295, 512 11 Vysoké nad Jizerou  
IČO: 45597961 • DIČ: CZ45597961  
č.ú.: 165 143 461/0300  
Tel.: +420 481 593 495

Přílohy:

Následující přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy:

- Příloha č. 1 - nemovitosti zapsané v KN ve vlastnictví pronajímatele
- Příloha č. 2 - nemovitosti nezapisované do KN ve vlastnictví pronajímatele
- Příloha č. 3 - hmotný investiční majetek ve vlastnictví pronajímatele
- Příloha č. 4 - drobný investiční majetek ve vlastnictví pronajímatele
- Příloha č. 5 - movité a nemovité věci ve vlastnictví třetích osob
- Příloha č. 6 - nemovité a movité věci ve vlastnictví pronajímatele, k nimž jsou zřízena užívací nebo podobná práva třetích osob
- Příloha č. 7 - movité a nemovité věci používané při provozu areálu, jsoucí ve vlastnictví nájemce ke dni podpisu nájemní smlouvy
- Příloha č. 8 - souhrn ocenění jednotlivých investičních položek (za rok 2002 – 2008) dle ustanovení čl. 1.7 smlouvy v rámci provozu a modernizace lyžařského areálu Šachty ve Vysokém nad Jizerou

### Ověření – legalizace

Běžné číslo ověřovací knihy: O - II - 3250/2009

Ověřuji, že Jaroslav Nechanický, r.č. 780218/3455, bytem Vysoké nad Jizerou 359, okr. Semily,-----  
jehož totožnost byla zjištěna z platného úředního průkazu,  
tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 26.5.2009



*Jana Trefná*  
notářská tajemnice  
pověřená notářkou v Praze  
Mgr. Šárkou Zwierzynovou



## OVĚŘENÍ- LEGALIZACE

Běžné číslo ověřovací knihy: O- 3330/2009

Ověřuji, že níže uvedená osoba:

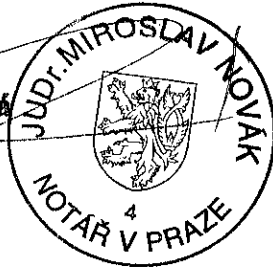
**Marcel Pfeifer, r.č. 720224/5376, bytem**

**Praha 9, Bryksova 941/33,-----**

jejíž totožnost byla prokázána platným úředním průkazem,  
tuto listinu před notářem vlastnoručně podepsala.

V Praze, dne 27.5.2009

Jana Šplíchalová  
*notářská tajemnice*



**Ověření – legalizace**

Běžné číslo ověřovací knihy: O - II - 3320/2009

Ověřuji, že JUDr. Lubomír Svátek, r.č. 580620/0136, bytem Praha 4, Dědinova 1982/4,-----  
jehož totožnost byla zjištěna z platného úředního průkazu,  
tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 28.5.2009



**dana Trefná**  
notářská tajemnice  
pověřená notářkou v Praze  
Mgr. Šárkou Zwierzynovou