



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

2. zasedání zastupitelstva města dne: 9. 3. 2006

Bod pořadu jednání:

*3a*

Věc: Smlouva o rozvoji, modernizaci a provozu lyžařského areálu Ještěd

Zpracoval:

Ing. Jiří Kittner

odbor, oddělení:

telefon:

5243102

Schválil: vedoucí oddělení

vedoucí odboru

Projednáno:

Poznámka:

Předkládá:

Ing. Jiří Kittner, v. r.  
primátor města

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

*schvaluje*

Smlouvu o rozvoji, modernizaci a provozu lyžařského areálu Ještěd mezi společnostmi Sportovní areál Ještěd a.s., se sídlem Liberec 5, Jablonecká 41, IČ 25437941 a Snowhill spol.s r.o., se sídlem Praha 1, Washingtonova 9, IČ 26737043,

*a ukládá*

**Ing. Jiřímu Kittnerovi, primátorovi města,**

zajistit nezbytné právní kroky k uzavření smlouvy.

Termín: 31.3.2006

SMLOUVA

O

ROZVOJI,  
MODERNIZACI A PROVOZU LY-  
ŽAŘSKÉHO AREÁLU JEŠTĚD

## Obsah smlouvy

|   |    |
|---|----|
| Článek 1. Účastníci smlouvy .....   | 4  |
| Článek 2. Preambule .....   | 5  |
| Článek 3. Výkladová ustanovení .....  | 5  |
| Článek 4. Účel smlouvy a její některé zásady .....  | 9  |
| Článek 5. Předmět smlouvy .....   | 9  |
| Článek 6. Účinnost smlouvy a doba trvání strategického partnerství účastníků .....                    | 9  |
| Článek 7. Práva a povinnosti při provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd .....                 | 10 |
| Článek 8. Práva a povinnosti při provozování lyžařského areálu Ještěd .....                           | 15 |
| Článek 9. Změny modernizace lyžařského areálu Ještěd .....  | 18 |
| Článek 10. Vlastnická a jiná práva k nemovitostem, další ujednání .....                               | 19 |
| Článek 11. Smluvní pokuty .....   | 27 |
| Článek 12. Zánik smluvního vztahu .....   | 23 |
| Článek 13. Postup v případě skončení strategického partnerství účastníků, resp. zrušení smlouvy ..... | 30 |
| Článek 14. Ostatní ujednání .....   | 32 |
| Článek 15. Závěrečná ujednání .....   | 34 |

## Článek 1. Účastníci smlouvy

### 1.1.

#### **obchodní společnost Sportovní areál Ještěd a.s.**

se sídlem : Liberec 5, Jablonecká 41, PSČ 460 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem

v oddíle B., vložka I390

jednající : panem Ing. Jiřím Kittnerem, předsedou představenstva

IČ: 25437941

DIČ: CZ25437941

(dále jen „SAJ“)

### 1.2.

#### **obchodní společnost Snowhill spol. s r.o.**

se sídlem : Praha I, Washingtonova 9, PSČ 110 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 90573

jednající : panem Karlem Vackem, jednatelem

IČ: 26737043,

DIČ: CZ26737043

(dále jen „Snowhill“)

### 1.3.

#### **za účasti (vedlejší účastník) : Statutární město Liberec**

úřad města pod adresou : Liberec 1, nám. Dr. E. Beneše 1

jednající : panem Ing. Jiřím Kittnerem, primátorem města

IČ: 00262978

DIČ: CZ00262978

(dále jen „Statutární město Liberec“)

Tam, kde se v této smlouvě dále hovoří o účastnících, jedná se o SAJ a Snowhill. Tam, kde se hovoří o všech účastnících, jedná se o SAJ, Snowhill i vedlejšího účastníka Statutární město Liberec.

## **Článek 2. Preambule**

### 2.1.

Tato smlouva je uzavírána na základě výsledku Soutěže na vyhledání strategického partnera pro další rozvoj a modernizaci lyžařského areálu Ještěd, kterou vypsala SAJ dne 7.10.2005, a podle podmínek soutěže ze dne 7.10.2005 (dále jen „Soutěž“)

### 2.2.

Tato smlouva je smlouvou inominátní. Touto smlouvou není zakládán žádný typ společného podniku, nová právnická osoba nebo sdružení bez právní subjektivity.

## **Článek 3. Výkladová ustanovení**

Pro odstranění všech pochybností o pojmech užívaných v této smlouvě dohodli účastníci smlouvy jejich následující výklad:

### 3.1. Nabídka

Nabídkou se rozumí nabídka Snowhill; Nabídka tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

### 3.2. Lyžařský areál Ještěd

Lyžařský areál Ještěd je sportovním areálem tvořeným komplexem nemovitých věcí a k nim se vztahujících věcí movitých. Pokud jde o nemovitosti zahrnuté do Lyžařského areálu Ještěd tvoří je :

**Areál lyžařského vleku Skalka:**

**Areál lanovkové dráhy a sjezdovek Pod Lany a Liberecké**

**Areál lanovkové dráhy a sjezdovek na Černý vrch**

Lyžařský areál Pláně

Sjezdovka Padálky

Areál lyžařského vleku, sjezdovek a retenční nádrže Bucharka

Sjezdovka od Ještědu

Sjezdovka F 10

Skokanský areál s můstký

RASAV (Rekreační a sportovní areál Vesec)

Nemovitosti zahrnuté do Lyžařského areálu Ještěd, jsou bližze specifikovány v odst. 3.4. této smlouvy a jejich výčet je uveden v přílohách č. 4 a 5. této smlouvy.

Lyžařský areál dále tvoří veškeré movité věci sloužící k zajištění provozu areálu.

### 3.3. Modernizace lyžařského areálu Ještěd

#### 3.3.1.

Modernizací lyžařského areálu Ještěd se rozumí investiční záměr Snowhill zahrnující investice, činnosti a další plnění Snowhill vztahující se k nemovitostem a movitým věcem zahrnutým do lyžařského areálu Ještěd. Modernizace lyžařského areálu Ještěd vychází z Nabídky a zahrnuje tyto objekty a mezní termíny jejich realizace:

| Číslo objektu | Název objektu                        | Parametr, Hodnota v mil. Kč   | Termín realizace |
|---------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 1.            | VLEKY A LANOVKY                      |                               |                  |
| 1.1           | Lanovka "Pod lany"                   | Čtyřsedačková lanová dráha 60 | 2006             |
| 1.2           | Přibližovací lanovka "Pláně- Skalka" | Dvousedačková lanová dráha 25 | 2007             |
| 1.3           | Lanovka "Pláně"                      | čtyřsedačková lanová dráha 55 | 2009             |
| 1.4           | Lanovka "Skalka"                     | čtyřsedačková lanová dráha 65 | 2007             |
| 1.5           | Vlek "Bucharka"                      | modernizace 3                 | 2007             |
| 2.            | SJEZDOVÉ TRATĚ                       |                               |                  |
| 2.1           | "Pod lany" - rozšíření               | 10                            | 2008             |
| 2.2           | "Pod lany" - osvětlení               | 2                             | 2008             |
| 2.3           | "Nové pláně I." - rozšíření          | 5                             | 2009             |
| 2.4           | "Nové pláně II." - rozšíření         | 5                             | 2009             |
| 2.5           | "Liberecká I." - rozšíření           | 5                             | 2008             |

| Číslo objektu | Název objektu   | Parametr, Hodnota v mil. Kč                | Termín realizace |      |
|---------------|---|--|------------------|------|
| 2.6           | "Liberecká II." - rozšíření   | 1  | 2008             |      |
| 2.7           | "Liberecká III." - rozšíření  | 4  | 2008             |      |
| 2.8           | "Slalomový svah" - rozšíření  | 4  | 2008             |      |
| 2.9           | "Traverzová cesta "Vrchol Ještědu (nástup na sjezdovku Pod lany)"                             | 1,5  | 2009             |      |
| 2.10          | Propojení Skalka - Pláně (úprava cesty)   | úprava stávající cesty, event. nové řešení | 3                | 2009 |
| 2.11          | "Mostek přes silnici Výpřež – Ještědka" (sjezdovka Pod lany)                                  | 1  | 2009             |      |
| 3.            | ZASNĚŽOVÁNÍ   |  |                  |      |
| 3.1           | Zasněžování Pod lany I. - k silnici Ještědka  | 1,5  | 2007             |      |
| 3.2           | Zasněžování Pod lany II. - nad silnicí Ještědka   | 2  | 2007             |      |
| 3.3           | Zasněžování Liberecká   | 5  | 2006             |      |
| 3.4           | Zasněžování Skalka - Pláně  | 5  | 2008             |      |
| 3.5           | Zasněžování Pláně   | 20   | 2008             |      |
| 3.6           | Zasněžování Bucharka  | 0  | 2007             |      |
| 4.            | SLUŽBY NÁVŠTĚVNÍKŮM   |  |                  |      |
| 4.1           | naváděcí a informační systém  | 2  | 2006             |      |
| 4.2           | síť lyžařského servisu (půjčovny, servis, stravování), zahrnuje i investice partnerů Snowhill | 40   | 2009             |      |
| 5.            | RASAV   |  |                  |      |
| 5.1           | Vlek  | 6  | 2007             |      |
| 5.2           | Snowtubing, snowpark  | 4  | 2007             |      |

Grafická specifikace objektů, které jsou předmětem modernizace je specifikována v příloze č. 2 této smlouvy. Nabídka je přílohou č. 1 této smlouvy. Modernizace lyžařského areálu Ještěd má podle vůle smluvních stran umožnit poskytování služeb veřejnosti z tuzemska i ze zahraničí především za účelem umožnění jejího oddechu a sportovního a rekreačního využití veřejnosti, jakož i za účelem pořádání sportovních akcí včetně Mistrovství světa 2009 v klasickém lyžování i Světového poháru 2008, to vše na úrovni odpovídající sportovnímu areálu evropského standardu s dopravní kapacitou odpovídající spádové oblasti Statutárního města Liberec.

3.3.2.

a) Modernizací lyžařského areálu Ještěd musí respektovat :  
územní plán (ob.záv. vyhláška Statutárního města Liberec č. 2/2002), a dále

požadavky na pořádání Mistrovství světa 2009 v klasickém lyžování i Světového poháru 2008, a dále pravomocné rozhodnutí o využití území a umístění stavby „Rekonstrukce Sportovního areálu Ještěd“ ze dne 22.4.2002, č.j. SUU/7120/1055/2002-Ře-rozhodnutí, a dále závazné dokumenty, které vstoupí v platnost v průběhu trvání této smlouvy (např. územní plán a jeho změny, závěry a podmínky vyplývající z posouzení vlivu modernizace na životní prostředí).

b) Podklady uvedené v písm.a) jsou výchozími podklady pro modernizaci lyžařského areálu Ještěd. Snowhill podpisem této smlouvy potvrzuje, že s obsahem základního ideového záměru je v plném rozsahu seznámen.

### 3.3.3.

Modernizace lyžařského areálu Ještěd podle této smlouvy je specifikována již do této doby zpracovanou projektovou dokumentací a dále bude specifikována projektovou dokumentací vypracovanou podle této smlouvy, a to počínaje dokumentací pro územní řízení (bude-li jí třeba) a konče dokumentací skutečného stavu provedení ověřenou příslušným stavebním úřadem v rámci kolaudace staveb náležejících do lyžařského areálu Ještěd.

### 3.3.4.

Postup modernizace podle této smlouvy bude upřesněn, vždy pravomocnými územními rozhodnutími (bude-li jich třeba) vydanými v souladu s touto smlouvou, a poté na jejich základě a v souladu s touto smlouvou vydanými pravomocnými stavebními povoleními a následně pak pravomocnými kolaudačními rozhodnutími staveb vybudovaných v souladu s touto smlouvou v rámci modernizace lyžařského areálu Ještěd.

### 3.3.5.

Termíny realizace investic, plnění a činností Snowhill uvedené v čl. 3.3.1. jsou termíny mezními, tedy termíny touto smlouvou stanovenými pro dokončení každé investice. Je zájmem Snowhill pro zajištění provozu lyžařského areálu Ještěd dle čl. 8. této smlouvy provést modernizaci co nejdříve. K jednotlivým plněním proto přistoupí bezodkladně po uzavření této smlouvy a v souladu se závazky a pravidly modernizace upravenými zejména v čl. 7. této smlouvy.

## 3.4. Nemovitosti náležející do lyžařského areálu Ještěd se pro účel této smlouvy člení na

- a) **nemovitosti ve vlastnictví SAJ;** jedná se o stávající nemovitosti, které budou podle této smlouvy přenechány Snowhill do nájmu. Výčet těchto nemovitostí s přesným uvedením parcelních čísel, čísel popisných a evidenčních s odkazy na LV v katastru nemovitostí je uveden v příloze č. 4 této smlouvy, přičemž v její části A) jsou uvedeny nemovitosti, které jsou k okamžiku uzavření této smlouvy nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob a v části B) jsou uvedeny nemovitosti, které k okamžiku uzavření této smlouvy jsou zatíženy právy třetích osob, přičemž příloha č. 4 obsahuje seznam těchto osob s uvedením druhu práva, které jim svědčí a smluv, na základě kterých tato práva vznikla
- b) **nemovitosti ve vlastnictví třetích osob;** jedná se o stávající nemovitosti, jejichž výčet je uveden v příloze č. 5 této smlouvy, k těmto nemovitostem má SAJ práva užívání z titulu .....
- c) **nově vzniklé nemovitosti;** jedná se o stavby náležející do lyžařského areálu Ještěd, které vzniknou podle této smlouvy v lyžařském areálu Ještěd v souvislosti s modernizací dle článku 3.3. a dle čl. 10.5.10., a to buď novou výstavbou anebo výstavbou na místě původních zařízení a staveb, které byly odstraněny.

## 3.5. Stavby určené k odstranění

Jedná se o stávající stavby ve vlastnictví SAJ nebo třetích osob, ohledně nichž jsou smluvní strany zajedno v tom, že pro účely modernizace lyžařského areálu Ještěd je bude nutné odstranit. Výčet těchto staveb tvoří přílohu č. 6 této smlouvy, přičemž v její části A) jsou uvedeny stavby SAJ a v části B) jsou uvedeny stavby třetích osob se specifikací vlastníka.



## Článek 4. Účel smlouvy a její některé zásady

### 4.1. Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je zajištění rozvoje, modernizace lyžařského areálu Ještěd a jeho provozování na úrovni odpovídající současným standardům lyžařských areálů a dále stanovení pravidel užívání nemovitostí náležejících do lyžařského areálu Ještěd.

### 4.2. Některé zásady smlouvy

#### 4.2.1.

Všichni účastníci smlouvy budou spolupracovat na základě vzájemné vstřícnosti a respektování jejich oprávněných zájmů. Složitost modernizace a provozování lyžařského areálu Ještěd vyžaduje kooperativní komunikaci mezi účastníky smlouvy a operativní řešení vzniklých problémů. Všichni účastníci smlouvy se zavazují navzájem účinně spolupracovat a poskytovat si veškerou nezbytnou součinnost. Účastník smlouvy neodmítne jednat s druhým účastníkem o řešení problematiky související s modernizací lyžařského areálu Ještěd a jeho provozováním. Všichni účastníci smlouvy upraví příslušnými dodatky ke smlouvě své vztahy, ukáže-li se to nutným pro naplnění účelu této smlouvy nebo v zájmu plynulého a rychlého provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd a jeho řádného provozování.

#### 4.2.2.

Účastníci smlouvy se budou průběžně informovat o všech podstatných rozhodnutích, opatřeních a skutečnostech, týkajících se provádění modernizace a provozování lyžařského areálu Ještěd. Snowhill se vedle toho zavazuje podat vždy bez zbytečného odkladu na písemnou výzvu SAJ písemnou informaci o plnění jeho povinností ze smlouvy.

## Článek 5. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy jsou :

- a) úprava práv a povinností účastníků v průběhu modernizace, nájemného užívání a provozování lyžařského areálu Ještěd. Souhrn těchto práv, povinností a součinnosti účastníků této smlouvy včetně práv a povinností z nájmu nemovitostí a movitých věcí ve vlastnictví SAJ sjednaného v této smlouvě představuje dlouhodobý smluvní vztah SAJ a Snowhill;
- b) ujednání upravující skončení smluvního vztahu a dále práva a povinnosti účastníků po skončení trvání smlouvy.

## Článek 6. Účinnost smlouvy a doba trvání smlouvy

### 6.1. Účinnost ujednání smlouvy

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.

### 6.2. Doba trvání smlouvy

#### 6.2.1.

Smlouva je sjednána na dobu určitou.

#### 6.2.2.

Smlouva se uzavírá na dobu počínající dnem, kdy tato smlouva nabyla účinnosti a končí dnem, v němž uplyne 25 (slovy dvacetpět) let od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy tato smlouva nabyla účinnosti. Dobu trvání smlouvy lze prodloužit dohodou účastníků ve formě dodatku k této smlouvě.

### 6.3.

Smlouva zanikne:

- a) uplynutím doby, na kterou je sjednána (odst. 6.2.), nebo
- b) dohodou účastníků (odst. 12.1.), nebo
- c) výpovědí (odst. 12.2.), nebo
- d) odstoupením od smlouvy (odst. 12.3.).

## **Článek 7. Práva a povinnosti při provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd**

### 7.1.

Snowhill se zavazuje v této smlouvě sjednaným způsobem a ve sjednané době provést svým jménem a na svůj náklad a nebezpečí modernizaci lyžařského areálu Ještěd (odst. 3.3.), přičemž k tomu se SAJ zavazuje poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost. Snowhill je investorem a stavebníkem modernizace lyžařského areálu Ještěd.

### 7.2.

Snowhill se zavazuje prokázat potvrzením banky SAJ přede dnem, kdy mu bude předána prvá z nemovitosti tvořících předmět nájmu (odst. 10.5.), že má k dispozici dostatek finančních prostředků umožňujících mu řádné a včasné provedení modernizace a provozování lyžařského areálu Ještěd dle nabídky (příloha č. 1 této smlouvy), a to ve výši 200 mil. až 250 mil. Kč. Hodnota investic, činností a plnění, které Snowhill na základě této smlouvy vynaloží při modernizaci lyžařského areálu Ještěd je vyjádřena v čl. 3.3.1. této smlouvy.

### 7.3.

#### 7.3.1.

Snowhill se zavazuje při provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd respektovat všechny příslušné právní předpisy a v souladu s touto smlouvou obstaraná správní rozhodnutí, a provést modernizaci lyžařského areálu Ještěd na jejich základě a v souladu s nimi.

#### 7.3.2.

Snowhill řídí provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd v rozsahu sjednaném v této smlouvě. Snowhill svým jménem a na svůj účet bude provádět veškeré činnosti potřebné k řízení faktického provádění prací a dodávek, jimiž má být modernizován lyžařský areál Ještěd. Tato zásada nevyklučuje, aby Snowhill v případech, kdy je třeba speciálních odborných znalostí a schopností, a jediné v takových případech, pověřil některými řídicími činnostmi třetí osoby mající příslušné odborné znalosti a schopnosti; i v tomto případě však ve vztahu k SAJ odpovídá stejně, jako kdyby takové výkony prováděl sám a o takovém pověření je povinen nejdéle do 15 dnů poté SAJ písemně informovat.

#### 7.4.

Snowhill se zavazuje, že zahájí příslušné přípravné a stavební práce k modernizaci lyžařského areálu Ještěd vždy neprodleně poté, kdy bude provedení takových prací povoleno příslušným správním orgánem. Výběr všech dodavatelů prací, výkonů, materiálů, komponent, zařízení, vybavení apod., potřebných pro provedení modernizace lyžařského areálu Ještěd provádí Snowhill samostatně. Při výběru dodavatelů bude Snowhill postupovat podle svých znalostí a zkušeností a podle nich bude též volit metody výběru dodavatelů.

#### 7.5.

Provádění všech prací a dodávek, které budou potřebné k provedení modernizace lyžařského areálu Ještěd, bude probíhat na základě smluv, které Snowhill uzavře svým jménem a na svůj účet. V příslušných smluvních vztazích Snowhill odpovídajícím způsobem zajistí, aby činností dodavatelů nebyly poškozovány zájmy SAJ a Statutárního města Liberec, a bude v průběhu plnění příslušných smluv dbát na dodržování takových ujednání. SAJ nebude zasahovat do vztahů Snowhill s jeho dodavateli, je však oprávněn v případě vadného plnění nebo jednání dodavatelů, které bude v rozporu s ujednáními této smlouvy na Snowhill požadovat, aby Snowhill zajistil nápravu, Snowhill je povinen takovou nápravu zjednat.

#### 7.6.

Financování modernizace lyžařského areálu Ještěd je záležitostí Snowhill. Tím není vyloučena možnost, že si Snowhill za tím účelem obstará potřebné investiční prostředky od jiných osob (úvěr, půjčka, nadační příspěvek, dar, dotaci apod.).

#### 7.7.

Snowhill se zavazuje provádět modernizaci lyžařského areálu Ještěd ve lhůtách uvedených v harmonogramu, který tvoří součást přílohy č. 1 této smlouvy a v čl. 3.3.1. této smlouvy.

#### 7.8.

##### 7.8.1.

SAJ je povinen zdržet se jednání, která by v rozporu se smlouvou Snowhill při provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd omezovala či zdržovala, a plnit své povinnosti dle této smlouvy, aby Snowhill mohl provádět modernizaci lyžařského areálu Ještěd řádně a včas.

##### 7.8.2.

SAJ je oprávněn upozornit Snowhill při provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd, že postupy či práce jsou prováděny v rozporu s právními předpisy, příslušnými orgány státní správy schválenou projektovou dokumentací, příslušnými rozhodnutími státní správy nebo touto smlouvou, a Snowhill je povinen toto upozornění neprodleně respektovat a zjednat nápravu.

##### 7.8.3.

SAJ a Statutární město Liberec prohlašují, že jim v den uzavření této smlouvy není známo, že na nemovitostech náležejících do jeho vlastnictví (viz čl. 3.4. písm. a) této smlouvy) a které v souladu s čl. 10.5. této smlouvy tvoří předmět nájmu, se ke dni jejich předání Snowhill nevyskytuje žádné znečištění půdy olejovými produkty nebo jinými škodlivými látkami. Snowhill byl seznámen SAJ se stávajícím stavem nemovitostí v areálu z hlediska možného ekologického znečištění. Pokud se prohlášení v tomto odstavci ukáže nepravdivým, odpovídá SAJ za ekologická znečištění předmětu nájmu vzniklá v době před uzavřením této smlouvy. Za ekologická znečištění vzniklá po uzavření této smlouvy, která mají příčinu v provádění modernizace či v provozu Snowhill odpovídá Snowhill.

#### 7.8.4.

SAJ se zavazuje, že:

- a) vynaloží veškeré možné úsilí, které na něm lze spravedlivě požadovat, aby byl Snowhill před převzetím všech či částí nemovitostí tvořících předmět nájmu (příloha č. 4 této smlouvy) umožněn nezbytný přístup na nebo do nemovitostí, které mají být předmětem nájmu, a do a na ostatní nemovitosti v lyžařském areálu Ještěd, i když nejsou ve vlastnictví SAJ, za účelem průzkumů a jiných přípravných prací pro účely modernizace lyžařského areálu Ještěd to vše za podmínky, že tomu nebrání ustanovení smluv uzavřených s třetími osobami. Za tím účelem Snowhill vždy SAJ písemně požádá o umožnění přístupu do příslušných nemovitostí a SAJ vždy písemně oznámí Snowhill termíny zpřístupnění příslušných nemovitostí (dále jen "určené termíny"). Určené termíny nemohou být stanoveny ve lhůtě delší sedmi dnů ode dne, kdy SAJ žádost Snowhill obdržel. Nebude-li Snowhill bez jeho zavinění některá nemovitost v určeném termínu zpřístupněna (bez ohledu na to, stalo-li se tak z důvodu na straně SAJ), staví se po dobu od určeného termínu do dne zpřístupnění takové nemovitosti běh lhůt stanovených podle odst. 7.7., přičemž o zmaření přístupu musí být vyhotoven písemný záznam;
- b) předá bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy coby vnos SAJ pro naplnění ustanovení čl. 3.3. této smlouvy Snowhill veškeré podklady týkající se nemovitostí tvořících předmět nájmu (příloha č. 4 této smlouvy), zejména veškerou dokumentaci týkající se nemovitostí dotčených modernizací lyžařského areálu Ještěd, pokud je má SAJ k dispozici, a to i v případě, jsou-li takové podklady vypracovány pro jiné účely než pro modernizaci lyžařského areálu Ještěd (zejména poskytne jakoukoli projektovou dokumentaci zpracovanou do doby uzavření této smlouvy, jakékoli zprávy o provedených průzkumech a šetřeních a inženýrských činnostech, rozhodnutí, vyjádření, stanoviska orgánů státní správy, případně i jiných subjektů);
- c) projedná se Snowhill vždy bez zbytečného odkladu návrhy Snowhill týkající se modernizace lyžařského areálu Ještěd.

### 7.9. Projektová dokumentace a součinnost SAJ ve správních řízeních

#### 7.9.1.

Všichni účastníci berou na vědomí, že tato smlouva není souhlasem vlastníka nemovitosti, který je vyžadován příslušnými ust. zák. č. 50/1976 Sb.(Stavební zákon) v platném znění. Tento souhlas vydá SAJ anebo Statutární město Liberec Snowhill za podmínek stanovených v této smlouvě, přičemž jeho odepření je možné pouze pro rozpor s takovými podmínkami.

#### 7.9.2.

Při tvorbě všech stupňů projektové dokumentace a při modernizaci lyžařského areálu Ještěd bude Snowhill respektovat příslušné právní předpisy, účel a zásady této smlouvy, od nichž se lze odchýlit pouze způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou. Při modernizaci je Snowhill povinen zjistit, zda nově budované stavby a zařízení jsou v souladu s platnými technickými předpisy příslušných mezinárodních federací, které pořádají světový pohár v roce 2008 a Mistrovství světa v klasickém lyžování v roce 2009, a to v součinnosti se SAJ a příslušnými sportovními svazy ČR pro jednotlivé sporty.

#### 7.9.3.

SAJ se zavazuje pro provedení modernizace a investice Snowhill v rozsahu stanoveném v této smlouvě poskytnout Snowhill součinnost z titulu vlastníka nemovitostí náležejících do lyžařského areálu Ještěd pro účel získání příslušných správních rozhodnutí umožňujících provedení modernizace lyžařského areálu Ještěd (zejm. rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení) s tím, že

- a) vystaví Snowhill na jeho výzvu potřebné plné moci nebo poskytne prohlášení pro účely provedení modernizace lyžařského areálu Ještěd tak, aby se Snowhill mohl stát účastníkem příslušných správních řízení vedených pro účel modernizace lyžařského areálu Ještěd, a účinnost těchto plných

mocí nebo prohlášení bezdůvodně neukončí před pravomocným skončením takových správních řízení,

- b) vydá Snowhill na jeho výzvu souhlas vlastníka, je-li nezbytný pro příslušné správní řízení (zejm. pro rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení), případně i pro další potřebná rozhodnutí orgánů státní správy pro účely provedení modernizace lyžařského areálu Ještěd,
- c) udělí Snowhill jiné potřebné souhlasy tam, kde tato povinnost vyplývá ze smlouvy nebo jejího účelu,

to vše vždy na základě výzvy Snowhill. Snowhill k výzvě připojí nebo poskytne k nahlédnutí pro tento účel vyhotovenou projektovou dokumentaci, resp. jiné potřebné podklady vypracované v souladu s touto smlouvou a platnou právní úpravou.

#### 7.9.4.

Součinnost dle odst. 7.9.3. je SAJ oprávněn odepřít pouze v případě, že nejsou splněny podmínky pro její poskytnutí podle této smlouvy, jinak je povinen tuto součinnost bezodkladně, nejdéle do 5 dnů ode dne doručení výzvy Snowhill poskytnout. Neposkytne-li SAJ bezodkladně součinnost, vyzve ho Snowhill k jejímu dodatečnému poskytnutí s určením přiměřené alespoň pětidenní lhůty, nejedná-li se o věc, která nesnese odkladu. Bude-li Snowhill považovat odepření součinnosti za neoprávněné, zavazuje se SAJ, že s Snowhill záležitost projedná bez zbytečného odkladu poté, kdy o to bude požádán, ne však ve lhůtě kratší 5 dnů a delší 10 dnů ode dne doručení výzvy Snowhill. V případě souhlasů vyžadovaných od Statutárního města Liberec neplatí shora uvedené lhůty a Snowhill se zavazuje respektovat lhůty a postupy stanovené nebo vyplývající ze zákona o obecním zřízení a vyhlášek Statutárního města Liberec na jeho základě vydaných.

#### 7.10.

V průběhu provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd

- a) je Snowhill povinen umožnit vždy nejpozději do 5 dnů od obdržení písemné výzvy SAJ přístup na všechna místa, kde je modernizace lyžařského areálu Ještěd prováděna, a ke všem dokumentům potřebným pro výkon kontroly, zda činnosti Snowhill jsou prováděny v souladu se smlouvou a seznámit SAJ vždy nejpozději do 5 dnů od obdržení písemné výzvy SAJ s vytvořeným inženýrsko-projektovým systémem zajištění modernizace lyžařského areálu Ještěd, zvoleným kontrolním systémem, jakož i s tím, jaká projektová dokumentace je pro modernizaci lyžařského areálu Ještěd vypracovávána, a obsahem kterékoli její části;
- b) se Snowhill zavazuje předat SAJ k odsouhlasení i vyhotovení dokumentace předkládané v územním, stavebním a kolaudačním řízení před tím, než bude předána příslušným orgánům státní správy k zahájení správních řízení (zejm. podle Stavebního zákona). SAJ se zavazuje nejdéle ve lhůtě 15 dní podat vyjádření k předložené dokumentaci, přičemž pokud v této lhůtě nedoručí Snowhill své vyjádření, má se nevyvratitelně zato, že s dokumentací souhlasí. Nesouhlasné vyjádření je SAJ oprávněno podat pouze tehdy, jestliže dokumentace je v rozporu s nabídkou dle čl. 3.1. této smlouvy, pravidly uvedenými v čl. 3.3.2. této smlouvy a obecně závaznými právními předpisy ČR. Snowhill se dále zavazuje předat SAJ do 30 dnů poté, co je obdrží, kopie všech obstaraných rozhodnutí příslušných orgánů státní správy pro účel modernizace lyžařského areálu Ještěd. Na výzvu SAJ je povinen ve stejné lhůtě předložit kopie veškerých stanovisek (a to i předběžných) dotčených orgánů státní správy nebo jiných osob vydaných pro účel získání takových rozhodnutí. Snowhill se dále zavazuje předat SAJ stavebním úřadem v rámci kolaudace ověřenou dokumentaci skutečného provedení staveb ve vlastnictví SAJ. Na výzvu SAJ Snowhill předloží SAJ další dokumentaci, která byla vypracována ohledně modernizace lyžařského areálu Ještěd;
- c) Snowhill seznámí SAJ s termíny, ve kterých se budou ohledně modernizace lyžařského areálu Ještěd konat kontrolní dny a umožní SAJ, aby se jich účastnil a požadoval na jejich účastnících vysvětlení nutná k výkonu kontroly plnění této smlouvy. Snowhill seznámí SAJ rovněž s předem

- známými termíny ústních jednání před orgány státní správy, předem oznámenými místními šetřeními prováděnými orgány státní správy a s termíny přijímacích řízení;
- d) se SAJ zavazuje poskytovat Snowhill potřebnou součinnost z titulu vlastníka nemovitostí náležejících do lyžařského areálu Ještěd při plnění povinností Snowhill, pokud takovou součinnost lze spravedlivě požadovat a pokud je účelná;
  - e) je SAJ oprávněn se k projektové dokumentaci a dalším podkladům ohledně modernizace lyžařského areálu Ještěd vyjadřovat a požadovat jejich úpravy, nejsou-li v souladu s touto smlouvou. Požádá-li o to SAJ, je Snowhill povinen poskytnout SAJ k projektové dokumentaci a dalším podkladům vysvětlení dokládající jejich soulad s touto smlouvou. Vyjádření obsahující výhrady k projektové dokumentaci a dalším podkladům musí SAJ řádně odůvodnit poukazem na existující rozpor. Takové vyjádření musí SAJ doručit Snowhill do 15 dnů poté, co mu Snowhill předložil projektovou dokumentaci, resp. další podklady. Snowhill je povinen provést změny v dokumentaci a podkladech, kterými vadný stav bude odstraněn,
  - f) Snowhill se zavazuje spolu s předáním kopií všech obstaraných rozhodnutí příslušných orgánů státní správy pro účel modernizace lyžařského areálu Ještěd (viz čl. 7.10. písm. b/ této smlouvy) předat SAJ ve stejné lhůtě 30 dnů číselné vyjádření hodnoty k rozhodnutím se vztahující investice, a to v návaznosti na položky investic, činností a dalších plnění, jak jsou specifikovány v čl. 3.3.1. této smlouvy. V případě, se bude jednat v konkrétních případech o investice, činnosti a další plnění, ke kterým nebude třeba rozhodnutí orgánů státní správy, pak zavazuje se Snowhill předat SAJ číselné vyjádření hodnoty takových plnění nejdéle do skončení jejich realizace. SAJ je povinen podat Snowhill písemné vyjádření k předloženému číselnému vyjádření hodnoty investic, činností a dalších plnění do 15 dnů. V případě souhlasného vyjádření platí hodnota investic, činností a dalších plnění za vzájemně odsouhlasenou. Stejně tak v případě, jestliže dojde ke společné písemné dohodě či zápisu a nebo jestliže se SAJ v uvedené lhůtě písemně nevyjádří. V případě, že se SAJ v uvedené lhůtě vyjádří nesouhlasně, pak se účastníci této smlouvy zavazují i za účasti vedlejšího účastníka jednat bezodkladně o dosažení shody o výši hodnoty investice, a to za použití listinných technických, obchodních a cenových podkladů a v případě nutnosti za účasti jimi shodně zvolené osoby stojící mimo strany smlouvy, jejíž stanovisko budou v jednání o shodě respektovat.
  - g) Snowhill se zavazuje umožnit v potřebném rozsahu SAJ resp. Statutárnímu Městu Liberec výstavbu infrastruktury pro Mistrovství světa v klasickém lyžování 2009,

## 7.11.

### 7.11.1.

Vyžádají-li si takový postup okolností z důvodů ležících nikoli na straně Snowhill, které vyjdou najevo v průběhu provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd, a nelze-li v jejich důsledku na Snowhill spravedlivě požadovat splnění lhůt stanovených podle odst. 7.7., dohodnou účastníci smlouvy na návrh Snowhill dodatkem ke smlouvě přiměřenou úpravu těchto lhůt ve vztahu k dotčené části lyžařského areálu Ještěd, považují-li to za rozumné. Může se jednat především o případy, kdy posun lhůt umožní provést sjednané práce kvalitněji, umožní lepší koordinaci provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd s činnostmi jiných investorů, dále je-li posun lhůt vhodný z důvodů dopravních nebo důvodů širších vztahů (např. provádění jiné stavby v okolí lyžařského areálu Ještěd), či existuje-li nebezpečí vydání rozhodnutí orgánu veřejné správy, z něhož může vyplynout dodatečná změna provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd.

### 7.11.2.

Z důvodu existence okolností představujících "vyšší moc", tj. z důvodů okolností nastalých nezávisle na vůli účastníka této smlouvy a nemající původ v jeho hospodářských poměrech, které mu brání v plnění jeho povinností stanovených zákonem anebo touto smlouvou a u nichž nelze rozumně předpokládat, že by účastník této smlouvy takovou překážku nebo její následky mohl odvrátit nebo překonat nebo že by ji mohl předvídat v době uzavření této smlouvy, se staví běh dotčené lhůty podle odst. 7.7. po dobu, po kterou taková skutečnost trvala, přičemž účastníci jsou povinni o tom učinit zápis.

### 7.11.3.

Běh dotčené lhůty podle odst. 7.7. se staví dále v případě, kdy ve správních řízeních iniciovaných Snowhill na základě této smlouvy nastane z důvodů nikoli na straně Snowhill některá z níže uvede-

ných skutečností (bez ohledu na to, zda příslušný správní orgán postupoval v souladu s platnými právními předpisy či nikoli):

- a) nebude rozhodnuto ve věci samé ve lhůtách určených podle správního řádu pro rozhodnutí s tím, že dotčená lhůta podle odst. 7.7. neběží po dobu prodloužení správního řízení nad rámec takových lhůt nebo
- b) rozhodnutí, kterým se vyhovuje návrhu Snowhill ve věci samé, vydané v prvním stupni řízení, nabude právní moci až po uplynutí 21 dnů ode dne jeho vydání s tím, že dotčená lhůta podle odst. 7.7. neběží po dobu od 22.dne po vydání rozhodnutí do doby nabytí jeho právní moci nebo
- c) bylo vydáno rozhodnutí, kterým se nevyhovuje návrhu Snowhill ve věci samé, vydané v prvním stupni řízení a Snowhill podal odvolání a následně došlo k vydání pravomocného rozhodnutí, kterým se vyhovuje takovému návrhu Snowhill ve věci samé. Dotčená lhůta podle odst. 7.7. v takovém případě neběží po dobu od podání odvolání Snowhill do dne nabytí právní moci rozhodnutí, kterým se vyhovuje návrhu Snowhill nebo
- d) dojde k přerušení řízení s tím, že lhůta podle odst. 7.7. neběží po dobu přerušení řízení.

7.11.4.

Běh dotčené lhůty podle odst. 7.7. se staví také po dobu, po kterou bude SAJ nebo Statutární město Liberec v prodlení s poskytnutím součinnosti dle čl. 7.9.3. a 7.9.4. této smlouvy.

## **Článek 8. Práva a povinnosti při provozování lyžařského areálu Ještěd**

### **8.1.**

#### 8.1.1.

Snowhill je povinen zajistit provoz všech částí lyžařského areálu Ještěd, které mu budou předány dle této smlouvy do nájemného užívání svým jménem a na svůj účet a v souladu s touto smlouvou. Snowhill ponese náklady s provozem spojené, mimo jiné mzdové náklady včetně zákonných odvodů, poplatky, náklady energií a ceny služeb a bude mít příjmy z provozu. Provozování částí lyžařského areálu Ještěd je povinen zahájit vždy bezodkladně po jejich převzetí. U těch částí lyžařského areálu Ještěd, které při jejich převzetí nebudou způsobilé k provozování a jsou předmětem modernizace prováděné podle této smlouvy je povinen zahájit provozování bez zbytečného odkladu po dokončení jejich modernizace.

#### 8.1.2.

V rámci provozování lyžařského areálu Ještěd je Snowhill povinen zejména provozované části lyžařského areálu Ještěd řádně užívat v souladu s touto smlouvou, udržovat je ve stavu způsobilém řádnému užívání (včetně oprav, úprav, obnovování-rekonstrukce, revizí technologických zařízení a elektroinstalace dle příslušných norem), umožnit na ně přístup veřejnosti z tuzemska, občanů města Liberec, regionu i celé České republiky i návštěvníků ze zahraničí a poskytovat k provozu lyžařského areálu Ještěd se vztahující služby, zabezpečovat ochranu a ostrahu provozovaných částí lyžařského areálu Ještěd, likvidovat odpad ze zeleně a odpad z veřejných odpadkových košů.

### **8.2.**

#### 8.2.1.

Snowhill je oprávněn v rámci provozování lyžařského areálu Ještěd ke všem činnostem, které odpovídají jeho záměru (viz nabídka – příloha č. 1 této smlouvy), které budou sloužit k naplnění podnikatelského záměru, které přispějí k zvýšení návštěvnosti lyžařského areálu Ještěd a podpoře cestovního ruchu, rekreaci a sportovnímu vyžití návštěvníků a prohlašuje, že má či nabyde ke všem těmto činnostem potřebná živnostenská nebo jiná zákonem požadovaná oprávnění nebo licence. Provozování lyžař-

ského areálu Ještěd nesmí odporovat právním předpisům, dobrým mravům nebo oprávněným zájmům SAJ a Statutárního města Liberce a musí být v souladu s příslušnými právními předpisy a správními rozhodnutími vydanými pro lyžařský areál Ještěd jakož i se zásadami vyjádřenými v Nabídce. Změna způsobu provozování veřejně přístupných ploch lyžařského areálu Ještěd (pokud se nejedná o změnu lyžařského areálu Ještěd vyžadující uzavření dodatku ke smlouvě), musí být provedena v souladu s touto smlouvou.

#### 8.2.2.

K naplnění záměru Snowhill (viz nabídka – příloha č. 1 této smlouvy) se vztahují tyto další povinnosti Snowhill :

- Snowhill bude podporovat cestovní ruch v regionu Liberecka a zajistí v lyžařském areálu Ještěd poskytování kvalitních služeb pro veřejnost z tuzemska, občany města Liberec, regionu i celé České republiky i návštěvníky ze zahraničí
- Snowhill i mimo zimní období (zimní lyžařskou sezónu) zajistí provoz a služby tak, že v letním období (minimálně v dvou měsících letních prázdnin) zajistí :
  - přímo v areálu Ještěd : v přiměřeném rozsahu provoz lanové dráhy Černý vrch a zřídí a bude udržovat značené cyklotrasy, dále i v letním období bude provozovat, ať již sám, či svými smluvními partnery zařízení pro trávení volného času a rekreaci (jako jsou např. horské koloběžky) s cílem umožnit maximální využití a prostor pro trávení volného času
  - v RASAV : zřídí a bude udržovat značené cyklotrasy, umožní příjezd a parkování kol cyklistů, provoz na kolečkových bruslích (in-line bruslích), na kolečkových běžeckých lyžích a zajistí provoz občerstvení a další služby (uvažována např. letní bobová dráha), ať již sám, či svými smluvními partnery, které bude možné a vhodné poskytovat pro zajištění trávení volného času a rekreaci návštěvníků;

Snowhill předloží SAJ rozsah provozu obou areálů a služeb v něm poskytovaných mimo zimní období k projednání a schválení nejdéle do konce měsíce května každého kalendářního roku.

#### 8.2.3.

a) Snowhill se zavazuje vyvinout potřebnou spolupráci při pořádání domácích i zahraničních sportovních soutěží na sportovištích tvořících součást lyžařského areálu Ještěd, mimo jiné při pořádání Mistrovství světa v klasickém lyžování v roce 2009 a při pořádání světových pohárů; Snowhill se zavazuje v plném rozsahu respektovat požadavky organizačních výborů MS 2009 a světových pohárů a zavazuje se v plném rozsahu spolupracovat při zajištění těchto významných sportovních akcí. V případě, že nedojde k uskutečnění uvedených sportovních akcí z důvodů porušení závazků Snowhill, pak je dán důvod výpovědi smlouvy ze strany SAJ.

b) Snowhill bude podporovat výkonnostní a vrcholový sport prováděný v lyžařském areálu Ještěd.

c) Snowhill je oprávněn přenechat do užívání a provozu - do podnájmu pro dobu určitou sportoviště tvořící součást či součásti lyžařského areálu Ještěd třetí osobě. Snowhill se zavazuje přenést závazek podle odstavce 8.2.3 písm. a) na podnájemce v podnájemní smlouvě. Pro případ, že podnájem bude sjednán na dobu delší třiceti dnů, pak k platnému uzavření takové podnájemní smlouvy se vyžaduje předchozí souhlas SAJ. Nevyjádří-li se SAJ písemně na základě doručené písemné žádosti o souhlas do deseti dnů, pak má se zato, že souhlasí. SAJ je oprávněn odepřít souhlas pouze v případech, kdy podnájemce vede s SAJ nebo Statutárním městem Liberec spory anebo pokud podnájemci dluží SAJ nebo Statutárnímu městu Liberec.

#### 8.2.4.

Smluvní strany se dohodly s ohledem na ust. čl. 10.5.8. této smlouvy na tom, že Snowhill převezme nejdéle do 30 dnů ode dne sjednané účinnosti této smlouvy do užívání a k zajištění provozu Skokanský areál včetně skokanských můstků a SAJ, nebude-li tomu bránit zvlášť závažných důvodů, je povinen ho do užívání předat, a k tomu se v takovém případě Snowhill a SAJ zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě.

#### 8.2.5.

Smluvní strany se dohodly s ohledem na ust. viz čl. 10.5.8. této smlouvy na tom, že Snowhill převezme nejdéle do 30 dnů ode dne sjednané účinnosti této smlouvy do užívání a k zajištění provozu RASAV a



SAJ, nebude-li tomu bránit zvláště závažných důvodů, je povinen ho do užívání předat a k tomu se v takovém případě Snowhill a SAJ zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě.

### 8.3.

Pokud se týká ploch zahrnutých do lyžařského areálu Ještěd, budou, připouští-li to jejich povaha, přístupné veřejnosti v zájmu jejich využití pro sportovní vyžití, rekreaci a trávení volného času. Snowhill je povinen na výzvu SAJ předložit SAJ Provozní nebo Návštěvní řády upravující provozování veřejně přístupných ploch.

### 8.4.

V případech, kdy lze podle této smlouvy některou část lyžařského areálu Ještěd ve vztahu k třetím osobám provozovat úplatně nebo kdy dohoda účastníků smlouvy připustí, aby byly od třetích osob přijímány úhrady související s provozováním některé části lyžařského areálu Ještěd, náležejí takové výnosy výlučně Snowhill.

### 8.5.

#### 8.5.1.

Provozováním části či částí lyžařského areálu Ještěd může Snowhill smluvně pověřit jinou osobu (jiné osoby) mající příslušné odborné znalosti a schopnosti (dále také jako : partner Snowhill), a to za úplatu nebo bez ní. Pro případ, že doba trvání smlouvy bude sjednána na dobu delší třiceti dnů, pak k platnému uzavření takové smlouvy se vyžaduje předchozí souhlas SAJ. Nevyjádří-li se SAJ písemně na základě doručené písemné žádosti o souhlas do deseti dnů, pak má se zato, že souhlasí. SAJ je oprávněn odeprít souhlas pouze v případech, kdy podnájemce vede s SAJ nebo Statutárním městem Liberec spory anebo pokud podnájemci dluží SAJ nebo Statutárnímu městu Liberec.

Po uzavření smluv ručí Snowhill vůči SAJ za dodržení všech podmínek podle této smlouvy, jako by lyžařský areál Ještěd či takovou část lyžařského areálu Ještěd provozoval sám. Snowhill je povinen vždy smluvně zajistit, aby lyžařský areál Ještěd či část lyžařského areálu Ještěd provozovaná jinou osobou byla provozována plně v souladu s touto smlouvou. Snowhill je dále povinen smluvně zajistit, aby důsledkem toho, že dojde při provozování lyžařského areálu Ještěd jinou osobou k porušení některé povinnosti, bylo neprodleně zjednáno nápravy vadného stavu a dále rovněž možnost odstoupení od uzavřené smlouvy. Je-li toho třeba anebo to SAJ oprávněně požaduje, Snowhill je povinen uvedených smluvních oprávnění využít.

V případě, že se nebude jednat o podnájem určitého sportoviště na určitou dobu (dle čl. 8.2.3. c/ této smlouvy a za podmínek v něm uvedených) a nebo se nebude jednat o přenechání části či částí lyžařského areálu Ještěd do provozu partnerovi Snowhill (dle prvního odstavce tohoto článku smlouvy a za podmínek tam uvedených), je Snowhill oprávněn provozováním lyžařského areálu Ještěd pověřit jinou osobu. S tím SAJ souhlasí pod podmínkou, že se bude jednat o osobu právnickou a v ní bude mít Snowhill a nebo pan Karel Vacek 100% majetkovou účast a tato právnická osoba bude mít sídlo v Liberci. O naplnění této podmínky je povinen před uzavřením takových smluv předložit Snowhill SAJ písemnou dokumentaci

#### 8.5.2.

Ve vztahu Snowhill a jiné osoby, kterou Snowhill pověří provozováním lyžařského areálu Ještěd nebo jeho části, nese (není-li mezi nimi výslovně dohodnuto jinak) náklady provozu taková třetí osoba. Odpovědnost Snowhill vůči SAJ za řádné provozování lyžařského areálu Ještěd není tímto ujednáním dotčena.

## 8.6.

### 8.6.1.

Ve vztahu k SAJ nese Snowhill veškeré náklady spojené s provozováním lyžařského areálu Ještěd. Tím není vyloučena možnost, že si Snowhill pro provozování lyžařského areálu Ještěd obstará potřebné finanční prostředky od jiných osob. K tomu může dojít např. tak, že třetí osoba (partner Snowhill) bude vykonávat dodávky, práce a poskytovat služby při provozování lyžařského areálu Ještěd a bude se i investičně podílet na rozvoji infrastruktury a zajištění provozu. v takovém případě se Snowhill zavazuje, že bude výlučným vlastníkem nově zbudovaných staveb a zařízení. Porušení tohoto závazku se považuje za důvod pro SAJ dát výpověď této smlouvy.

### 8.6.2.

Výběr dodavatelů prací a dodávek a poskytovatelů služeb je věcí Snowhill. V případě, že jsou práce, dodávky a služby pro provozování lyžařského areálu Ještěd vykonávány prostřednictvím třetích osob (partnerů Snowhill), ve vztahu k SAJ odpovídá Snowhill stejně, jako kdyby je vykonával sám. Pokud poskytování služeb je spojeno s užíváním najatých věcí, pak pro tyto případy platí ustanovení této smlouvy o podnájmu.

## 8.7.

SAJ a statutární město Liberec jsou povinni zdržet se všeho, co by v rozporu se smlouvou Snowhill při provozování lyžařského areálu Ještěd omezovalo, a plnit své povinnosti dle této smlouvy, aby Snowhill mohl provozovat lyžařský areál Ještěd řádně.

## 8.8.

Snowhill je povinen zdržet se všeho, co by v rozporu se smlouvou při provozování lyžařského areálu Ještěd omezovalo SAJ a statutární město Liberec.

## Článek 9. Změny modernizace lyžařského areálu Ještěd

### 9.1.

Změnami modernizace lyžařského areálu Ještěd se rozumí změny a odchylky od investičního záměru Snowhill a požadavků SAJ uvedených v příloze č. 1 této smlouvy a dále odchylky od Specifikace modernizace včetně grafického znázornění a harmonogramu realizace uvedené v příloze č. 2:

- odchylky v projektové dokumentaci vypracované pro lyžařský areál Ještěd nebo
- změny při provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd nebo
- změny již modernizovaného lyžařského areálu Ještěd nebo
- změny ve způsobu provozování nebo využití lyžařského areálu Ještěd.
- omezení rozsahu lyžařského areálu Ještěd
- rozšíření rozsahu lyžařského areálu Ještěd (např. zahrnutí další nemovitosti do lyžařského areálu Ještěd).

### 9.2.

Změny modernizace lyžařského areálu Ještěd je Snowhill oprávněn a povinen provádět, není-li dále stanoveno jinak, teprve po uzavření příslušného dodatku ke smlouvě.

### 9.3.

Za změnu modernizace lyžařského areálu Ještěd se nepovažuje použití jiných (v době uzavření této smlouvy nepředpokládaných) technických řešení jednotlivých staveb nebo změna jejich stavebně technických parametrů, popř. provedení podmiňujících nebo vyvolaných technických řešení.

## **Článek 10. Vlastnická a jiná práva k nemovitostem, další ujednání**

### **10.1. Vlastnická práva**

Pro posouzení vlastnických práv k nemovitostem zahrnutým do lyžařského areálu Ještěd sjednávají účastníci smlouvy tyto zásady:

- a) vlastníkem nově vytvořených nemovitostí (samostatných věcí) bude výlučně Snowhill jestliže jejich pořízení financoval nebo si obstaral potřebné investiční prostředky od jiných osob (viz odst. 7.6.);
- b) vlastnické právo SAJ ke všem nemovitostem uvedeným v příloze č. 4 této smlouvy zůstává modernizací a provozováním lyžařského areálu Ještěd nedotčeno, a to bez ohledu na to, zda budou nebo nebudou tyto nemovitosti technicky zhodnoceny z prostředků Snowhill či jiných osob.
- c) veřejně prospěšné stavby (např. inženýrské sítě) vybudované Snowhill náležející do lyžařského areálu Ještěd (pokud mají právní povahu samostatné věci) budou v případech, kdy to vyžadují právní předpisy převedeny do vlastnictví SAJ nebo Statutárního města Liberec resp. příslušných třetích osob, a to na jejich žádost nebo žádost SAJ s tím, že převod vlastnictví se uskuteční dle dohody účastníků této smlouvy bezúplatně nebo za úplatu ve výši obvyklých cen takových staveb v daném místě a čase.

### **10.2. Převody vlastnictví nemovitostí**

Snowhill se zavazuje, že nepřevéde na jinou osobu vlastnictví žádné nemovitosti (její části či příslušenství) vzniklé podle této smlouvy, ledaže by mu tuto povinnost ukládal zákon, soudní nebo správní rozhodnutí SAJ se zavazuje, že nepřevéde po dobu trvání této smlouvy na jinou osobu vlastnictví žádné nemovitosti (její části či příslušenství) náležející do lyžařského areálu Ještěd, ledaže by mu tuto povinnost ukládal zákon, soudní nebo správní rozhodnutí anebo ledaže zajistí přechod všech práv Snowhill z této smlouvy, pokud nedochází k jejich přechodu ze zákona, na Snowhill.

Oba účastníci se zavazují, že po dobu trvání strategického partnerství neučiní žádný úkon nebo opatření, v jehož důsledku by přešlo vlastnictví předmětu nájmu na jiný subjekt.

### **10.3. Věcná a jiná práva dalších osob**

#### 10.3.1.

Snowhill se zavazuje, že zatíží věcným právem ve prospěch třetí osoby nemovitost (její část či příslušenství) vzniklou podle této smlouvy pouze po předchozím písemném souhlasu SAJ, ledaže by mu tuto povinnost ukládal zákon, soudní nebo správní rozhodnutí. Porušení tohoto závazku je pro SAJ důvodem k odstoupení od této smlouvy dle jejího čl. 12.3.

#### 10.3.2.

Snowhill je povinen umožnit třetím osobám výkon těch práv, která mají k nemovitostem ve vlastnictví SAJ a Statutárního města Liberec náležejících do lyžařského areálu Liberec, nejsou-li tato práva zřízena nebo netrvají-li v rozporu s touto smlouvou. Tím se rozumí zejména práva zemědělského obhospodařování pozemků v období mimo zimní sezónu.

#### 10.3.3.

Snowhill je povinen v případě potřeby bezúplatně zřídít ohledně nemovitostí v jeho vlastnictví provozovatelům (správcům) technické infrastruktury příslušná a nezbytná (a to i věcná) práva, jakož i strpět zřízení příslušných a nezbytných (a to i věcných) práv ve prospěch provozovatelů (správců) technické infrastruktury ohledně nemovitostí ve vlastnictví SAJ anebo třetích osob. Snowhill je dále povinen v částech lyžařského areálu Ještěd, které provozuje, plnit povinnosti vlastníka ve smyslu ust. § 127 Občanského zákoníku.

#### 10.3.4.

SAJ prohlašuje, že k nemovitostem nevzniklo zákonné zástavní právo v důsledku daňového nedoplatku, k nemovitostem se nevazí věcná práva a proti SAJ nebylo zahájeno konkurzní řízení, není ve stavu insolvence či předlužení a není proti němu veden výkon soudních či správních rozhodnutí s možným ohrožením vlastnických práv SAJ k nemovitostem. SAJ se zavazuje tento stav udržet po celou dobu trvání smlouvy.

### 10.4. Demolice stávajících staveb

#### 10.4.1.

SAJ vyjadřuje předběžný souhlas s demolicí staveb v jeho vlastnictví, které bude nezbytně nutné odstranit pro účel modernizace lyžařského areálu Ještěd a jsou uvedeny v příloze č. 6 část A) této smlouvy. Příslušný souhlas vlastníka SAJ vydá Snowhill způsobem a za podmínek uvedených v čl. 7.

#### 10.4.2.

Smluvní strany jsou zajedno v tom, že pro účely provedení modernizace lyžařského areálu Ještěd je účelné demolovat stavby uvedené v příloze č. 6 část B této smlouvy. Smluvní strany v jednotlivých případech dohodnou vždy společný věcný a časový postup směřující k získání souhlasu vlastníků s demolicí takových staveb a zavazují se vyvinout k zajištění souhlasu vlastníků veškeré úsilí. Jestliže náklady demolice ponese Snowhill, pak SAJ a Statutární město Liberec se zavazují vyvinout veškerou potřebnou součinnost k získání příslušných správních rozhodnutí a k možnosti provedení demolice takových staveb.

### 10.5. Nájem nemovitostí ve vlastnictví SAJ

#### 10.5.1.

Součástí této inominátní smlouvy (viz čl. 2.2.) jsou ujednání o nájemním vztahu, která jsou součástí celkové úpravy všech ostatních vztahů účastníků této smlouvy a jsou vzájemně provázána. V záležitostech, které smlouva výslovně neřeší, platí pro tento nájemní vztah ustanovení Občanského zákoníku o nájemní smlouvě.

#### 10.5.2.

Touto smlouvou SAJ (jako pronajímatel) přenechává za níže uvedenou úplatu Snowhill (jako nájemci) k užívání po sjednanou dobu nemovitostí uvedené v příloze č. 4, část A/ této smlouvy včetně všech jejich součástí a příslušenství (dále jen jako "předmět nájmu"). Snowhill tyto nemovitosti od SAJ do užívání přejímá.

O předání a převzetí nemovitostí anebo jejich částí (uvedených v příloze č. 4, část A/ této smlouvy) do užívání Snowhill sepíše Snowhill a SAJ zápis (předávací protokol), a to bezodkladně po uzavření této smlouvy, nejdéle do patnácti dnů.

#### 10.5.3.

Touto smlouvou SAJ (jako pronajímatel) se zavazuje, že poté, co u nemovitostí uvedených v příloze č. 4, části B. zajistí zánik práv třetích osob, přenechá tyto nemovitosti Snowhill jako nájemci k užívání po sjednanou dobu včetně všech jejich součástí a příslušenství (dále rovněž jen jako "předmět nájmu"), a to bez vlivu na výši nájemného sjednaného v odst. 10.5.9. O předání těchto nemovitostí do nájmu bude sepsán dodatek k této smlouvě.

#### 10.5.4.

Snowhill nemovitosti, které tvoří předmět nájmu, včetně všech jejich součástí a příslušenství od SAJ do užívání přejímá. Snowhill je oprávněn užívat převzaté nemovitosti po níže uvedenou dobu, a to za účelem jejich využití pro provedení modernizace a provoz lyžařského areálu Ještěd, t.j. za účelem, aby

na předaných pozemcích a v předaných stavbách a jejich příslušenství byly umístěny, resp. modernizovány a provozovány součástí lyžařského areálu Ještěd. Účelem nájmu je provozování sportovních zařízení ke sportovnímu využití a k rekondici veřejnosti.

Snowhill je oprávněn přenechat předmět nájmu zcela či zčásti do podnájmu za podmínek sjednaných v čl. 8.2.3. c/ a čl. 8.5.1. této smlouvy

10.5.5. Snowhill prohlašuje, že je právnickou osobou s předmětem podnikání, který mu umožňuje užívat nemovitosti sjednaným způsobem a splnit veškeré závazky, které touto smlouvou na sebe převzal.

SAJ prohlašuje, že seznámil Snowhill s umístěním inženýrských sítí nacházejících se nad, na i pod pozemky tvořícími předmět nájmu a že seznámil Snowhill i s faktickým stavem předmětu nájmu.

Snowhill dále prohlašuje, že se seznámil s umístěním inženýrských sítí nacházejících se nad, na i pod pozemky tvořícími předmět nájmu a že se seznámil i s faktickým stavem předmětu nájmu.

10.5.6.

#### Doba trvání nájmu

Snowhill je oprávněn užívat předané nemovitosti po dobu určitou (doba nájmu), a to počínaje dnem jejich převzetí a až do doby ukončení smluvního vztahu účastníků (viz čl. 6. této smlouvy), přičemž se nájemní poměr prodlužuje ve stejném rozsahu, jako tato smlouva. Dojde-li v průběhu doby nájmu v souladu s touto smlouvou k demolici některých nemovitostí, do doby jejich zániku Povinnosti účastníků při a po skončení nájmu se řídí čl. 13. této smlouvy.

10.5.7.

#### Předání nemovitostí uvedených v čl. 10.5.3.

S ohledem na to, že v době uzavření této smlouvy užívají některé nemovitosti (uvedené v příloze č. 4, část B/ této smlouvy) tvořící předmět nájmu třetí osoby, prohlašuje SAJ, že učiní všechny potřebné a možné úkony, které na něm lze spravedlivě a rozumně požadovat, jejichž důsledkem bude ukončení takových práv třetích osob a dále, že vynaloží veškeré možné úsilí, které na něm lze spravedlivě požadovat, aby nemovitosti uvedené v příloze č. 4, část B/ této smlouvy byly Snowhill předány do užívání v době, co možná nejkratší po uzavření této smlouvy, nejdéle do 30. června 2006.

O předání a převzetí nemovitostí anebo jejich částí do užívání Snowhill sepíše Snowhill a SAJ vždy zápis (předávací protokol).

10.5.8.

Současně se účastníci vzájemně zavazují a zároveň prohlašují, že k předání a převzetí do užívání Snowhill a zajištění provozu Skokanského areálu včetně skokanských můstků a RASAV, když oba areály jsou tvořeny komplexem nemovitostí a k nim a k jejich užívání se vztahujícími movitými věcmi, dojde bez zbytečného odkladu, nejdéle do 30 dnů po skončení MS v klasickém lyžování 2009..

O předání a převzetí těchto areálů do užívání Snowhill sepíše Snowhill a SAJ zápis (předávací protokol).

10.5.9.

#### Nájemné

Nájemné se sjednává ročně ve výši 8.000.000,- Kč, slovy osm milionů korun českých (dále jen „běžné nájemné“).

S ohledem na to, že SAJ nebude poskytovat Snowhill v souvislosti s pronájmem nemovitostí žádné služby, obstará si Snowhill dodávky energií a služby nezbytné pro účely užívání nemovitostí svým jménem a na svůj náklad a je povinen úplatu za ně hradit přímo dodavatelům takových služeb.

Počínaje 1.1.2010 zvyšuje se nájemné s platností pro rok 2010 o 5,50 Kč z každé prodané jízdenky v lyžařském areálu Ještěd v předcházejícím roce (dále jen „zvýšené nájemné“).

V následujících letech se bude postupovat obdobně. Zvýšené nájemné je splatné spolu s běžným nájemným poměrně ve čtvrtletních splátkách tak, jak níže v tomto článku smlouvy uvedeno.

Snowhill předloží SAJ bez zbytečného dokladu po skončení roku 2009, nejdéle do 30 dnů (a stejně tak v následujících letech), přehled a doklady (data a sumáře) z elektronického odbavovacího systému Skidata o počtu prodaných jízderek za předchozí kalendářní rok spolu s písemným výpočtem zvýšeného nájemného. SAJ předá Snowhill písemné stanovisko k přehledu, dokladům a výpočtu do 15 dnů ode dne, kdy mu byly předloženy. Výši zvýšeného nájemného stvrdí účastníci společným zápisem.

Podmínkou pro platby zvýšeného nájemného je rozšíření předmětu nájmu a předání zařízení dle čl. 10.5.10. této smlouvy

### Valorizace ročního nájemného

Roční nájemné se upravuje dle ročního průměru příslušného indexu vývoje inflace v České republice oficiálně publikovaného Českým statistickým úřadem. V případě, že roční průměr příslušného indexu vývoje inflace za předchozí kalendářní rok přesáhne 3%, pak upravuje se roční nájemné o tolik procent, o kolik převyší index uvedená 3%. Základem pro určení výše nového nájemného je nájemné platné v předchozím kalendářním roce a poprvé se uplatní u druhé čtvrtletní splátky nájemného v kalendářním roce.

### Splatnost nájemného

Nájemné je splatné předem ve čtvrtletních splátkách, a to vždy předem do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, a to bezhotovostním převodem peněžních prostředků na účet SAJ č. 305684423/0300 vedený u ČSOB, pob. Liberec (neoznámí-li SAJ písemně Snowhill jiné číslo účtu a banku, kam má být nájemné placeno). SAJ se zavazuje vystavit a doručit Snowhill daňový doklad (fakturu) na nájemné, a to tak, aby byl doručen nejméně 15 dní přede dnem splatnosti nájemného, jak je výše uvedena. Řádné vystavení a doručení daňového dokladu je podmínkou zaplacení v dané lhůtě splatnosti.

Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel bude k nájemnému účtovat nájemci DPH v sazbě platné podle zákona v den vystavení daňového dokladu. Pro případ, že kvůli změně zákona o DPH se změní i sazba, je oprávněn SAJ účtovat změněnou sazbu DPH počínaje účinností takové změny aniž aby bylo nutno měnit tuto smlouvu dodatkem.

Snowhill za dobu, po kterou pro zaviněné porušení povinností SAJ dle této smlouvy (čl. 8.7., 10.5.12.) nebude moci některou část lyžařského areálu Ještěd či celý lyžařský areál Ještěd provozovat, je oprávněn u SAJ uplatnit písemně nárok na snížení nájemného v přiměřené výši odpovídající počtu dní trvání závadného stavu a částce, o kterou došlo ke snížení tržeb z provozu některé části či celku lyžařského areálu Ještěd. Snowhill je při uplatnění nároku povinen SAJ předložit písemný přehled počtu dní a rozsahu snížení tržeb u zařízení, které nemohl provozovat po určitou dobu, a to v porovnání oproti shodnému období předchozího roku a správnost uvedených údajů musí doložit účetní evidencí. SAJ je povinen písemné stanovisko k uplatněnému nároku podat Snowhill do 15 dnů ode dne jeho uplatnění.

#### 10.5.10.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že v zájmu rozvoje a modernizace lyžařského areálu Ještěd bude vhodné mimo investice, činnosti a další plnění Snowhill, než která jsou vyjádřena v příloze č. 1 této smlouvy, vybudovat další zařízení umožňující a doplňující komplexní rozvoj lyžařského areálu (uvážováno je zřízení parkovacího domu, objektu restauračních a dalších služeb, technického a organizačního zázemí skokanských můstků a další).

V případě, že Statutární město Liberec (či jím zřízená organizace s podstatnou majetkovou účastí města) nebo SAJ vybuduje (svým nákladem či z cizích zdrojů) zařízení způsobilé k jeho zahrnutí do provozu lyžařského areálu Ještěd, pak Snowhill má právo převzít takové zařízení do jeho užívání a péče (do nájmu) a SAJ (či vedlejší účastník) má povinnost takové zařízení předat bez zbytečného odkladu od právní moci rozhodnutí o povolení užívání stavby, nejdéle do 30 dnů. Před předáním účastníci dodatkem této smlouvy rozšíří předmět nájmu dle této smlouvy o takové zařízení. SAJ či Statutární město Liberec předá a Snowhill převezme toto zařízení do užívání a péče při výše v tomto článku smlouvy sjednaném nájemném, které s ohledem na ujednání o běžném a zvýšeném nájemném zůstane beze změny.

#### 10.5.11.

### Povinnosti Snowhill

Od okamžiku převzetí každé části lyžařského areálu Ještěd do užívání je Snowhill kromě dalších povinností stanovených v této smlouvě po dobu trvání nájmu povinen:

- dodržovat ve vztahu k předmětu nájmu požadavky požárních, ekologických, hygienických, bezpečnostních a dalších příslušných obecně závazných právních předpisů, a ve stejném rozsahu smluvně zavázat všechny osoby podílející se na plněních (pracích a činnostech) související s prováděním modernizace a provozováním lyžařského areálu Ještěd;
- předložit k žádosti SAJ bezodkladně příslušné revizní zprávy vztahující se k zařízením v lyžařském areálu Ještěd, které Snowhill pořídí dle příslušných obecně závazných právních předpisů,

- počínat si tak, aby nedošlo ke znehodnocení předmětu nájmu a pečovat o to, aby SAJ na něm nevznikla škoda, zejména chránit ho před poškozením, nadměrným opotřebením nebo zničením; Snowhill není oprávněn předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou zatěžovat právy třetích osob (zejm. věcnými břemeny a zástavními právy) ani provádět jeho úpravy (změny), které by byly v rozporu s touto smlouvou;
- ve vztahu k předmětu nájmu provést modernizaci lyžařského areálu Ještěd a uskutečnit investice, činnosti a další plnění v rozsahu sjednaném v této smlouvě,
- umožnit SAJ na jeho žádost vstup na pozemky a do objektů tvořících předmět nájmu, a to za účelem kontroly, zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou. Den, kdy SAJ hodlá provést kontrolu, bude Snowhill oznámen písemně alespoň 3 (tři) dny předem a kontrola se uskuteční za přítomnosti oprávněného zástupce Snowhill. V případě nutnosti odvrátit hrozící škodu je SAJ oprávněn ke vstupu na pozemky a do objektů tvořících předmět nájmu i za nepřítomnosti Snowhill a o tom je povinen Snowhill ihned vyrozumět;
- neprodleně informovat SAJ o škodách nebo vadách, které vznikly na předmětu nájmu anebo které předané nemovitosti vykazují a o okolnostech jejich vzniku; to neplatí pouze pokud se jedná o drobné škody neznemožňující provádění modernizace a provozování lyžařského areálu Ještěd, které způsobem svého vzniku, svým dopadem nebo okolnostmi, za nichž k nim došlo, nevyžadují pozornost SAJ, za podmínky, že byl předmět nájmu bez zbytečného odkladu po vzniku škod, uveden do řádného stavu.
- zajišťovat na svůj náklad čistotu, běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu, jakož i revize a preventivní prohlídky, Pro případ nutné výměny technologických zařízení souvisejících s provozem lyžařského areálu Ještěd, jež jsou ve vlastnictví SAJ, souhlasí tímto SAJ s tím, že tyto technologie budou na náklady Snowhill zlikvidovány, pokud SAJ k písemné výzvě Snowhill nesdělí, že má o vyměňované technologie zájem;
- vlastním nákladem udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl být užíván ke sjednanému účelu nájmu a včas provádět a hradit veškeré jeho potřebné opravy, úpravy či případné rekonstrukce apod., vše tak, aby bez jakýchkoli omezení byla zajištěna možnost výkonu práv Snowhill dle této smlouvy. Prostředky, které Snowhill za tímto účelem vynaloží (vč. hodnoty vlastní práce Snowhill) nese Snowhill. Takto vynaložené prostředky není SAJ povinen hradit a nemohou být tedy ani započítávány proti nájemnému ani jiným platbám, které by byl Snowhill povinen uskutečňovat podle této smlouvy ve prospěch SAJ;
- vykonávat veškeré činnosti a povinnosti spojené se zajištěním plnění účelu nájmu; Snowhill bere na vědomí, že SAJ pouze vykonává kontrolu plnění nájemní smlouvy a ve vztahu k předmětu nájmu neplní žádné jiné povinnosti, než mu ukládá zákon, pakliže není v této smlouvě dohodnuto jinak.
- plnit ohlašovací povinnost Policii ČR,
- předložit každý rok vždy nejdéle do tří měsíců po skončení kalendářního roku zprávu o činnosti a plnění dle této smlouvy za předchozí kalendářní rok, a plán investic na další kalendářní rok. Součástí této zprávy musí být každoročně prohlášení Snowhill o tom, že na jeho majetek a na majetek společníků Snowhill nebo dceřiných společností, které podle smluv v souladu s touto smlouvou podnikají ve Sportovním areálu Ještěd nebyl prohlášen konkurz nebo že návrh na prohlášení konkursu nebyl zamítnut pro nedostatek majetku a že není předlužen; dále součástí zprávy učiní vyúčtování předpisu a zaplaceného nájemného dle této smlouvy za předchozí kalendářní rok a do zprávy zahrne sumář hodnoty investic, činností a dalších plnění uplynulého roku v návaznosti na ustanovení čl. 3.3.1. a 7.10. f) této smlouvy.

#### 10.5.12.

##### Povinnosti SAJ

Po dobu trvání nájmu kromě dalších povinností stanovených v této smlouvě :

- SAJ se zavazuje umožnit Snowhill volný přístup a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu bez přerušení a v souladu s touto smlouvou

- SAJ v případě, že tak zjistí, je povinen upozornit Snowhill na nutnost provedení prací a přijetí potřebných opatření nutných k zabránění vzniku škod na předmětu nájmu;
- SAJ je povinen při vstupu na pozemky a do objektů tvořících předmět nájmu, a to za účelem kontroly, zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou, respektovat oprávněné zájmy Snowhill, zejména provést kontrolu tak, aby nebyl ohrožen postup modernizace nebo omezen či přerušen provoz lyžařského areálu Ještěd či jeho části;

#### 10.5.13.

Nedohodnou-li SAJ a Snowhill výslovně písemně jinak, je Snowhill oprávněn, do doby než nabude právní moci příslušné stavební povolení, užívat jakoukoli součást předmětu nájmu k účelu, ke kterému obvykle slouží (v pochybnostech se má za to, že je to účel, ke kterému slouží předmět nájmu v době uzavření této smlouvy).

#### 10.5.14.

Snowhill je povinen vždy smluvně zajistit, aby podnájemci, užívali nemovitosti SAJ v souladu s touto smlouvou, a dále aby v případě, kdy takovou povinnost poruší, mohl být s podnájemcem smluvní vztah bez zbytečného odkladu ukončen. Je-li toho třeba anebo to SAJ oprávněně požaduje, je Snowhill povinen takového smluvního oprávnění využít.

#### 10.5.15.

Vrácení předmětu nájmu se řídí čl. 13 této smlouvy.

### **10.6. Ujednání ohledně nemovitostí, které nejsou ve vlastnictví SAJ**

U smluvních vztahů a nemovitostí uvedených v příloze č. 5 této smlouvy, které je SAJ oprávněn užívat, SAJ se zavazuje že učiní všechny potřebné a možné úkony, v jejichž důsledku bude tyto nemovitosti, které tvoří součást Lyžařského areálu Ještěd (čl.3.4.písm.b, této smlouvy) oprávněn užívat Snowhill pro naplnění účelu této smlouvy. SAJ tyto smluvní vztahy neukončí dříve než kdy uplyne doba, na kterou byly sjednány a nepodá výpovědi z těchto vztahů. SAJ souhlasí s tím, aby Snowhill tyto nemovitosti pro zajištění provozu lyžařského areálu Ještěd a jeho modernizaci užíval.

U těch smluvních vztahů a nemovitostí uvedených v příloze č. 5 této smlouvy, u kterých tak Snowhill SAJ požádá a účastníci se o tom dohodnou, SAJ se zavazuje s vlastníky nemovitostí projednat a navrhne jim, aby přenechali Snowhill do užívání příslušné pozemky a stavby pro účel provedení modernizace a provozování lyžařského areálu Ještěd, a to za cenu obvyklou v době a místě uzavření nájemní smlouvy s cílem, aby takové nemovitosti byly pronajaty Snowhill v době co možná nejkratší. K tomu vyvine v mezích svých možností potřebnou součinnost též vedlejší účastník této smlouvy Statutární město Liberec.

### **10.7. Škody na lyžařském areálu Ještěd a pojištění**

#### 10.7.1.

Účastníci smlouvy jsou zajedno v tom, že Snowhill je povinen chránit předmět nájmu před jeho poškozením ztrátou nebo zničením. Právní vztahy účastníků týkající se škod na lyžařském areálu Ještěd se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

#### 10.7.2.

Snowhill a SAJ se zavazují spolupracovat při uplatňování nároků na náhradu škody vzniklé na lyžařském areálu Ještěd vůči třetím osobám a v případě potřeby přiměřeně upravit své vzájemné vztahy tak, aby odstraňování škod na lyžařském areálu Ještěd a uplatňování nároků vůči třetím osobám bylo efektivní a nebylo nad míru nezbytnou narušováno provádění modernizace a provozování lyžařského areálu Ještěd.



### 10.7.3.

Snowhill se zavazuje uzavřít a do doby vrácení nemovitostí SAJ udržovat pojištění všech nemovitostí SAJ náležejících do lyžařského areálu Ještěd proti všem obvyklým a za běžných podmínek pojistitelným rizikům. Snowhill se zavazuje, že přijaté pojistné plnění použije k nápravě škody na nemovitostech SAJ; jestliže Snowhill přijal pojistné plnění, avšak neodstranil škodu na nemovitostech SAJ, je povinen zaplatit SAJ smluvní pokutu ve výši částky představující takto přijaté pojistné plnění.

## 10.8. Ujednání ve věci práv třetích osob

### 10.8.1.

Všichni účastníci této smlouvy se zavazují, že po dobu trvání strategického partnerství účastníků nepřijmou žádná právní, technická či jiná opatření, která by znemožňovala provedení modernizace a provozování lyžařského areálu Ještěd podle této smlouvy, a že budou respektovat existující práva třetích osob dotčených prováděním modernizace a provozováním lyžařského areálu Ještěd a plně takovým osobám umožní jejich výkon.

### 10.8.2.

Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že budou provedení modernizace a provozování lyžařského areálu Ještěd všestranně podporovat a v rámci svých možností vytvoří předpoklady pro rychlé provedení modernizace lyžařského areálu Ještěd.

### 10.8.3.

SAJ se zavazuje že se svými smluvními partnery uvedenými v příloze č. 8 této smlouvy projedná a navrhne jim, aby do práv a povinností SAJ ze smluv, které jsou s nimi uzavřeny, vstoupil Snowhill, t.j. aby práva a povinnosti SAJ z těchto smluv byla cedována na Snowhill. Pro případ, že by nedošlo k cesí všech či některých těchto smluv, pak se SAJ zavazuje učinit taková opatření, aby výkon práv a plnění povinností Snowhill dle této smlouvy nebyl nijak omezen či znemožněn.

### 10.8.4. Ujednání o převodu práv z leasingových smluv (cese)

Ustanovení čl. 10.8.3. této smlouvy se vztahuje též k uzavřeným a v příloze č. 8 specifikovaným leasingovým smlouvám. Po uskutečnění převodu práv a povinností na straně nájemce (uživatele předmětu leasingu) z těchto smluv bude Snowhill platit leasingové splátky až do doby skončení té které smlouvy.

## 10.9. Daňová problematika

### 10.9.1.

Veškeré nové nemovitosti vybudované z prostředků Snowhill bude odepisovat dle příslušných účetních a daňových předpisů Snowhill.

### 10.9.2.

Smluvní strany ujednaly, že Snowhill bude dle příslušných účetních a daňových předpisů odepisovat rovněž veškeré náklady, jím vynaložené na technické zhodnocení předmětu nájmu; SAJ nebude zvyšovat jím evidovanou vstupní hodnotu takových věcí v jeho vlastnictví o hodnotu technického zhodnocení odepisovaného Snowhill.

### 10.9.3.

Ustanovení odst. 10.9.1. a 10.9.2. vycházejí z právní úpravy platné v okamžiku uzavření smlouvy. Pokud dojde ke změnám, změní účastníci tato ustanovení tak, aby při respektování jejich povahy a účelu byla ustanovení odst. 10.9.1. a 10.9.2. v každém okamžiku trvání strategického partnerství účastníků v souladu s právní úpravou.

## 10.10. Prodej movitých věcí

### 10.10.1.

SAJ jako prodávající a Snowhill jako kupující touto smlouvou uzavírají kupní smlouvu. V záležitostech, které smlouva výslovně neřeší, platí pro tento vztah ustanovení Obchodního zákoníku o kupní smlouvě.

Předmětem koupě jsou věci uvedené v příloze č. 3 této smlouvy. SAJ jako prodávající prodává a Snowhill jako kupující kupuje předmět koupě jak stojí a leží.

### 10.10.2.

SAJ jako prodávající a Snowhill jako kupující dohodli kupní cenu předmětu koupě ve výši po jednotlivých majetkových položkách uvedené v příloze č. 3 této smlouvy. Kupní cena předmětu koupě celkem činí : ..... ,- Kč (slovy ..... korun českých a je splatná do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to bezhotovostním převodem peněžních prostředků na účet SAJ č. 305684423/0300 vedený u ČSOB, pob. Liberec. V případě, že Snowhill se dostane do prodlení s úhradou kupní ceny po dobu delší 30 kalendářních dnů, je oprávněn SAJ od této kupní smlouvy odstoupit.

### 10.10.3.

Snowhill svým podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět koupě prohlédl a že mu SAJ předmět koupě odevzdal, a že od SAJ předmět koupě převzal.

### 10.10.4.

Uzavřením této smlouvy přechází na Snowhill nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě včetně užitků. Vlastnické právo k předmětu koupě přejde na Snowhill až úplným zaplacením dohodnuté kupní ceny předmětu koupě.

## 10.11. Další ujednání

Snowhill je povinen umožnit SAJ v nezbytných případech na požádání vstup na nebo do nemovitosti ve vlastnictví Snowhill za účelem kontroly, zda je lyžařský areál Ještěd provozován v souladu se smlouvou. Jedná-li se o nemovitosti, které nejsou veřejně přístupné, je SAJ povinno písemně oznámit Snowhill požadavek vstupu nejméně 5 pracovních dnů předem a dohodnout s ním termín tak, aby nebylo narušeno provozování lyžařského areálu Ještěd. Do provozů, do nichž je vstup z důvodů bezpečnostních, hygienických, nebo jiných povolen pouze osobám, které splňují kritéria stanovená právními předpisy, vyšle za účelem kontroly SAJ vždy pouze osoby, které takovým kritériím vyhovují.

### 10.12. Nájem movitých věcí

Lyžařský areál Ještěd tvoří mimo nemovitostí i movité věci. V čl. 10.10. této smlouvy jsou obsažena ujednání o převodu vlastnictví k movitým věcem, a to těm, které jsou specifikovány v příloze č. 3 této smlouvy. Touto smlouvou SAJ (jako pronajímatel) přenechává Snowhill (jako nájemci) k užívání po sjednanou dobu stejnou jako dle čl. 10.5.6. této smlouvy další movité věci, které jsou jeho vlastnictvím, přísluší k nemovitostem přenechávaným do nájmu, nachází se v či na nemovitostech přenechávaných do nájmu. Tyto věci budou specifikovány při předání a převzetí nemovitosti anebo jejich částí (viz čl. 10.5.2., 10.5.3., 10.5.4. této smlouvy) a uvedeny do zápisu o předání.

Snowhill dané movité věci do nájmu přejímá. Nájemné za dané movité věci se sjednává ve výši 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) ročně. Pro placení nájemného a související záležitosti nájemního vztahu se uplatní ujednání článku 10.5. této smlouvy o nájmu nemovitostí.

### 10.13.

Účastníci ujednávají, že v případě, kdy Snowhill převezme po uzavření této smlouvy od SAJ či vedlejšího účastníka závazek k jiným či dalším platbám vůči třetím osobám souvisejícím s nemovitostmi

přenechávanými do nájmu touto smlouvou (smluvní závazky či zákonné povinnosti, náklady postoupené Snowhill), pak dojde k přiměřené úpravě, ponížení částky ročního nájemného dle čl. 10.5.9. této smlouvy.

10.14.

Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že v lyžařském areálu Ještěd se bude odehrávat Mistrovství světa v klasickém lyžování v roce 2009. Součástí přípravy Mistrovství světa bude série světových pohárů v roce 2008 (tzv. Proba). Při konání Mistrovství světa a Proby může dojít k výraznému omezení provozování lyžařského areálu Ještěd (čl. 8. této smlouvy), tedy k omezení užívání předmětu nájmu (čl. 10.5. této smlouvy).

Všichni účastníci uznávají, že tato omezení a jejich dopady na užívání a provoz lyžařského areálu Ještěd nejsou a nebudou porušením povinností SAJ při provozu dle ust. čl. 8.7. této smlouvy a pronájmu dle 1. odstavce čl. 10.5.12. této smlouvy a tato omezení nebudou porušením povinností Snowhill při modernizaci dle ust. čl. 7. této smlouvy a provozu dle ust. čl. 8. této smlouvy.

Snowhill bere na vědomí, že světové poháry v roce 2008 a Mistrovství světa v klasickém lyžování 2009 omezí provoz části či celku lyžařského areálu Ještěd a souhlasí s tím, že nebude za tato omezení uplatňovat smluvní pokutu dle čl. 11.2. písm. b), e) této smlouvy.

Snowhill vědom si významu pořádaných světových pohárů a Mistrovství světa v klasickém lyžování 2009 zavazuje se pro světové poháry a mistrovství světa poskytnout potřebnou součinnost v technické přípravě lyžařského areálu Ještěd a RASAV spočívající v technickém zasněžení a úpravě tratí dle požadavků OC FIS NORDIC WSC 2009. Způsob a rozsah technické přípravy, konkretizace požadavků a související záležitosti (materiálové, kapacitní, nákladové a další) budou účastníky této smlouvy projednány ve spolupráci s organizačním výborem Mistrovství světa v klasickém lyžování 2009 a o tom bude pořízen zápis.

Snowhill uzavře nejpozději do 2 měsíců od dne sjednané účinnosti této smlouvy se Statutárním městem Liberec a organizačním výborem Mistrovství světa v klasickém lyžování 2009 smlouvu o oficiálním partnerství mezi uvedenými účastníky při pořádání uvedených sportovních soutěží, jejich technickém a dalším souvisejícím zabezpečení.

Snowhill se dále zavazuje plně podporovat výkonnostní sport v areálech Ještěd a RASAV, a to i v letech po uskutečnění mistrovství světa a plně spolupracovat s příslušnými pořadateli sportovních soutěží.

## Článek 11. Smluvní pokuty

### 11.1.

Účastníci smlouvy sjednávají tyto smluvní pokuty pro případ zaviněného porušení smluvní povinnosti Snowhill, které se zavazuje Snowhill zaplatit SAJ :

a) smluvní pokutu pro případ prodlení Snowhill se splněním každé ze lhůt uvedených v harmonogramu v příloze č. 1 této smlouvy, a to za každý započatý měsíc prodlení. Tato smluvní pokuta se stanoví ve výši :

- 100.000,- Kč za první započatý, 100.000,- Kč za druhý započatý a 100.000,- Kč za třetí započatý měsíc prodlení,
- 300.000,- Kč za čtvrtý započatý, 300.000,- Kč za pátý započatý a 300.000,- Kč za šestý započatý měsíc prodlení a 500.000,- Kč za sedmý započatý a 500.000,- Kč za každý další započatý měsíc prodlení;

- b) smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý měsíc, kdy některá část lyžařského areálu Ještěd není provozována v souladu s touto smlouvou, pokud takový stav trvá déle než jeden měsíc po doručení písemného upozornění ;
- c) smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý den prodlení Snowhill se splněním závazku vrátit SAJ předmět nájmu ve sjednaném stavu (čl. 13.1.1. této smlouvy).
- d) smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý den, kdy je Snowhill v prodlení se splněním povinností převzít k zajištění provozu některý z areálů dle čl. 10.5.8. či zařízení dle čl. 10.5.10. této smlouvy.
- e) smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku sjednaného v čl. 10.3.1. této smlouvy.

#### 11.2.

Účastníci smlouvy sjednávají tyto smluvní pokuty pro případ zaviněného porušení smluvní povinnosti SAJ, které se zavazuje SAJ zaplatit Snowhill :

- a) smluvní pokutu pro případ porušení povinnosti SAJ při provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd dle čl. 7.8.1. této smlouvy. Tato smluvní pokuta se stanoví ve výši : 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti,
- b) smluvní pokutu pro případ porušení povinnosti SAJ při provozu lyžařského areálu Ještěd dle čl. 8.7. této smlouvy a pronájmu dle 1. odstavce čl. 10.5.12.. Tato smluvní pokuta se stanoví ve výši : 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti,
- c) smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za každý započatý den, kdy některou část lyžařského areálu Ještěd či celý lyžařský areál Ještěd nemůže Snowhill provozovat z důvodů zaviněného porušení smluvních povinností SAJ, pokud takový stav trvá déle než pět dnů po doručení písemného upozornění,
- d) smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý den, kdy je SAJ nebo vedlejší účastník této smlouvy v prodlení se splněním povinností předat k zajištění provozu některý z areálů dle čl. 10.5.8. či zařízení dle čl. 10.5.10. této smlouvy.

#### 11.3.

V případě, že některý z účastníků učiní právní úkony směřující k či znamenající porušení závazků uvedených v odst. 14.2. a 14.3. a 14.4.1. této smlouvy, je povinen zaplatit druhému účastníkovi smluvní pokutu ve výši 8.000.000,- Kč.

#### 11.4.

Žádný z účastníků této smlouvy není povinen smluvní pokutu zaplatit v případě, že prokáže, že porušení povinností nezavinil.

#### 11.5.

Smluvní pokuty dle tohoto článku smlouvy jsou splatné vždy na základě písemné výzvy oprávněné strany doručené straně povinné, a to do 30 dnů ode dne doručení výzvy.

## Článek 12. Zánik smluvního vztahu

Postup účastníků po skončení strategického partnerství účastníků se řídí dalšími ujednáními této smlouvy.

#### 12.1. Dohoda o rozvázání smlouvy

Dohodou lze smlouvu rozvázat kdykoli. Podmínkou uzavření dohody je, že účastníci této smlouvy dohodnou způsob svého vypořádání a dohodnou majetkoprávní vztahy k nemovitostem nacházejícím se v lyžařském areálu Ještěd, které jsou ve vlastnictví některého z účastníků této smlouvy. Dohoda o

skončení strategického partnerství účastníků musí být uzavřena písemně a musí obsahovat způsob vypořádání účastníků a dohodu o jejich majetkoprávních vztazích.

## 12.2. Výpověď smlouvy

### 12.2.1.

Výpovědi lze tuto smlouvu ukončit pouze z důvodů stanovených touto smlouvou a při respektování následujících ujednání.

### 12.2.2.

Důvody a podmínky výpovědi smlouvy jsou v této smlouvě taxativně vymezeny.

### 12.2.3.

Za důvod opravňující SAJ vypovědět smlouvu se považuje případ, kdy:

- a) Snowhill je o více jak 3 měsíce v prodlení s placením nájemného nebo
- b) Snowhill porušil některou z povinností uvedených v čl. 10.8. nebo
- c) Snowhill učinil, aniž by k tomu byl oprávněn, některý z právních úkonů uvedených v odst. 14.4., resp. učinil k tomu směřující úkon nebo
- d) provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd neprobíhá zvláště závažným způsobem v souladu s touto smlouvou z důvodu zaviněného porušení povinností Snowhill vyplývajících z této smlouvy nebo
- e) došlo k podstatnému omezení provozování lyžařského areálu Ještěd v důsledku toho, že Snowhill zaviněně provozuje lyžařský areál Ještěd v rozporu s touto smlouvou, právními předpisy, správními či soudními rozhodnutími nebo podmínkami uloženými mu po právu správními orgány v souvislosti s provozováním lyžařského areálu Ještěd nebo
- f) na majetek Snowhill byl prohlášen konkurz nebo bylo zahájeno vyrovnací řízení nebo byl návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek majetku úpadce nebo je Snowhill v likvidaci nebo
- g) Snowhill včas a řádně nedoloží, že má zajištěn dostatek finančních zdrojů potřebných pro provedení modernizace a provozování lyžařského areálu Ještěd, jak uvedeno v odst. 7.2. nebo
- h) Snowhill v rozporu s touto smlouvou bez zbytečného odkladu poté, kdy obdržel potřebná povolení a převzal předmět nájmu, řádně nezahájil provádění modernizace lyžařského areálu Ještěd nebo
- i) Snowhill porušil některou z povinností uvedených v čl. 8.2.3.písm.a) a čl. 8.6.1.

### 12.2.4.

Za důvod opravňující Snowhill vypovědět strategické partnerství účastníků se považuje případ, kdy :

- a) SAJ porušil některou z povinností uvedených v odst 10.8. nebo
- b) SAJ učinil, aniž by k tomu byl oprávněn, některý z právních úkonů uvedených v odst 14.4., resp. učinil k tomu směřující úkon nebo
- c) SAJ neposkytne součinnost, ke které je povinen podle této smlouvy, a v důsledku toho nemůže být některá část lyžařského areálu Ještěd zmodernizována vůbec nebo sice může být zmodernizována avšak s nepřiměřeným zpožděním oproti některé ze lhůt podle odst. 7.7., resp. lze-li takový důsledek rozumně předpokládat s tím, že Snowhill na takové důsledky SAJ písemně upozornil nebo
- d) SAJ porušuje své smluvní povinnosti tak, že tím znemožňuje provedení modernizace nebo provozování lyžařského areálu Ještěd

### 12.2.5.

Pro výpověď smlouvy platí následující pravidla:

- a) Na to, že hodlá (zvažuje) dát výpověď smlouvy je účastník povinen druhého účastníka předem písemně upozornit. S výjimkou výpovědi z důvodů uvedeného v odst. 12.2.3. písm.a) a f) musí být v takovém upozornění stanovena lhůta pro zjednání nápravy vadného stavu, resp. pro dodatečné splnění povinnosti, a to v délce nejméně 30 dnů (lhůta pro zjednání nápravy).

V případě, že dotčený účastník v průběhu lhůty pro zjednání nápravy vadného stavu nezjednal resp. dodatečně nesplnil povinnost, avšak učinil takové úkony, že lze rozumně předpokládat, že vadný stav bude odstraněn, resp. povinnost dodatečně splněna v další lhůtě 30 dnů, musí mu být před podáním výpovědi smlouvy poskytnuta další, 30 denní lhůta (dodatečná lhůta).

Ve shora uvedených případech může být výpověď učiněna pouze v případě, že nebyla zjednána náprava a marně uplynula lhůta pro zjednání nápravy, resp. též dodatečná lhůta.

- b) Výpověď musí být písemná a musí obsahovat výpovědní důvod (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v ní být uvedeno na základě jakých skutečností se účastník domnívá, že výpověď činí po právu; výpověď je nutno doložit kopiemi listin, na které se účastník ve výpovědi odvolává.
- c) Výpověď musí účastník druhému účastníku doručit.
- d) Výpovědní lhůta v případě podle odst. 12.2.3. písm. a) a c) a f) a podle odst. 12.2.4. písm. b) činí 1 (jeden) měsíc. V ostatních případech činí výpovědní lhůta 6 (šest) měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce nejbližšího následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku.

12.2.6.

Výpověď může ten účastník, který ji podal, odvolat do skončení běhu výpovědní lhůty, pokud s tím druhý účastník smlouvy souhlasí.

### **12.3. Odstoupení od smlouvy**

12.3.1.

Odstoupit od této smlouvy lze pouze z důvodů stanovených kogentními ustanoveními zákona anebo v případech, kdy tak připouští tato smlouva.

12.3.2.

Pro odstoupení od této smlouvy platí následující pravidla:

- a) Na to, že hodlá (zvažuje) odstoupit od této smlouvy, je účastník povinen předem písemně upozornit druhého účastníka.
- b) Odstoupení musí být učiněno písemně a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným). V oznámení o odstoupení musí být uvedeno, na základě jakých skutečností se účastník domnívá, že odstoupení činí po právu. Odstoupení je nutno doložit kopiemi listin, na které se účastník v oznámení o odstoupení odvolává.
- c) Oznámení o odstoupení musí účastník doručit druhému účastníku. Doručením oznámení o odstoupení druhému účastníku se tato smlouva zrušuje (ex nunc). Nezanikají pouze práva a povinnosti dle odst. 13.4. a 13.5. a ujednání, na která odkazují.

### **12.4 Společné ustanovení o doručování**

Výpověď nebo odstoupení od smlouvy se doručují buď prostřednictvím osoby, která má poštovní licenci anebo osobně předáním druhé straně. Pro případ, že druhý účastník nepřevzme písemnost doručovanou prostřednictvím osoby s licenci anebo doručovanou krátkou cestou osobním předáním, má se mezi účastníky smlouvy zato, že výpověď nebo odstoupení se považuje za doručené uplynutím 10 kalendářního dne ode dne, kdy bylo převzetí odmítnuto.

## **Článek 13. Postup v případě zániku smlouvy**

### **13.1. Postup v případě zániku smlouvy**

13.1.1.

Snowhill je povinen po zániku smluvního vztahu vrátit SAJ předmět nájmu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebování a po jeho (v souladu s touto smlouvou) provedených změnách.

13.1.2.

Spolu s předáním a převzetím předmětu nájmu je Snowhill povinen odstranit z předmětu nájmu movité věci a odstranit demontovatelná technologická zařízení, která jsou jeho majetkem.

Nemovitosti a technologická zařízení, která byla v souladu s touto smlouvou instalována v lyžařském areálu Ještěd a jsou s předmětem nájmu pevně spojena je Snowhill povinen po zániku smluvního vztahu bezúplatně předat SAJ, jestliže bude mít SAJ zájem je převzít a nedohodnou-li se účastníci jinak. Pro převod vlastnictví k těmto věcem se bude postupovat podle všech k takovému převodu se vztahujících v té době platných právních předpisů.

13.1.3.

Úprava podle odst. 13.1.2 se vztahuje také na převod technického zhodnocení nemovitostí SAJ pořízeného v souladu s touto smlouvou.

13.1.4

Snowhill se zavazuje nejdéle do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy zanikne smluvní vztah podle této smlouvy předat SAJ a SAJ se zavazuje převzít předmět nájmu. O tom bude pořízen zápis.

## **13.2. Společná ujednání**

Ohledně zmodernizovaného lyžařského areálu Ještěd platí následující zásady:

13.2.1.

Snowhill je povinen pečovat o zmodernizovaný lyžařský areál Ještěd s péčí řádného hospodáře a udržovat ho v řádném provozuschopném stavu po celou dobu trvání smluvního vztahu; Snowhill je však oprávněn ukončit provozování lyžařského areálu Ještěd, je-li toho třeba pro splnění příslušných povinností stanovených pro postup pro případ zániku smluvního vztahu, ne však dříve než tři měsíce před jeho skončením.

13.2.2.

S výjimkou uvedenou v odst. 13.2.3. je Snowhill povinen nejpozději ke dni zániku smluvního vztahu ukončit veškeré smluvní vztahy, které by zakládaly právo třetích osob jakkoli užívat nebo provozovat lyžařský areál Ještěd, a zajistit, aby lyžařský areál Ještěd byl od takových osob a jejich věcí vyklizen.

13.2.3.

Snowhill je povinen převést na SAJ nebo jím určenou jinou osobu práva a povinnosti plynoucí ze smluvních vztahů, jimiž se zabezpečují dodávky služeb a médií potřebných pro řádné provozování lyžařského areálu Ještěd, a to nejpozději ke dni zániku smluvního vztahu; jinak k témuž dni tyto smluvní vztahy ukončit.

13.2.4.

SAJ je povinen na písemnou výzvu Snowhill převzít předmět nájmu, který odpovídá této smlouvě, a to protokolárně. Nepodepíše-li některý z účastníků této smlouvy bezdůvodně protokol o předání (a to včetně důvodu, že se ve stanovené době předání neúčastnil), osvědčí se stav předmětu nájmu notářským zápisem.

## **13.3. Postup zániku smluvního vztahu odstoupením od smlouvy**

Využívaje základní zásady civilního práva, podle které je možné, aby smluvní strany upravily svá vzájemná práva a povinnosti především dohodou, ujednali účastníci, že při zániku smluvního vztahu odstoupením od smlouvy použijí ujednání podle odst. 13.1. až 13.2. této smlouvy. Taková ujednání se nepoužijí pouze tam, kde kogentní zákonná úprava předepisuje účastníkům jiná práva a jiné povinnosti.

13.4.

Snowhill není oprávněn ohledně nemovitostí v jeho vlastnictví učinit žádné právní úkony, které by zmařily splnění jeho povinností uvedených v tomto čl. 13.

### 13.5. Zvláštní ustanovení o smluvní pokutě

Kromě ujednání dle čl. 11 této smlouvy účastníci smlouvy sjednávají následující smluvní pokutu pro případ, že některý z účastníků podá výpověď smlouvy, nebo učiní úkony směřující ke zrušení této smlouvy odstoupením od smlouvy, nebo dojde k trvalému znemožnění provozu lyžařského areálu Ještěd nájemcem Snowhill pro zaviněné porušení smluvních povinností SAJ, a o neplatnosti výpovědi, nebo neplatnosti odstoupení od smlouvy, nebo o porušení smluvní povinnosti SAJ rozhodne pravomocně příslušný soud. Pro případ, že k neplatným či protiprávním úkonům dojde ze strany SAJ, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve prospěch Snowhill ve výši do doby pravomocného rozhodnutí vynaložených nákladů Snowhill do modernizace lyžařského areálu Ještěd dle čl. 3.3. a čl. 7 této smlouvy, když taková částka bude násobena koeficientem 1,5. V pochybnostech při určení výše smluvní pokuty tato bude činit 250.000.000,- Kč.

Pro případ, že k neplatným či protiprávním úkonům, jak výše v tomto čl. 13.5. uvedeno, dojde ze strany Snowhill, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve prospěch SAJ ve výši 96.000.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do šesti měsíců po právní moci rozhodnutí soudu.

## Článek 14. Ostatní ujednání

### 14.1.

Účastníci smlouvy prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku.

### 14.2.

Účastníci se dohodli, že převod práv a povinností z této smlouvy jako celku je možný pouze se souhlasem druhého účastníka.

### 14.3.

Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, není ani jeden z účastníků smlouvy oprávněn bez výslovného předchozího písemného souhlasu druhého účastníka převést na třetí osobu práva a povinnosti z této smlouvy či vlastnictví k nemovitostem náležejícím do lyžařského areálu Ještěd, zastavit takové nemovitosti nebo nemovitosti zatížit jinými věcnými právy třetích osob nebo zajistit závazek převodem práva.

### 14.4.

#### 14.4.1.

Účastníci této smlouvy se zavazují pro případ, že práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy budou přecházet automaticky na právní nástupce smluvních stran (právní nástupnictví - přechod práv), že učiní všechny potřebné úkony k tomu, aby tam, kdy nedojde k přechodu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy na právního nástupce ze zákona, byl zajištěn přechod práv cestou převodu či jiných úkonů. Tyto převody či úkony však není ani jeden z účastníků smlouvy oprávněn provést bez výslovného předchozího písemného souhlasu druhého účastníka.



#### 14.4.2.

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 smluvního vztahu podle této smlouvy i po zániku tohoto subjektu, a to po předchozím písemném souhlasu druhého účastníka této smlouvy.

#### 14.5.

V případě, že některý z účastníků učiní právní úkony směřující k či znamenající porušení závazků uvedených v odst. 14.2. a 14.3. a 14.4., považují se takové úkony za příčící se dobrým mravům a tedy jsou právními úkony neplatnými, a to od počátku.

#### 14.6.

Úkony, které mají být dle této smlouvy učiněny písemně, jsou platné a účinné tehdy, jsou-li listiny tyto úkony obsahující doručeny druhému účastníku smlouvy.

#### 14.7.

K zajištění pohledávek, které by za předpokladu splnění podmínek dle této smlouvy vznikly Snowhill vůči SAJ na základě

- vzniku oprávnění požadovat smluvní pokutu dle ustanovení čl. 11. a čl. 13.5. této smlouvy o smluvních pokutách,
- vzniku oprávnění k zaplacení kupní ceny technologií a nemovitostí dle čl. 13.1.2. této smlouvy a k zaplacení peněžitého vyjádření technického zhodnocení nemovitostí dle čl. 13.1.3. této smlouvy,
- vzniku oprávnění na vyplacení náhrady škody, event. vzniklé při porušení jakékoliv povinnosti SAJ 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 SAJ na Snowhill následovně:

Na Snowhill přechází při skončení doby nájmu dle čl. 10.5. této smlouvy veškerá práva k předmětu nájmu, která jsou obsahem vlastnického práva, zejména právo předmět nájmu držet, užívat jej, požívat jeho plody a užitky, a to po dobu, která odpovídá poměru nájemného ve výši ke dni skončení smluvního vztahu k celkové výši pohledávek Snowhill vůči SAJ. Toto zajištění závazku převodem práva je účinné až do úplného splnění závazků dle předchozího ustanovení tohoto čl. 14.7. této smlouvy. Do této doby SAJ 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 Snowhill. Zajištění převodem práva zaniká dnem, kdy veškeré zajištěné pohledávky Snowhill budou zaplacený zápočtem nájemného, které po dobu trvání zajištění převodem práva stanoví obě smluvní strany na částku naposledy placeného ročního nájemného

## Článek 15. Závěrečná ujednání

### 15.1.

Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků této smlouvy příslušnými ustanoveními právních předpisů České republiky.

### 15.2.

Pokud by z jakéhokoli důvodu, na který účastníci smlouvy nepomysleli nebo nemohli pomyslet, mohl být zmařen účel této smlouvy či hrozila neplatnost některého jejího ustanovení, jsou účastníci smlouvy povinni neprodleně, nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy taková skutečnost vyšla najevo, sjednat písemný dodatek, jímž účelu smlouvy bude dosaženo. Nesplní-li některý účastník smlouvy povinnost uzavřít dodatek, může se kterýkoli účastník smlouvy obrátit na soud s návrhem na určení obsahu takového dodatku. Za nesplnění povinnosti uzavřít dodatek ke smlouvě se považuje též, je-li účastník smlouvy sice ochoten dodatek uzavřít, avšak za podmínek, které by jej oproti původním ujednáním nespravedlivě zvýhodňovaly nebo by nespravedlivě znevýhodňovaly jiného účastníka smlouvy.

Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení 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. To platí i tehdy, když neúčinnost určitého ustanovení nastala v závislosti na činnosti nebo času určeném v této smlouvě, v takovýchto případech platí jako dohodnuté takové účinné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu neúčinného ustanovení.

### 15.3.

Jakékoli dodatky tuto smlouvu měnící nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně, číslovány v postupné řadě počínaje číslem 1 a podepsány oprávněnými osobami jednajícími za účastníky. Pokud některý z účastníků smlouvy předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazují se ostatní její účastníci vyjádřit se k tomuto návrhu do jednoho měsíce od jeho doručení, nestanoví-li pro konkrétní případ tato smlouva jinak, přičemž účastník smlouvy, který návrh předložil, je jím po tuto dobu vázán.

### 15.4.

V případě sporů o obsah a plnění smlouvy jsou účastníci smlouvy povinni vynaložit veškeré úsilí, které lze na nich spravedlivě požadovat, aby tyto spory byly řešeny smírnou cestou, zejména aby byly odstraněny okolnosti vedoucí ke vzniku práva smlouvu vypovědět, od smlouvy odstoupit nebo způsobující její neplatnost. V případě pochybností o autentičnosti textu platí, že povinnosti účastníka smlouvy nesmějí být menší a právo nesmí být větší, než je tomu ve vyhotovení smlouvy, které mají v držení ostatní účastníci smlouvy. Jakékoli opravy textu a úpravy textu platí jen, byly-li všemi účastníky smlouvy parafovány.

### 15.5.

Účastníci smlouvy prohlašují, že si nejsou vědomi žádných překážek, nároků třetích osob a jiných právních vad, které by uzavření smlouvy bránily nebo které by způsobovaly její neplatnost.

V případě, že by se z důvodů zásahu vyšší moci plnění účastníků této smlouvy ukázala jako nemožná, pak žádný z účastníků této smlouvy nemá právo na náhradu škody a smluvní pokuty upravené v této smlouvě.

Pro stanovení výše náhrady za investice, činnosti a dalších plnění vnesené ze strany Snowhill do modernizace Lyžařského areálu Ještěd dle této smlouvy (náhrada bezdůvodného obohacení SAJ pro případ zániku smlouvy z důvodu vyšší moci) považují účastníci této smlouvy za rozhodnou výši hodnoty investic stanovenou postupem dle čl. 7.10.f/ této smlouvy. Tato hodnota bude ponížena v závislosti na době užívání té které investice (zařízení) v provozu. Výši ponížení stanoví účastníci za použití listinných technických, obchodních a cenových podkladů a v případě nutnosti za účasti jimi shodně zvolené osoby stojící mimo strany smlouvy, jejíž stanovisko budou v jednání o shodě respektovat. Neshodnou-li se na takové osobě, pak bude jí soudní znalec.

#### 15.6.

Tato smlouva má 7 příloh, které jsou připojeny ke smlouvě při jejím uzavření tak, aby nemohla vzniknout pochybnost o jejich obsahu. Přílohami a nedílnou součástí smluvních ujednání smlouvy jsou:

Přílohy :

- č.1 - Nabídka
- č. 2 – Grafická specifikace objektů, které jsou předmětem modernizace
- č.3 - movité věci ve vlastnictví SAJ
- č.4 - nemovitosti ve vlastnictví SAJ
  - část A) právně volné nemovitosti, které jsou k okamžiku uzavření smlouvy
  - část B) nemovitosti, které právně volné nejsou
- č.5 - nemovitostí ve vlastnictví třetích osob
- č.6 - stavby určené k odstranění
  - část A) stavby SAJ
  - část B) stavby třetích osob se specifikací vlastníka
- č.7 - smlouvy k cesi

#### 15.7.

V případě rozporů mezi údaji uvedenými ve smlouvě a jejích přílohách se vždy přednostně použijí údaje obsažené ve vlastním textu smlouvy.

#### 15.8.

Tato smlouva se včetně příloh vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.

#### 15.9.

Účastníci této smlouvy podpisy svých oprávněných zástupců pod smlouvou potvrzují její autentičnost, jakož i skutečnosti, že smlouva byla uzavřena v souladu s platnou právní úpravou, že naplňuje účel Soutěže, že se účastníci podrobně seznámili s celým textem této smlouvy, že je celý text této smlouvy jejím účastníkům jasný a srozumitelný, že její obsah je projevem pravé a svobodné vůle jejich účastníků a že byla uzavřena určitě a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek nebo pod nátlakem.

V Liberci dne .....

Obchodní jména resp. názvy účastníků

Oprávnění zástupců účastníků

Podpisy

Ověřovací doložka notáře