SMLOUVA O NÁJMU PODNIKU

uzavřená

mezi

evidovanou právnickou osobou
Východomoravský seniorát Českobratrské církve evangelické

a

obchodní společností
Sola Resort s. r. o.

23. září 2011

OBSAH

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ 3
2. PŘEDMĚT SMLOUVY 4
3. NÁJEM PODNIKU 5
4. ÚČEL NÁJMU PODNIKU 5
5. PODNIK 5
6. NÁJEMNÉ 10
7. SPLATNOST A ZPŮSOB ÚHRADY NÁJEMNÉHO 11
8. DOBA NÁJMU 12
9. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PODNIKU 12
10. ÚDRŽBA A OPRAVY 13
11. INVESTICE DO PODNIKU 13
12. REALIZACE INVESTIC 15
13. POJIŠTĚNÍ 17
14. OBĚŽNÁ AKTIVA 17
15. VYPOŘÁDÁNÍ POHLEDÁVEK A ZÁVAZKŮ 17
16. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ NÁJEMCE 18
17. NOTIFIKAČNÍ POVINNOSTI NÁJEMCE 18
18. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY NÁJEMCE 19
19. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRONAJÍMATELE 21
20. SMLUVNÍ POKUTY 21
21. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY 22
22. UKONČENÍ SMLOUVY 23
23. DŮSLEDKY UKONČENÍ SMLOUVY 23
24. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ 24

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Východomoravský seniorát Českobratrské církve evangelické, se sídlem Velká Lhota 30, PSČ 757 01, IČ: 48739201, DIČ: CZ48739201, zapsaný v rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury pod ev. číslem 9-12/1994, jehož jménem jedná Mgr. Jan Krupa, senior, a Ing. Vladimír Buzek, seniorátní kurátor,

jako pronajímatel

na straně jedné

(dále jen „*pronajímatel*")

a

Sola Resort s. r. o., se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Sokolská třída 1615, PSČ: 702 00, IČ: 29386616, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu C pod vložkou 38128, jejímž jménem jedná Ing. Petr Goldmann, jednatel, a Iva Goldmannová, jednatelka,

jako nájemce

na straně druhé

(dále jen „*nájemce*")

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PODNIKU

podle ustanovení § 488b a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění
(dále jen „*tato smlouva*"):

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Pronajímatel je právnickou osobou zřízenou Českobratrskou církví evangelickou, se sídlem Jungmannova 22/9, Praha 1-Nové Město, PSČ 11121, IČ 00445223, evidovanou podle zákona č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech, v platném znění, zapsanou v rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury pod ev. číslem 9-12/1994. Výpis pronajímatele z rejstříku evidovaných právnických osob tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

1.2 Pronajímatel je oprávněn k podnikání podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění (dále jen „*živnostenský zákon*"), s předmětem podnikání hostinská činnost. Výpis pronajímatele z živnostenského rejstříku tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

1.3 Nájemce je právnickou osobou řádně založenou podle právního řádu České republiky, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu C pod vložkou 38128. Výpis nájemce z obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

1.4 Nájemce je oprávněn k podnikání podle živnostenského zákona s následujícími předměty podnikání:

1. hostinská činnost;
2. masérské, rekondiční a regenerační služby;
3. kosmetické služby;
4. výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (dále jen „*volná živnost*") s tím, že ke dni uzavření této smlouvy nájemce zvolil následující obory činností náležejících do živnosti volné:
   (i) mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti;
   (ii) provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti;
   (iii) realitní činnost, správa a údržba nemovitostí;
   (iv) pronájem a půjčování věcí movitých; a
5. pedikúra, manikúra.

Výpis nájemce z živnostenského rejstříku tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

1.5 Pronajímatel má ve svém výlučném vlastnictví podnik jako soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání, jak je definován v čl. 5 této smlouvy (dále jen „*podnik*").

1.6 Nájemce má zájem přijmout podnik do nájmu a po dobu trvání nájmu podnik samostatně provozovat a řídit na vlastní náklad a nebezpečí, jakož i užívat požitky z provozování podniku.

1.7 Rozhodnutím Konventu Východomoravského seniorátu Českobratrské církve evangelické ze dne 24. 6. 2011 byl schválen záměr pronajímatele přenechat podnik do pronájmu.

1.8 Rozhodnutím valné hromady nájemce ze dne 23. září 2011, o kterém byl pořízen notářský zápis sepsaný JUDr. Danou Menclerovou, notářkou ve Vsetíně, pod sp. zn. N 566/2011, NZ 538/2011, byl v souladu s ustanovením § 67a zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění (dále jen „*obchodní zákoník*") udělen souhlas s uzavřením této smlouvy.

1.9 Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že disponuje všemi potřebnými souhlasy orgánů pronajímatele podle platných právních předpisů a vnitřních předpisů pronajímatele k uzavření této smlouvy a že pronajímateli nejsou s přihlédnutím k souhlasu uvedenému v čl. 1.8 této smlouvy známy žádné skutečnosti, které by měly nebo při nejvyšší opatrnosti mohly mít za následek neplatnost této smlouvy.

1.10 Nájemce prohlašuje a zaručuje, že disponuje všemi souhlasy orgánů nájemce podle platných právních předpisů a zakladatelské smlouvy, a že nájemci nejsou s přihlédnutím k souhlasů uvedenému v čl. 1.8 této smlouvy známy žádné skutečnosti, které by měly nebo při nejvyšší opatrnosti mohly mít za následek neplatnost této smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Předmětem této smlouvy je zejména přenechání podniku pronajímatele nájemci k úplatnému užívání podle ustanovení § 488b a násl. obchodního zákoníku.

2.2 Předmětem této smlouvy je také úprava některých otázek přechodu práv a závazků náležejících k podniku včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů z pronajímatele na nájemce.

2.3 Předmětem této smlouvy je také úprava dalších vzájemných práv a povinností pronajímatele a nájemce souvisejících s nájmem podniku, zejména úpravy investic do podniku.

3. NÁJEM PODNIKU

3.1 Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s ustanoveními § 488b až § 488h obchodního zákoníku podnik, aby jej nájemce samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí, v souladu s účelem nájmu podniku sjednaným v čl. 4 této smlouvy, a aby z něj pobíral užitky za nájemné sjednané v čl. 6 této smlouvy.

3.2 Nájemce přijímá od pronajímatele do nájmu podnik, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí, v souladu s účelem nájmu podniku stanoveným v čl. 4 této smlouvy, a aby z něj pobíral užitky a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas nájemné ve výši a za podmínek sjednaných v čl. 6 této smlouvy.

4. ÚČEL NÁJMU PODNIKU

4.1 Nájemce se zavazuje při užívání podniku zachovat, udržovat a rozvíjet podnikatelskou činnost v rámci předmětů podnikání uvedených v čl. 1.4, a to po celou dobu trvání nájmu podniku a tuto podnikatelskou činnost provozovat v souladu s ustanoveními této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, zejména obchodním zákoníkem a živnostenským zákonem.

4.2 Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu podniku zachovat křesťanský charakter podniku minimálně v rozsahu, ve kterém jej zachovával pronajímatel.

4.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele při provozování podniku

1. přerušit a/nebo ukončit výkon podnikatelské činnosti v předmětech podnikání uvedených v čl. 1.4 pod bodem 1; přerušením nebo ukončením výkonu podnikatelské činnosti není ukončení nebo přerušení činnosti v rámci jiných předmětů podnikání uvedených v čl. 1.4 pod body 2 až 5;

2. využívat podnik k výkonu jiné podnikatelské činnosti, než která je vymezena v čl. 1.4; výkonem jiné podnikatelské činnosti se pro účely tohoto ustanovení rozumí také změna oborů činností zahrnutých ve volné živnosti.

4.4 Smluvní strany sjednávají, že porušení ustanovení článků 4.1 až 4.3 nájemcem je podstatným porušením této smlouvy.

5. PODNIK

5.1 Podnikem je soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání určených k provozování střediska SOLA GRATIA – vzdělávacího a zotavného střediska Východomoravského seniorátu Českobratrské církve evangelické ve vlastnictví pronajímatele na adrese Lázně 550, Bystřice pod Hostýnem, PSČ 768 61. Není-li v této smlouvě a/nebo jejích přílohách uveden aktuálnější soupis jednotlivých složek (součástí) podniku, vycházejí smluvní strany v zájmu co nejpřesnější specifikace jednotlivých složek podniku z účetního stavu zjištěného ke dni 31. 12. 2010, který je zachycen v účetní závěrce sestavené ke dni 31. 12. 2010, jež tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. S ohledem na ustanovení předchozí věty tohoto

článku 5.1 smluvní strany vymezují jednotlivé složky, které tvoří podnik, jež pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu nájemci, takto:

5.1.1 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Podnik je tvořen mimo jiné dlouhodobým nehmotným majetkem, jehož inventurní soupis je připojen v příloze č. 6 této smlouvy.

5.1.2 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Podnik je tvořen mimo jiné dlouhodobým hmotným majetkem, který sestává z pozemků (čl. 5.1.2.1 a 5.1.2.2), staveb (čl. 5.1.2.3 a 5.1.2.4), samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí (čl. 5.1.2.5) a drobného hmotného majetku (čl. 5.1.2.6).

5.1.2.1 Součástí dlouhodobého hmotného majetku jsou následující pozemky v katastrálním území a obci Bystřice pod Hostýnem, zapsané na listu vlastnictví č. 2961 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Holešov, který tvoří přílohu č. 7 této smlouvy:

1. pozemek parc. č. st. 589, o vým. 504 m^2, zastavěná plocha a nádvoří;
2. pozemek parc. č. st. 590, o vým. 1278 m^2, zastavěná plocha a nádvoří;
3. pozemek parc. č. st. 1122, o vým. 94 m^2, zastavěná plocha a nádvoří;
4. pozemek parc. č. st.2574, o vým. 119 m^2, zastavěná plocha a nádvoří;
5. pozemek parc. č. 1726/3, o vým. 7373 m^2, lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
6. pozemek parc. č. 1727, o vým. 10636 m^2, trvalý travní porost, zemědělský půdní fond;
7. pozemek parc. č. 1728, o vým. 745 m^2, zahrada, zemědělský půdní fond;
8. pozemek parc. č. 1736/1, o vým. 2304 m^2, zahrada, zemědělský půdní fond a
9. pozemek parc. č. 1741/2, o vým. 1688 m^2, zahrada, zemědělský půdní fond.

5.1.2.2 Součástí dlouhodobého hmotného majetku jsou dále následující pozemky v katastrálním území Chvalčova Lhota, obci Chvalčov, zapsané na listu vlastnictví č. 798 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Holešov, který tvoří přílohu č. 8 této smlouvy:

1. pozemek parc. č. st. 202, o vým. 111 m^2, zastavěná plocha a nádvoří;
2. pozemek parc. č. 99/2, o vým. 1264 m^2, ostatní plocha, zeleň;
3. pozemek parc. č. 99/4, o vým. 1081 m^2, ostatní plocha, zeleň;
4. pozemek parc. č. 100/1, o vým. 639 m^2, ostatní plocha, zeleň;
5. pozemek parc. č. 100/2, o vým. 1169 m^2, ostatní plocha, zeleň;
6. pozemek parc. č. 101, o vým. 3564 m^2, ostatní plocha, zeleň;
7. pozemek parc. č. 103/2, o vým. 774 m^2, ostatní plocha, zeleň;
8. pozemek parc. č. 114/3, o vým. 2931 m^2, ostatní plocha, zeleň;
9. pozemek parc. č. 115, o vým. 219 m^2, trvalý travní porost, zemědělský půdní fond;
10. pozemek parc. č. 121/1, o vým. 2580 m^2, trvalý travní porost, zemědělský půdní fond;
11. pozemek parc. č. 121/2, o vým. 1322 m^2, ostatní plocha, zeleň;
12. pozemek parc. č. 122/1, o vým. 2778 m^2, ostatní plocha, zeleň a
13. pozemek parc. č. 135, o vým. 2541 m^2, ostatní plocha, zeleň.

5.1.2.3 Součástí dlouhodobého hmotného majetku jsou dále následující stavby v katastrálním území a obci Bystřice pod Hostýnem, zapsané na listu vlastnictví č. 2961, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Holešov:

1. budova č.p. 550, bydlení, na parcele st. 589 (dále jen *„budova č. p. 550"*);
2. budova č.p. 551, bydlení, na parcele st. 590;
3. budova č.p. 1001, bydlení, na parcele st. 1122 (dále jen *„budova č. p. 1001"*) a

4. budova bez čp/če, obč. vyb., na parcele st. 2574.
V budově č. p. 1001 se nacházejí byty (dále jen *„pronajímané byty"*), které jsou pronajímány nájemcům na základě nájemních smluv, jejichž kopie tvoří přílohu č. 17 této smlouvy.

5.1.2.4 Součástí dlouhodobého hmotného majetku jsou následující stavby v katastrálním území Chvalčova Lhota, obci Chvalčov, zapsané na listu vlastnictví č. 798 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Holešov:
1. budova bez čp/če, obč. vyb., na parcele st. 202.

5.1.2.5 Součástí dlouhodobého hmotného majetku jsou také samostatné movité věci a soubory movitých věcí, jejichž seznam je uveden v příloze č. 9.

5.1.2.6 Součástí dlouhodobého hmotného majetku je také drobný hmotný majetek, jehož seznam je uveden v příloze č. 16.

5.1.3 KRÁTKODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Podnik je tvořen také drobným majetkem, který nemá povahu zboží na skladě, materiálu určeného ke zpracování, náhradních dílů a jiných věcí určených podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu. Inventurní soupis krátkodobého hmotného majetku je uveden v příloze č. 18.

5.1.4 PENĚŽITÉ POHLEDÁVKY

Soupis peněžitých pohledávek je uveden v příloze č. 10 této smlouvy. Smluvní strany pro vyloučení pochybností shodně konstatují, že dnem účinnosti této smlouvy nepřecházejí na nájemce daňové závazky pronajímatele vůči státu.

5.1.5 PENĚŽITÉ ZÁVAZKY

Podnik je tvořen také peněžitými závazky pronajímatele, které vznikly a/nebo vzniknou pronajímateli při provozování podniku do dne účinnosti této smlouvy. Soupis peněžitých závazků je uveden v příloze č. 11 této smlouvy.

5.1.6 FINANČNÍ MAJETEK

Smluvní strany sjednávají, že nájemce s účinností ke dni předání a převzetí podniku založí na svém bankovním účtu podúčet, prostřednictvím kterého bude po dobu platnosti této smlouvy uskutečňovat bezhotovostní transakce související s podnikem. Pronajímatel se zavazuje nejpozději ke dni předcházejícímu dni účinnosti této smlouvy zrušit bankovní účet, který je ke dni uzavření této smlouvy využíván při provozování podniku; smluvní strany shodně konstatují, že ode dne účinnosti této smlouvy není a nebude součástí podniku jakýkoliv bankovní účet založený pronajímatelem a/nebo vedený na jméno pronajímatele.

Smluvní strany dále sjednávají, že případný finanční majetek odpovídající zůstatku peněžních prostředků v pokladně pronajímatele (hotovostní prostředky) přejde na nájemce ke dni účinnosti této smlouvy, a to za úplatu ve výši, která bude odpovídat hodnotě zůstatku stavu peněžních prostředků na pokladně pronajímatele, přičemž podmínky a způsob vypořádání takto sjednané úplaty je upraven v čl. 15 této smlouvy.

5.1.7 ZAMĚSTNANCI

Práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům podniku přecházejí ve smyslu ustanovení § 480 obchodního zákoníku a podle příslušných ustanovení zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, v platném znění (dále jen „*zákoník práce*"), na nájemce.

Pronajímatel se zavazuje předat nájemci bez zbytečného odkladu po dni účinnosti této smlouvy veškeré listiny zakládající, doplňující, upřesňující závazkové vztahy mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem, jakož i veškeré doklady osvědčující závazkové vztahy mezi pronajímatelem a zaměstnanci podniku, včetně veškerých listin personální agendy, to vše v takovém rozsahu, v jakém tato agenda byla ke dni účinnosti této smlouvy vedena pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje dnem účinnosti této smlouvy do všech těchto práv a povinností z pracovně právních vztahů bez výhrad a bezpodmínečně vstoupit.

Nájemce se zavazuje hradit mzdové nároky zaměstnanců podniku a všechny s tím související odvody a plnění z mezd za práci zaměstnanců odvedenou ode dne účinnosti této smlouvy. Smluvní strany pro vyloučení pochybností shodně konstatují, že mzdové závazky vůči zaměstnancům a všechny související veřejnoprávní odvody za práci zaměstnanců odvedenou do dne předcházejícího dni, ve kterém tato smlouva nabude účinnosti, uhradí pronajímatel, a to i v případě, že jejich splatnost nastane až po dni účinnosti této smlouvy. Seznam zaměstnanců, jejichž pracovně právní vztahy přecházejí dnem účinnosti této Smlouvy na nájemce, je vymezen v příloze č. 12 této smlouvy a bude aktualizován v protokolu o předání a převzetí podniku (čl. 9).

Smluvní strany se zavazují, že si poskytnou vzájemnou součinnost proto, aby ve lhůtách určených obecně závaznými právními předpisy byly provedeny všechny úkony, jednání a podání u příslušných orgánů veřejné správy a/nebo subjektů poskytujících zdravotní pojištění zaměstnanců, a to vše v zájmu toho, aby:

(i) bylo ke dni předcházejícímu dni účinnosti této smlouvy ukončeno vedení zaměstnanců, jejichž pracovně právní vztahy přechází podle této smlouvy na nájemce, v evidenci pronajímatele u těchto orgánů veřejné správy a/nebo subjektů poskytujících zdravotní pojištění; a současně aby

(ii) byli ke dni účinnosti této smlouvy tito zaměstnanci, jejichž pracovněprávní vztahy přechází podle této smlouvy na nájemce, vedeni v evidenci nájemce u těchto orgánů veřejné správy a/nebo subjektů poskytujících zdravotní pojištění.

5.1.8 KNOW-HOW, DODAVATELSKO-ODBĚRATELSKÁ SÍŤ

Pronajímatel je vlastníkem know-how spojeného s pronajímaným podnikem a dodavatelsko-odběratelské sítě obchodních partnerů. Pronajímatel dnem účinnosti této smlouvy přenechává nájemci po dobu trvání této smlouvy veškerá tato práva a majetkové hodnoty související s provozováním podniku a nájemce tato práva a jiné majetkové hodnoty ke dni účinnosti této smlouvy přijímá. Pronajímatel v této souvislosti předává nájemci podnik včetně rezervace rekreačních pobytů na dobu po dni účinnosti této smlouvy (dále jen „*rezervovaná ubytovací kapacita*"). Souhrnná hodnota rezervované ubytovací kapacity ke dni podpisu této smlouvy je uvedena v příloze č. 15 a bude aktualizována v protokolu o předání a převzetí podniku.

Pronajímatel a nájemce sjednávají, že po dobu trvání této smlouvy je nájemce v souvislosti s provozováním podniku oprávněn užívat logo SOLA GRATIA, jehož vyobrazení je uvedeno v příloze č. 13 této smlouvy (dále jen „*logo*"). Nájemce je povinen při užívání loga dbát, aby logo nebylo užíváno způsobem snižujícím pověst podniku a pronajímatele.

Pronajímatel udělil nájemci před uzavřením této smlouvy souhlas s užitím označení SOLA GRATIA v obchodní firmě nájemce. Nájemce se pro případ ukončení trvání této smlouvy zavazuje, že bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu, změní svou obchodní firmu tak, aby neobsahovala označení SOLA GRATIA.

5.1.9 JINÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Součástí podniku jsou i další, v článcích 5.1.1 až 5.1.8 a přílohách této smlouvy výslovně neuvedené věci, práva, majetkové hodnoty a závazky, jež slouží a/nebo jsou využitelná při provozování podniku a podle své povahy k němu náležejí. Věci, práva, majetkové hodnoty a závazky podle věty prvé tohoto článku 5.1.9 přecházejí dnem účinnosti této smlouvy na nájemce; podstatný rozsah těchto věcí, práv a majetkových hodnot bude specifikován v protokolu o předání a převzetí podniku (čl. 9). Pronajímatel prohlašuje, že souhrnná hodnota závazků, které na nájemce mohou přejít podle předchozích vět tohoto čl. 5.1.9, ke dni podpisu této smlouvy nepřevyšuje částku ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a zavazuje se, že ke dni účinnosti této smlouvy nebude převyšovat částku ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

Pronajímatel a nájemce se zavazují učinit společné písemné oznámení o přechodu práv a povinností z takovýchto závazkových vztahů bez zbytečného odkladu ode dne účinnosti této smlouvy, pokud to vyžadují platné právní předpisy nebo bude-li to vhodné za účelem informování třetích osob.

Nájemce výslovně souhlasí s tím, že vstoupí do práv a závazků z daných obligačních vztahů, a potvrzuje, že bude zcela respektovat charakter a rozsah plnění z těchto obligačních vztahů vyplývající, vycházeje ze stavu plnění z těchto předmětných obligačních vztahů ke dni účinnosti této smlouvy.

5.2 Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s ekonomickým a účetním stavem podniku, jak je zachycen ve článcích 5.1.1 až 5.1.9 a přílohách této smlouvy.

5.3 Nájemce dále prohlašuje, že byl ze strany pronajímatele plně seznámen také s aktuálním právním a finančním stavem podniku, že mu byly pronajímatelem před uzavřením této smlouvy poskytnuty všechny dokumenty, které si vyžádal a v úplném rozsahu zodpovězeny veškeré dotazy týkající se účetního, ekonomického, právního a finančního stavu podniku.

5.4 Smluvní strany sjednávají, že nájemce je počínaje dnem účinnosti této smlouvy oprávněn pokračovat v odepisování dlouhodobého majetku podle § 32b zákona o daních z příjmů a ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění (dále jen „*zákon o účetnictví*") v souladu s dosavadními postupy pronajímatele, s nimiž byl před uzavřením této smlouvy seznámen. Nájemce je povinen vést řádným a průkazným způsobem veškerou účetní, daňovou a smluvní evidenci vztahující se k odpisování dlouhodobého majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje při odepisování dlouhodobého majetku postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a pravidly a vnitřními postupy pronajímatele přijatými podle zákona o daních z příjmů pro odepisování dlouhodobého majetku a technického zhodnocení provedeného na dlouhodobém majetku, s nimiž je nájemce seznámen. V případě rozporu při výkladu pojmů nebo postupů v souvislosti s prováděním odepisování dlouhodobého majetku

nebo technického zhodnocení dlouhodobého majetku tvořícího součást podniku budou obě smluvní strany respektovat pojmy a postupy aplikované pronajímatelem do dne účinnosti této smlouvy.

5.5 Smluvní strany sjednávají, že nájemce je oprávněn provádět ve smyslu zákona o daních z příjmů odpisy technického zhodnocení podniku za podmínek upravených touto smlouvou. Nájemce má vůči pronajímateli nárok na úhradu částek vynaložených na technické zhodnocení podniku za podmínek stanovených v čl. 12 této smlouvy. Nájemce je povinen vést řádným a průkazným způsobem veškerou účetní, daňovou a smluvní evidenci a dokumentaci vztahující se k technickému zhodnocení podniku v souladu se základním plánem investic (čl. 11.1) a pronajímatelem odsouhlasenými ročními plány investic. Nájemce se zavazuje při odepisování technického zhodnocení postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a pravidly a vnitřními postupy pronajímatele přijatými podle zákona o daních z příjmů pro odepisování dlouhodobého majetku a technického zhodnocení dlouhodobého majetku, s nimiž je nájemce seznámen. V případě rozporu při výkladu pojmů nebo postupů v souvislosti s prováděním odepisování dlouhodobého majetku nebo technického zhodnocení dlouhodobého majetku tvořícího součást podniku budou obě smluvní strany respektovat pojmy a postupy aplikované pronajímatelem do dne účinnosti této smlouvy.

6. NÁJEMNÉ

6.1 Smluvní strany sjednávají, že roční nájemné za nájem podniku sestává z

1. přímého nájemného ve výši 470.000,- Kč (slovy: čtyři sta sedmdesát tisíc korun českých) (dále jen „*přímé nájemné*");

a

2. částky rovné částce daně z nemovitostí tvořících podnik (dále jen „*nájemné za daň*"), k jejíž úhradě je podle platných právních předpisů za příslušný kalendářní rok povinen pronajímatel, přičemž pronajímatel oznámí nájemci předpis výše daně z nemovitostí pro příslušné období zpravidla vždy do 30. 11. příslušného kalendářního roku trvání této smlouvy.

Přímé nájemné a nájemné za daň společně dále také jen „*nájemné*".

6.2 K částce nájemného podle čl. 6.1 této smlouvy bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši.

6.3 Výše nájemného je sjednána především s ohledem na závazek nájemce k údržbě, opravám a investicím do podniku v souladu s ustanoveními čl. 10 až 12 této smlouvy.

6.4 Pokud v důsledku nabytí účinnosti této smlouvy nebo v důsledku skončení platnosti této smlouvy dojde k tomu, že nájemce bude užívat podnik pouze po část kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného odpovídající době, po kterou nájemce v souladu s touto smlouvou podnik užíval. Poměrná část bude určena poměrem počtu dní daného kalendářního roku a počtu dní, po které nájemce podnik užíval.

6.5 INFLAČNÍ DOLOŽKA

Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným prohlášením doručeným nájemci vždy nejpozději do 31. 1. příslušného kalendářního roku zvýšit přímé

nájemné vždy o 100 % míry inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok oproti výši přímého nájemného stanoveného za předchozí kalendářní rok. Mírou inflace se pro účely této smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn postupovat podle tohoto čl. 6.5 pouze v případě, že přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI) za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců bude vyšší než 4,75 %.

6.6 MĚNOVÁ DOLOŽKA

Pro případ, že v průběhu trvání této smlouvy dojde k nahrazení zákonné měny, ve které je nájemné sjednáno, dohodly se smluvní strany na tom, že nájemce bude povinen hradit nájemné v měně, která nahradí korunu českou s tím, že pro kurzový přepočet bude použit oficiální přepočítací kurz stanovený Českou národní bankou k poslednímu dni, který bude předcházet dni, ve kterém bude koruna česká v bezhotovostním platebním styku obligatorně nahrazena jinou měnou, pokud z obecně závazných právních předpisů nebude vyplývat jiný přepočítací kurz.

7. SPLATNOST A ZPŮSOB ÚHRADY NÁJEMNÉHO

7.1 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné včetně daně z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši za každý kalendářní rok trvání nájmu podle této smlouvy vždy k 31. březnu následujícího kalendářního roku, přičemž datem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy 31. prosinec kalendářního roku, za který je nájemné hrazeno.

7.2 Smluvní strany sjednávají, že nájemce doručí pronajímateli nejpozději do 20. ledna kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za který je nájemné hrazeno, přehled a specifikaci odpisů, tj. odpisový plán včetně karet majetku.

7.3 Nájemce bude hradit nájemné resp. jeho jednotlivé části bezhotovostním bankovním převodem na účet pronajímatele č. 125800212/0300 nebo na jiný bankovní účet, který pronajímatel písemně oznámí nájemci; ustanovení čl. 12.6 o zániku pohledávek započtením zůstává nedotčeno.

7.4 Není-li v jednotlivých ustanoveních této smlouvy sjednáno výslovně jinak, pronajímatel vystaví a nájemci doručí alespoň 15 dnů přede dnem splatnosti jakéhokoliv peněžitého plnění daňový doklad, kterým vyúčtuje sjednané plnění včetně daně z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši.

8. DOBA NÁJMU

8.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 6 let od účinnosti této smlouvy (dále jen *„základní doba nájmu"*). Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení § 488f odst. 1 obchodního zákoníku o automatickém prodlužování doby nájmu, ani jakékoliv jiné ustanovení platných právních předpisů o automatickém prodlužování nájmu, se na nájem založený touto smlouvou neuplatní.

8.2 Pokud nájemce bude řádně a včas plnit veškeré povinnosti stanovené v čl. 8.3, prodlužuje se základní doba nájmu automaticky o čtyři roky (dále jen *„prodloužená doba nájmu"*).

8.3 Podmínky pro prodloužení základní doby nájmu podle čl. 8.2 jsou následující:

(i) nájemce bude po celou dobu trvání nájmu řádně hradit nájemné a veškeré další platby podle této smlouvy;

(ii) nájemce bude řádně provádět údržbu a opravy movitých věcí a nemovitostí tvořících podnik (čl. 10);

(iii) nájemce bude řádně předkládat a plnit roční plány investic (čl. 11.2) a

(iv) nájemce se nedopustí jednání nebo opomenutí, které je podstatným porušením této smlouvy (čl. 4.2).

9. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PODNIKU

9.1 Pronajímatel se zavazuje ke dni účinnosti této smlouvy předat podnik nájemci a nájemce se zavazuje ke dni účinnosti této smlouvy podnik převzít. O předání a převzetí podniku bude sepsán protokol (dále také jen *„protokol o předání a převzetí podniku"*).

9.2 Podkladem pro vyhotovení protokolu o předání a převzetí podniku bude inventarizace majetku, ve které bude zachycen aktuální stav majetku, pohledávek a závazků a jiných složek tvořících podnik.

9.3 Protokol o předání a převzetí podniku musí obsahovat alespoň specifikaci hmotného a nehmotného majetku, pohledávek, zásob, finančního majetku a závazků a jiných práv a majetkových hodnot tvořících podnik, pokud již nejsou uvedeny v této smlouvě, a další skutečnosti stanovené touto smlouvou. Protokol o předání a převzetí podniku musí dále obsahovat výčet právních a faktických vad jednotlivých věcí tvořících podnik s výjimkou obvyklého opotřebení.

9.4 V protokolu o předání a převzetí podniku budou dále uvedeny součásti podniku, které nejsou uvedeny v čl. 5.1.1 až 5.1.8 této smlouvy a/nebo přílohách této smlouvy a věci, které pronajímatel nepředal nájemci, ačkoli tyto věci podle účetní evidence a smlouvy mají být součástí podniku (dále jen *„věci chybějící"*).

9.5 Smluvní strany se zavazují vyhotovit protokol o předání a převzetí podniku a podepsat jej oprávněnými zástupci obou smluvních stran nejpozději v den účinnosti této smlouvy.

10. ÚDRŽBA A OPRAVY

10.1 Nájemce je povinen svým jménem a na svůj účet provádět po dobu trvání této smlouvy údržbu a opravy movitých a nemovitých věcí tvořících podnik.

10.2 Pro účely této smlouvy se údržbou a opravou rozumí všechny činnosti nájemce vedoucí k udržení stavu podniku a jeho jednotlivých částí ve stavu způsobilém k provozování podnikatelské činnosti uvedené v čl. 1.4 této smlouvy v souladu se zákonem o daních z příjmů a dalšími platnými právními předpisy.

10.3 Opravou dlouhodobého a krátkodobého majetku, který je součástí podniku, se rozumí zejména odstranění účinků jeho částečného fyzického opotřebení nebo poškození, při kterém je nutné použití náhradních dílů a/nebo výměna jeho součástí a/nebo příslušenství a při kterém jsou zachovány základní technické parametry majetku.

10.4 Údržbou se pro účely této smlouvy rozumí zejména

1. soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení majetku, předchází se poruchám a škodám na majetku a odstraňují se drobnější závady; a/nebo

2. zajištění funkčnosti a/nebo zachování vlastností dlouhodobého nebo krátkodobého majetku tvořícího podnik; a/nebo

3. všechny činnosti vedoucí k udržení podniku minimálně ve stavu, v jakém jej nájemce ke dni účinnosti této smlouvy převzal; a/nebo

4. činnosti zaměřené na úklid a/nebo čištění majetku tvořícího podnik.

10.5 Veškeré náklady spojené s údržbou a opravami majetku tvořícího podnik jdou po dobu trvání této smlouvy k tíži nájemce.

10.6 Nájemce se zavazuje počínaje prvním celým kalendářním rokem, ve kterém bude trvat nájemní vztah, a dále v každém dalším kalendářním roce trvání nájemního vztahu pravidelně zajišťovat údržbu a opravy majetku, který tvoří podnik, tak, aby roční náklady na údržbu a opravy majetku, který tvoří podnik, činily zpravidla nejméně 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), avšak za celou základní dobu nájmu nejméně 3.000.000 Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH v cenách v čase a místě obvyklých. V případě, že nájemní vztah založený touto smlouvou skončí před uplynutím celého kalendářního roku, aplikuje se ustanovení předchozí věty poměrně podle počtu dní trvání nájemního vztahu v příslušném kalendářním roce. V případě, že v souladu s ustanovením čl. 8.2 a 8.3 bude nájem prodloužen, zavazuje se nájemce během prodloužené doby nájmu pravidelně zajišťovat údržbu a opravy majetku, který tvoří podnik, tak, aby roční náklady na údržbu a opravy majetku, který tvoří podnik, činily zpravidla nejméně 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), avšak za celou základní dobu nájmu nejméně 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) bez DPH v cenách v čase a místě obvyklých.

11. INVESTICE DO PODNIKU

11.1 Smluvní strany s ohledem na zachování způsobilosti podniku sloužit účelu, k němuž byl doposud pronajímatelem provozován a ke kterému bude nájemcem nadále provozován

v souladu s touto smlouvou, a v zájmu zajištění odpovídající úrovně služeb a zachování konkurenceschopnosti podniku sjednávají, že nájemce bude realizovat investice do dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku tvořícího podnik v souladu se základním plánem investic, který tvoří přílohu č. 14 této smlouvy.

11.2 Za účelem řádného plnění závazků nájemce podle čl. 11.1 je nájemce povinen vždy nejpozději do 20. ledna každého kalendářního roku trvání nájmu vyhotovit a doručit pronajímateli plán investic pro příslušný kalendářní rok (dále jen „*roční plán investic*"), v němž uvede alespoň

(i) stručný popis investic uskutečněných v předchozím kalendářním roce s označením všech investičních akcí, časového harmonogramu investičních akcí a vyčíslením nákladů investic;
(ii) stručnou specifikaci dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku tvořícího podnik, ve vztahu k němuž je navrhována investiční akce na příslušný kalendářní rok;
(iii) stručnou charakteristiku navrhované investiční akce se zdůvodněním technických předpokladů pro využití nově budovaných zařízení;
(iv) podrobný cenový rozpočet nákladů, které bude nutné účelně vynaložit na provedení investiční akce, doložený např. rozpočtem zpracovaným v dokumentaci k provedení stavby či zhotovení příslušného zařízení;
(v) předpokládaný časový harmonogram realizace (tj. zahájení a dokončení) jednotlivých investičních akcí v příslušném kalendářním roce;
(vi) označení subjektů, které budou pověřeny zhotovením investičních akcí (budou-li nájemci známy);
(vii) návrh způsobu vypořádání pohledávky pronajímatele za nájemcem z titulu úhrady nájemného a pohledávek nájemce vůči pronajímateli z titulu nákladů na provedení investičních akcí v příslušném kalendářním roce při zohlednění vzájemného krytí těchto pohledávek a pravidel pro vypořádávání investic v souladu s touto smlouvou;
(viii) další údaje, které si pronajímatel pro účely posouzení, projednání a schválení ročního plánu investic pro příslušný kalendářní rok vyžádá a které jsou relevantní pro rozhodování pronajímatele.

11.3 Pronajímatel je povinen nájemcem předložený roční plán investic projednat a zaslat nájemci nejpozději do 30 dnů od jeho obdržení písemné stanovisko k předloženému ročnímu plánu investic.

11.4 Pokud pronajímatel výslovně písemně neschválí předložený roční plán investic a písemně vyrozumí nájemce o svém stanovisku, zejména o připomínkách, požadavcích na změny či úpravy ročního plánu investic, zavazují se smluvní strany k poskytnutí vzájemné součinnosti a uskutečnění vzájemných jednání tak, aby nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku trvání nájmu bylo dosaženo dohody obou smluvních stran o obsahu ročního plánu investic, podle něhož budou vymezené investiční akce realizovány.

11.5 Nedojde-li postupem podle čl. 11.4 k dosažení úplného konsenzu ohledně obsahu ročního investičního plánu, platí roční investiční plán v rozsahu, v němž byl výslovně písemně schválen pronajímatelem.

11.6 Smluvní strany sjednávají, že nájemce je oprávněn v každém roce trvání nájemního poměru provádět nepředvídané nebo zvláštními okolnostmi vyvolané investiční akce (dále jen „*mimořádné investice*"), jejichž souhrnná hodnota nepřevýší částku ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za předpokladu, že provedení mimořádných investic bude v každém jednotlivém případě před jejich realizací písemně schváleno pronajímatelem nebo jím zmocněnou osobou.

11.7 Smluvní strany sjednávají, že pojmy „investice", „oprava", „údržba" a další související výrazy budou interpretovány především podle významu uvedeného v této smlouvě. V případě pochybností či výkladových nejasností budou pojmy vyloženy podle pravidel a dosavadní faktické činnosti pronajímatele.

12. REALIZACE INVESTIC

12.1 Smluvní strany se dohodly na podmínkách a postupu při realizaci investic spočívajících v rekonstrukci, modernizaci nebo jiné formě technického zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku tvořícího součást podniku (dále jen *„investice"*), a to investic uvedených v základním plánu investic a v konkrétní podobě vždy odsouhlasených v ročních plánech investic pro každý kalendářní rok trvání nájmu.

12.2 Nájemce se zavazuje:

(i) realizovat investice pouze v souladu a za podmínek stanovených touto smlouvou;

(ii) při provádění investic postupovat vždy tak, aby na jejich provedení byly náklady vynaloženy účelně a prokazatelně a aby vynaložené náklady vždy odpovídaly cenám v místě a čase obvyklým;

(iii) si u pronajímatele vyžádat udělení plné moci pro zastupování pronajímatele ve správních řízeních a/nebo jiných obdobných řízeních vyvolaných nutností získání souhlasů, stanovisek, povolení apod. podle obecně závazných právních předpisů, jimiž je podmíněno vytvoření právních předpokladů pro provedení investice;

(iv) přizvat zástupce pronajímatele k účasti na kontrolních dnech nebo jiných významnějších jednáních uskutečněných při realizaci investice, jakož poskytnout potřebná vysvětlení či doklady prokazující oprávněnost a účelnost nákladů na realizaci investice;

(v) přizvat zástupce pronajímatele k účasti na předání a převzetí díla od dodavatele stavebních prací nebo zařízení;

(vi) přizvat zástupce pronajímatele k účasti na předání a převzetí díla po odstranění vad či nedodělků zjištěných při přejímce, zejména za účelem bezvadnosti provedené investice a její způsobilosti k provozu v rámci podniku;

(vii) po ukončení a vyúčtování investice od dodavatele provést v souladu s obecně závaznými právními předpisy zařazení investice do podniku včetně provedení odpovídajících účetních zápisů v účetní evidenci vedené nájemcem a umožnit pronajímateli ověření správnosti zařazení majetku či technického zhodnocení majetku;

(viii) realizovat další činnosti, úkony či jednání, provést další zápisy nebo shromáždit potřebné dokumenty tak, je-li to potřebné k řádnému plnění této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů nebo bude-li o to nájemce pronajímatelem písemně požádán.

12.3 Není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, použije se na úpravu práv a povinností souvisejících se změnami předmětu nájmu obdobně ustanovení § 667 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen *„občanský zákoník"*).

12.4 Pronajímatel touto smlouvou pověřuje nájemce a nájemce se v této smlouvě zavazuje k realizaci investic za podmínek sjednaných v této smlouvě.

12.5 Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel není povinen poskytovat nájemci jakékoliv finanční prostředky k realizaci investic. Nájemce má vůči pronajímateli nárok na úhradu účelně a prokazatelně vynaložených nákladů v cenách v místě a čase obvyklých, které vynaloží na investice odsouhlasené pronajímatelem za podmínek stanovených touto smlouvou, přičemž vypořádání nároků nájemce vůči pronajímateli se řídí pravidly obsaženými v bodě 12.6.

12.6 Smluvní strany sjednávají, že

(i) nájemce po dokončení jakékoliv investice a potvrzení jejího dokončení zástupcem pronajímatele požádá pronajímatele o odsouhlasení účelně a prokazatelně vynaložených nákladů a po odsouhlasení vynaložených nákladů ve formě protokolu o schválení investice provede vyúčtování těchto nákladů pronajímateli formou řádného daňového dokladu s datem uskutečnění zdanitelného plnění odpovídajícím datu předání a převzetí příslušné investice od dodavatele resp. zprovoznění investice do stavu způsobilého k jejímu užívání a takto vystavené daňové doklady doručí ve lhůtě 10 dnů pronajímateli; okamžikem podpisu protokolu o schválení investice se investice stává součástí podniku a je přenechávána nájemci k užívání podle této smlouvy s tím, že nájemce je oprávněn investici odepisovat v souladu s platnými právními předpisy;

(ii) nájemce je oprávněn stanovit splatnost daňových dokladů, kterými vyúčtuje pronajímateli náklady provedení investic (dále jen *„faktury za investice"*), nejdříve v den splatnosti nájemného za kalendářní rok, ve kterém byla dokončena investice; takto je nájemce oprávněn stanovit splatnost faktur za investice dokončené v jednom kalendářním roce v souhrnné výši nepřesahující 90 % částky přímého nájemného (bez DPH);

(iii) v případě, že souhrnné náklady na provedení investic v jednom kalendářním roce přesáhnou 90 % částky přímého nájemného za tentýž kalendářní rok, je nájemce oprávněn stanovit splatnost části faktur za investice v rozsahu přesahujícím 90 % částky přímého nájemného za kalendářní rok, ve kterém byly investice uskutečněny, nejdříve ke dni splatnosti nájemného za další kalendářní rok, avšak maximálně ve výši odpovídající 90 % přímého nájemného splatného za další kalendářní rok trvání nájmu tak, aby při řádném průběhu smluvního vztahu nevznikla pronajímateli povinnost hradit nájemci penězi jakékoliv platby resp. poskytnout finanční prostředky v souvislosti s uskutečňováním investic a pohledávky nájemce z titulu uskutečněných investic zanikaly vždy započtením proti pohledávkám pronajímatele z titulu nájemného (čl. 12.6 (iv) až (vi)); příklad započtení pohledávek nájemce z titulu provedených investic proti pohledávkám pronajímatele z titulu nájemného tvoří přílohu č. 19 této smlouvy;

(iv) nájemce doručí pronajímateli nejpozději 10 dnů před splatností nájemného návrh dohody o započtení vzájemných pohledávek a závazků, tedy návrh na započtení pohledávek nájemce vůči pronajímateli z titulu provedených odsouhlasených a vyúčtovaných investic (včetně případných pronajímatelem odsouhlasených mimořádných investic) proti pohledávce pronajímatele k úhradě nájemného v souladu s platnými právními předpisy;

(v) pronajímatel neprodleně po doručení návrhu dohody o započtení vzájemných pohledávek a závazků potvrdí jeho správnost a úplnost a případně předloží nájemci

změny a doplnění návrhu dohody tak, aby bylo dosaženo souladu mezi účetní evidencí obou smluvních stran;

(vi) pronajímatel a nájemce uzavřou dohodu o vzájemném zápočtu pohledávek a závazků ve vzájemně odsouhlaseném znění vždy nejpozději do 31. 3. kalendářního roku následujícího po roce, v němž byl předmět nájmu nájemcem užíván a v téže lhůtě nájemce uhradí pronajímateli pohledávku z nájemného v rozsahu, ve kterém nezanikne započtením podle uzavřené dohody o započtení vzájemných pohledávek a závazků.

13. POJIŠTĚNÍ

13.1 Nájemce vstupuje dnem účinnosti této smlouvy mimo jiné do práv a povinností pronajímatele z Pojistné smlouvy č. 56892020-10, uzavřené mezi pronajímatelem a Českou pojišťovnou a.s. dne 29. 4. 2011, která upravuje pojištění následujících rizik:
(i) Pojištění staveb pro případ živelních a dalších sjednaných nebezpečí;
(ii) Živelní pojištění movitých věcí;
(iii) Pojištění movitých věcí pro případ krádeže a loupeže; a
(iv) Pojištění odpovědnosti za škodu podnikatele.

13.2 Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy seznámen s rozsahem pojištění a s náklady, které pronajímatel podle pojistných smluv specifikovaných v čl. 13.1 hradí za účelem krytí vymezených rizik.

13.3 Pronajímatel se zavazuje pro případ, že na základě pojistné události bude pojistné plnění vyplaceno pronajímateli, přijaté pojistné plnění v plné výši bez zbytečného odkladu postoupit nájemci za účelem odstranění následků pojistné události.

13.4 Nájemce je povinen pojištění zachovat minimálně v rozsahu a za podmínek, za nichž je sjednáno pronajímatelem v pojistné smlouvě uvedené v čl. 13.1. Nájemce se zavazuje řádně a včas platit pojistné a vynaložit veškeré úsilí, které lze na něm rozumně požadovat, aby se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nezměnil rozsah pojistného krytí sjednaného v pojistných smlouvách ke dni účinnosti této smlouvy.

14. OBĚŽNÁ AKTIVA

14.1 Smluvní strany souhlasně konstatují, že podnik ke dni účinnosti této smlouvy nebude tvořen žádným zbožím na skladě, materiálem určeným ke zpracování, náhradními díly a jinými věcmi určenými podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku, nebo které slouží k odbytu, k nimž by podle ustanovení § 488g odst. 2 obchodního zákoníku mělo přejít vlastnické právo na nájemce.

15. VYPOŘÁDÁNÍ POHLEDÁVEK A ZÁVAZKŮ

15.1 Nájemci vznikne na základě této smlouvy povinnost zaplatit pronajímateli úplatu za pohledávky, které dnem účinnosti této smlouvy přejdou na nájemce ve výši jejich zůstatkové účetní hodnoty ke dni účinnosti této smlouvy (čl. 5.1.4).

15.2 Nájemci vznikne na základě této smlouvy povinnost zaplatit pronajímateli částku odpovídající hodnotě finančního majetku, který odpovídá zůstatku peněžní hotovosti v pokladně

pronajímatele a zůstatku stavu peněžních prostředků na bankovních účtech pronajímatele, které jsou součástí podniku (čl. 5.1.6).

15.3 Pronajímateli vznikne na základě této smlouvy povinnost uhradit nájemci nominální hodnotu závazků, které v souladu s touto smlouvou dnem účinnosti této smlouvy přejdou na nájemce (čl. 5.1.5).

15.4 S ohledem na skutečnosti uvedené výše v čl. 15.1 až 15.3 se smluvní strany zavazují v protokolu o předání a převzetí podniku přesně specifikovat aktuální výši pohledávek a závazků a skutečnou hodnotu finančního majetku, které jsou součástí podniku, ke dni účinnosti této smlouvy a vyčíslit rozdíl platební povinností nájemce vůči pronajímateli podle čl. 15.1 a 15.2 této smlouvy a platební povinností pronajímatele vůči nájemci podle čl. 15.3 (dále jen *„saldo pohledávek a závazků"*).

15.5 Smluvní strany sjednávají, že v částce, ve které se budou krýt vzájemné platební povinnosti pronajímatele a nájemce z titulů uvedených v čl. 15.1 až 15.3 této smlouvy budou vzájemné pohledávky pronajímatele a nájemce započteny, a to v protokolu o předání a převzetí podniku nebo v samostatné písemné dohodě, kterou smluvní strany uzavřou nejpozději do tří měsíců ode dne účinnosti této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že strana, které po započtení podle předchozí věty vznikne povinnost uhradit doplatek jejích platebních povinností tento doplatek uhradí bezhotovostním bankovním převodem na bankovní účet smluvní strany oprávněné k přijetí doplatku uvedený níže v tomto článku 15.5 ve lhůtě 40 dnů od účinnosti této smlouvy.

Bankovní účet pronajímatele: 125800212/0300

Bankovní účet nájemce: 2624230399/0800

16. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje současně s podpisem této smlouvy vystavit k zajištění veškerých svých platebních závazků, které vzniknou nebo mohou vzniknout podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní, blankosměnku na řad pronajímatele a tuto předat pronajímateli. Podrobnosti zajištění jsou upraveny ve smlouvě o vyplňovacím právu směnečném, která tvoří přílohu č. 20 této smlouvy.

17. NOTIFIKAČNÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

17.1 Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli bezodkladně po jejich vzniku tyto skutečnosti:

1. podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti nájemci podle zákona č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění (dále jen *„insolvenční zákon"*); a/nebo

2. vydání rozhodnutí o prohlášení úpadku nájemce podle insolvenčního zákona; a/nebo

3. vydání rozhodnutí o způsobu řešení úpadku nájemce podle insolvenčního zákona v jakékoli formě včetně prohlášení konkursu na majetek nájemce; a/nebo

4. vydání usnesení o nařízení exekuce na majetek nájemce podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, v platném znění (dále jen „*exekuční řád*"); a/nebo

5. vydání usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí podle z.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „*občanský soudní řád*") proti nájemci v důsledku nesplnění vykonatelné povinnosti; a/nebo

6. rozhodnutí valné hromady nájemce a/nebo rozhodnutí soudu o zrušení nájemce bez právního nástupce s likvidací; a/nebo

7. přijetí projektu přeměny podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, jakož i o datu jeho založení do sbírky listin příslušného rejstříkového soudu; a/nebo

8. rozhodnutí kteréhokoli orgánu nájemce o přeměně podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, jakož i o jiných organizačních opatřeních majících obdobné účinky, které jsou spojeny s jakoukoli formou přeměny obchodní společnosti; a/nebo

9. změny v majetkové struktuře nájemce, resp. koncernu, jehož je nájemce součástí, s výjimkou změny majetkové struktury, která představuje běžný obchodní styk; a/nebo

10. omezení či ukončení výkonu činnosti nájemce, která bezprostředně souvisí s předmětem této smlouvy, a to bez ohledu na to, na základě jaké právní skutečnosti k omezení či ukončení dochází; a/nebo

11. vydání jakéhokoli rozhodnutí orgánu veřejné správy, a to i nepravomocného, v důsledku něhož došlo a/nebo jen hrozí omezení či ukončení činnosti nájemce, která bezprostředně souvisí s předmětem této smlouvy; a/nebo

12. vydání jakéhokoli rozhodnutí soudu a/nebo orgánu veřejné správy, a to i nepravomocného, kterým je nájemci ukládána sankce a/nebo jiné opatření v souvislosti s provozování pronajatého podniku; a/nebo

13. všechny skutečnosti, které by mohly mít vliv na přechod, plnění či vypořádání závazků nájemce vůči pronajímateli vyplývajících z této smlouvy či s touto smlouvou souvisejících.

18. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY NÁJEMCE

18.1 Nájemce se zavazuje, že

(i) bude řádně a včas plnit veškeré závazky vyplývající pro něho z této smlouvy a všech dalších smluv souvisejících s touto smlouvou;
(ii) zajistí rovné a spravedlivé postavení pronajímatele mezi ostatními věřiteli nájemce, kteří nejsou upřednostněni ze zákona, zejména neupřednostní jakoukoliv platbu ve prospěch kteréhokoliv věřitele před placením závazků vůči pronajímateli;
(iii) bude pronajímateli předkládat platné účetní a daňové výstupy v termínu do 30. 6. příslušného kalendářního roku trvání této smlouvy
(iv) jednat s péčí řádného hospodáře a s veškerou odbornou péčí tak, aby bylo zajištěno řádné a včasné plnění veškerých závazků, které přejdou na nájemce účinností této

smlouvy, a dále i těch, které v souvislosti s provozováním pronajatého podniku vzniknou za dobu trvání této smlouvy, tedy závazků vyplývajících z obecně závazných právních předpisů a/nebo obchodně závazkových vztahů, jichž bude nájemcem při provozování podniku účasten;

(v) dbát na to, aby byly neustále udržovány a zhodnocovány jednotlivé složky podniku, jak jsou vymezeny v čl. 5 této smlouvy, a aby při vrácení podniku předal pronajímateli podnik, jehož jednotlivé složky - bez ohledu na jejich účetní hodnotu - budou mít pro pronajímatele alespoň takovou užitnou hodnotu, jakou měly při předání podniku nájemci do užívání;

(vi) rozvíjet podnik a usilovat o to, aby se stále zvyšovala obsazenost ubytovacích kapacit a hodnota rezervované ubytovací kapacity.

18.2 Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu nemůže být poskytnut třetí osobě do podnájmu. Smlouva uzavřená v rozporu s tímto ustanovením by byla pro rozpor se zákonem neplatným právním úkonem. Smluvní strany za účelem vyloučení pochybností shodně konstatují, že nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn pronajímat pronajímané byty, které tvoří součást podniku (čl. 5.1.2.3).

18.3 Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, přičemž za tímto účelem, avšak nikoli jen za tímto účelem, je povinen jednat a užívat předmět nájmu takovým způsobem a za takových předpokladů, aby bylo předcházeno vzniku škod na zdraví, životě, majetku a také i na životním prostředí.

18.4 Nájemce se zavazuje pro případ, že bude usilovat o získání dotací nebo jakýchkoliv podpor na zhodnocení nebo provoz podniku předem podrobně písemně informovat pronajímatele o všech podmínkách poskytnutí dotace, konzultovat s pronajímatelem veškeré právní, ekonomické, účetní a daňové dopady a vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele před podáním žádosti o poskytnutí dotace nebo podpory. Nájemce se v této souvislosti zavazuje nahradit pronajímateli veškeré újmy, škody a nevýhody v souvislosti s případným poskytnutím dotací nebo podpor na zhodnocení nebo provoz podniku, a to i v případě, že pronajímatel udělí souhlas s tím, aby nájemce podal žádost o poskytnutí dotace nebo podpory, a ubránit pronajímatele před veškerými nároky, které vůči pronajímateli mohou být vzneseny v souvislosti s poskytnutím dotace nebo podpory poskytovatelem dotace, kontrolními orgány a/nebo třetími osobami.

18.5 Nájemce se zavazuje

(i) užívat předmět nájmu výlučně v souladu se smlouvou, zákonem a dalšími právními předpisy, přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob;

(ii) dodržovat všechny platné bezpečnostní, protipožární, hygienické, technické, ekologické, pracovněprávní a další právní předpisy;

(iii) zajišťovat svým nákladem pravidelně, v souladu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy příslušné revize zařízení náležejících k podniku, jakož i platnost a účinnost všech povolení, licencí, stanovisek, vyjádření či jiných úkonů či právních aktů souvisejících s provozování pronajatého podniku.

18.6 Nájemce se zavazuje, že v souvislosti s realizací investic a/nebo rozsáhlejších oprav a údržby bude dodržovat platné právní předpisy, zejména zákonné postupy zadavatele při zadávání veřejných zakázek s cílem nestranné a objektivně vybrat dodavatele/zhotovitele, kterému bude pro zajištění požadované kvality, termínů, nákladů a ceny, zaslána objednávka nebo se kterým

bude pro zajištění požadované kvality, termínů, nákladů a ceny uzavřena písemná smlouva na dodávku prací a služeb nebo stavebních prací při dodržení obecných zásad transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace, práv a povinností podle zákona číslo 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění, v rámci stanovených finančních limitů či objemů.

18.7 Některé další prohlášení a záruky nájemce jsou uvedeny v příloze č. 21 této smlouvy.

19. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRONAJÍMATELE

19.1 Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu nájemce nezcizí ani nezatíží věcnými nebo jinými právy třetích osob jakýkoliv majetek, který je součástí podniku.

19.2 Pronajímatel se zavazuje, že ode dne podpisu této smlouvy do doby její účinnosti neučiní žádný právní úkon směřující k zatížení podniku věcným nebo jiným právem třetích osob.

20. SMLUVNÍ POKUTY

20.1 Smluvní strany sjednávají, že pro případ porušení povinností nájemce uvedených v čl. 4.3 je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

20.2 Smluvní strany sjednávají, že v případě porušení povinnosti nájemce vypracovat a předložit pronajímateli roční plán investic v rozsahu uvedeném v čl. 11.2 je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých).

20.3 Smluvní strany sjednávají, že v případě porušení povinností nájemce podle čl. 13.4 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení povinností nájemce uvedených v čl. 13.4.

20.4 Smluvní strany sjednávají, že pro případ porušení závazku nájemce k minimální celkové výši investic během základní doby nájmu a/nebo během prodloužené doby nájmu v cenách v místě a čase obvyklých se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi sjednanou minimální celkovou výší investic a skutečnou výší investic uskutečněných v průběhu základní doby nájmu nebo prodloužené doby nájmu. V případě skončení nájmu před uplynutím celé základní doby nájmu nebo celé prodloužené doby nájmu se ustanovení o smluvní pokutě použije poměrně ve vztahu ke skutečné délce a na ni připadající poměrné části celkové výše investic.

20.5 Smluvní strany sjednávají, že pokud příjmy podniku (bez DPH) v období 12 měsíců následujících po skončení nájmu vzniklé v důsledku realizace rezervované ubytovací kapacity zajištěné nájemcem nebudou dosahovat minimálně výše příjmů (bez DPH) dosažených nájemcem v prvních 12 měsících trvání nájmu v důsledku realizace rezervované ubytovací kapacity zajištěné pronajímatelem, která je uvedena v protokolu o předání a převzetí podniku, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi výší příjmů (bez DPH) dosažených realizací rezervované ubytovací kapacity zajištěné nájemcem během

12 měsíců následujících po skončení nájmu a hodnotou rezervované ubytovací kapacity (bez DPH) uvedené v protokolu o předání a převzetí podniku.

20.6 Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší ustanovení kteréhokoliv z bodů uvedených v článku 18.1, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých).

20.7 Smluvní strany sjednávají, že pro případ porušení povinnosti pronajímatele stanovené v čl. 19.1 nebo 19.2 je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

20.8 Pro případ porušení závazků nájemce k zajišťování údržby a oprav majetku během základní doby nájmu a/nebo během prodloužené doby nájmu v objemu stanoveném v čl. 10.6 této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi sjednaným objemem údržby a oprav majetku a skutečnými náklady na údržbu a opravy vynaloženými v průběhu základní doby nájmu a/nebo prodloužené doby nájmu. V případě skončení nájmu před uplynutím celé základní doby nájmu nebo celé prodloužené doby nájmu se ustanovení o smluvní pokutě použije poměrně ve vztahu ke skutečné délce a na ni připadající poměrné části celkové výše nákladů na údržbu a opravy.

20.9 Není-li v tomto článku 20 výslovně stanoveno jinak, jsou smluvní pokuty podle této smlouvy splatné 30. den následující po doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty povinné straně.

20.10 Povinností k úhradě smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody v plné výši.

20.11 Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení kterékoliv smluvní strany s úhradou platebních závazků podle této smlouvy je strana, která se ocitla v prodlení s plněním peněžitého závazku, povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 0,10 % (slovy: jedné desetiny procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

21. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

21.1 Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:

(i) v případě rozhodnutí příslušného orgánu nájemce nebo soudu o zrušení nájemce bez právního nástupce s likvidací;
(ii) v případě vydání rozhodnutí o prohlášení úpadku na majetek nájemce;
(iii) v případě vydání usnesení o nařízení exekuce na majetek nájemce, na základě kterého je nebo může být proveden výkon rozhodnutí prodejem podniku nájemce;
(iv) vydání jakéhokoliv pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné správy nebo soudu, v důsledku něhož došlo k omezení či ukončení činnosti nájemce nebo podnikatelského oprávnění nájemce bezprostředně souvisejícího s předmětem této smlouvy;
(v) vydání jakéhokoliv pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné správy nebo soudu, kterým byla nájemci opakovaně uložena sankce nebo jiné opatření v souvislosti s provozováním podniku;
(vi) bude-li nájemce v prodlení se splněním jakéhokoliv peněžitého závazku podle této smlouvy a tento závazek nesplní ani v náhradní lhůtě poskytnuté pronajímatelem, která nesmí být kratší než 14 dnů;

(vii) pokud nájemce poruší kterýkoliv závazek uvedený v čl. 4.3 této smlouvy a nezjedná-li nápravu ani v náhradní lhůtě poskytnuté pronajímatelem, která nesmí být kratší než 14 dnů;
(viii) poruší-li nájemce povinnosti podle čl. 5.4 a 5.5 při vedení účetní a daňové evidence odpisů a nezjedná-li nápravu ani v náhradní lhůtě poskytnuté pronajímatelem, která nesmí být kratší než 14 dnů;
(ix) nájemce svým jednáním nebo opomenutím poruší jiné závazky podle této smlouvy a nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě poskytnuté pronajímatelem, která nesmí být kratší než 30 dnů;
(x) nájemce poruší povinnosti podle čl. 12.2 a nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě poskytnuté pronajímatelem, která nesmí být kratší než 30 dnů.

21.2 Smluvní strany sjednávají, že v případě vzniku práva pronajímatele odstoupit od této smlouvy podle čl. 21.1 pronajímatel písemně vyzve nájemce k odstranění důsledků prodlení resp. k odstranění porušení závazků a případně k prokázání, že podmínky pro odstoupení pronajímatele od této smlouvy by vznikly i přesto, že nájemce jednal s péčí řádného hospodáře a současně že důvod pro odstoupení od této smlouvy vznikl nezávisle na vůli nájemce, který jeho vznik nemohl objektivně ovlivnit ani s vynaložením veškeré péče. V případě, že nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 14 dnů od doručení písemné výzvy, pronajímateli dostatečně neprokáže liberační důvody uvedené v předchozí větě, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

21.3 Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:

(i) stane-li se podnik bez zavinění nájemce nezpůsobilým k řádnému užívání;
(ii) pronajímatel poruší závazky uvedené v čl. 19.1 nebo 19.2 a neodstraní protiprávní stav v náhradní lhůtě poskytnuté nájemcem, která nesmí být kratší než 14 dnů.

21.4 V případě odstoupení od smlouvy se smlouva ruší s účinky ex nunc, tj. k datu doručení projevu vůle o odstoupení druhé smluvní straně.

22. UKONČENÍ SMLOUVY

22.1 Nájem založený touto smlouvou zaniká

(i) uplynutím základní doby nájmu, nedojde-li k prodloužení nájmu za podmínek sjednaných v čl. 8.2;
(ii) odstoupením některé ze smluvních stran od této smlouvy v případech výslovně upravených v této smlouvě a za podmínek sjednaných v této smlouvě;
(iii) písemnou dohodou smluvních stran;
(iv) zánikem některé ze smluvních stran bez právního zástupce.

23. DŮSLEDKY UKONČENÍ SMLOUVY

23.1 Práva a závazky z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a z trvajících smluv o nájmu a nebytových prostor přecházejí na pronajímatele ke dni skončení nájmu. Ostatní závazky související s podnikem se stávají splatnými.

23.2 Pohledávky a závazky související s provozem podniku přecházejí ke dni skončení nájmu z nájemce na pronajímatele pouze v případě, že se na tom smluvní strany dohodnou, přičemž v takovém případě jsou smluvní strany povinny postupovat obdobně jako při přechodu

pohledávek a závazku z pronajímatele na nájemce podle této smlouvy včetně vypořádání hodnot přecházejících pohledávek a závazků.

23.3 Ke dni skončení nájmu přechází na pronajímatele vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu.

23.4 Smluvní strany se zavazují nejpozději do 5 pracovních dní od skončení nájmu sepsat zápis o předání a převzetí podniku obdobný protokolu o předání a převzetí podniku.

23.5 Smluvní strany se zavazují, že v případě ukončení této smlouvy učiní veškeré právní úkony, jednání, činnosti a poskytnou si veškeré právní, účetní nebo daňové dokumenty a veškerou součinnost, kterou lze po nich spravedlivě požadovat, aby byly vytvořeny předpoklady pro to, aby pronajímatel mohl počínaje dnem následujícím po ukončení trvání této smlouvy řádným způsobem provozovat podnik, aby byl podnik způsobilý k účelu, k němuž je svým charakterem určen a žádné smluvní straně nevznikla z účetního a daňového hlediska újma v souvislosti s ukončením platnosti této smlouvy.

23.6 Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud bude nájem ukončen ke dni, který není dnem, k němuž se sestavuje řádná účetní závěrka, sestaví nájemce mimořádnou účetní závěrku ve vztahu k podniku a k poslednímu dni trvání této smlouvy, a předá ji včetně všech účetních sestav, z nichž se podle platných právních předpisů vychází při sestavení účetní závěrky, pronajímateli do jednoho měsíce ode dne skončení nájmu.

23.7 Pokud bude nájem ukončen k poslednímu dni kalendářního roku, sestaví nájemce řádnou účetní závěrku ve vztahu k podniku k poslednímu dni trvání této smlouvy a nejpozději do jednoho měsíce ode dne skončení nájmu ji předá pronajímateli včetně všech účetních sestav, z nichž se podle platných právních předpisů vychází při sestavení účetní závěrky.

23.8 Dojde-li k předčasnému ukončení smlouvy v důsledku porušení povinností nájemce podle této smlouvy a vznikne-li v této souvislosti nájemci pohledávka vůči pronajímateli na náhradu za investice uskutečněné nájemcem, které byly odsouhlaseny a protokolárně převzaty pronajímatelem v souladu s touto smlouvou, dohodnou se smluvní strany na postupné náhradě investice ve splátkách, které budou stanoveny s přihlédnutím k finančním možnostem a příjmům pronajímatele tak, aby nebylo ohroženo plnění základních funkcí pronajímatele a byly v maximální možné míře zohledněny závazky nájemce vůči třetím osobám.

23.9 Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu bezúplatně převést pronajímateli veškeré zálohy případně přijaté za trvání nájmu vztahující se k plnění, které bude (má být) poskytnuto třetím osobám po skončení nájmu, zejména nájemcem přijaté zálohy za rekreační pobyty, které se uskuteční (mají uskutečnit) po skončení nájmu.

24. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

24.1 Tato smlouva se řídí právem platným na území České republiky. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zejména ustanoveními § 488b až § 488h obchodního zákoníku.

24.2 Nájemce se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy zajistí zveřejnění smlouvy podle § 33 odst. 1 obchodního zákoníku, tj. že podá návrh na zápis nájmu podniku do obchodního rejstříku a do sbírky listin založí tuto smlouvu.

24.3 Veškeré písemnosti, které je třeba doručit podle této smlouvy budou doručovány osobně nebo doporučenou poštou na následující adresy:

Pronajímatel: Východomoravský seniorát Českobratrské církve evangelické, Velká Lhota 30, 757 01 Valašské Meziříčí

Nájemce: Sola Resort s. r. o., Lázně 776, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

24.4 Smluvní strany sjednávají, že v případě změny doručovací adresy budou o této změně bez zbytečného odkladu písemně informovat druhou smluvní stranu.

24.5 Žádná smluvní strana není oprávněna postoupit jakákoliv práva nebo pohledávky z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.

24.6 Smluvní strany se zavazují, že po dobu platnosti této smlouvy nesdělí ani nezpřístupní žádné třetí straně informace, které získaly při jednáních o uzavření této smlouvy a v průběhu plnění této smlouvy, které nejsou veřejně dostupné.

24.7 Vyjde-li najevo, že některé ustanovení této smlouvy je neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, není tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že namísto neplatného, neúčinného nebo nevykonatelného ustanovení platí mezi smluvními stranami jako sjednané takové platné, účinné a vykonatelné ustanovení, které se nevíce blíží smyslu a účelu neplatného, neúčinného nebo nevykonatelného ustanovení.

24.8 Smluvní strany sjednávají, že v případě zániku právního vztahu založeného touto smlouvou zůstávají nadále platná a účinná ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto smlouvou.

24.9 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její přílohy:

1. Výpis pronajímatele z rejstříku evidovaných právnických osob (čl. 1.1)
2. Výpis pronajímatele z živnostenského rejstříku (čl. 1.2)
3. Výpis nájemce z obchodního rejstříku (čl. 1.3)
4. Výpis nájemce z živnostenského rejstříku (čl. 1.4)
5. Účetní závěrka zpracovaná ke dni 31. 12. 2010 (čl. 5.1)
6. Inventurní soupis dlouhodobého nehmotného majetku ke dni 21. 9. 2011 (čl. čl. 5.1.1)
7. List vlastnictví č. 2961 pro katastrální území a obec Bystřice pod Hostýnem (čl. 5.1.2.1)
8. List vlastnictví č. 798 pro katastrální území Chvalčova Lhota, obec Chvalčov (čl. 5.1.2.2)
9. Soupis movitých věcí a souborů movitých věcí (čl. 5.1.2.5)
10. Soupis peněžitých pohledávek ke dni 21. 9. 2011 (čl. 5.1.4)
11. Soupis peněžitých závazků ke dni 21. 9. 2011 (čl. 5.1.5)
12. Seznam zaměstnanců (čl. 5.1.7)
13. Logo SOLA GRATIA (čl. 5.1.8)
14. Základní plán investic (čl. 11.1)
15. Souhrnná hodnota rezervované ubytovací kapacity (čl. 5.1.9)
16. Seznam drobného hmotného majetku (čl. 5.1.2.6)
17. Kopie nájemních smluv (čl. 5.1.2.3)
18. Inventurní soupis krátkodobého hmotného majetku (čl. 5.1.3)
19. Příklad započtení pohledávek (čl. 12.6)
20. Smlouva o vyplňovacím právu směnečném (čl. 16)
21. Další závazky nájemce (čl. 18.7)

24.10 Smluvní strany se zavazují případné spory z této smlouvy nebo v souvislosti s touto smlouvou řešit především smírnou cestou. Nepodaří-li se vyřešit spor mezi smluvními stranami dohodou, rozhodne spor věcně a místně příslušný soud České republiky.

24.11 Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jejím podpisu obdrží každá smluvní strana po dvou vyhotoveních.

24.12 Tato smlouva nabývá účinnosti prvního dne třetího kalendářního měsíce následujícího po jejím zveřejnění podle § 33 odst. 1 obchodního zákoníku.

Ve Vsetíně dne 23. září 2011

Východomoravský seniorát
Českobratrské církve evangelické:

Mgr. Jan Krupa
senior

Ing. Vladimír Buzek
seniorátní kurátor

Ve Vsetíně dne 23. září 2011

Sola Resort s. r. o.:

Ing. Petr Goldmann
jednatel

Iva Goldmannová
jednatelka

Východomoravský seniorát
Českobratrské církve evangelické
Velká Lhota 30
757 01 Valašské Meziříčí

Legalizace : podle položky knihy ověření : O 1610, 1611, 1612, 1613/ 2011

JUDr. Dana Menclerová, notářka ve Vsetíně, na adrese Vsetín, Smetanova 1137, PSČ: 755 01, tímto o v ě ř u j e, že:----------
Ing. Petr Goldmann, datum narození 25.9.1962, bytem Chvalčov, Lázně 776, ----------
PSČ 768 72, ----------
paní Iva Goldmannová, datum narození 17.1.1964, bytem Chvalčov, Lázně 776, -------
PSČ 768 72, ----------
Mgr. Jan Krupa, datum narození 30.8.1953, bytem Velká Lhota 30, PSČ: 757 01,------
a Ing. Vladimír Buzek, datum narození 29.7.1955, bytem Vsetín, Jabloňová čp. 1048, PSČ: 755 01, ----------
kteří mi svoji totožnost prokázali platnými občanskými průkazy, dnešního dne přede mnou tuto listinu vlastnoručně podepsali. ----------
Ve Vsetíně dne 23. září 2011. ----------

JUDr. DANA MENCLEROVÁ NOTÁŘKA VE VSETÍNĚ * 1 *

notář JUDr. Dana MENCLEROVÁ

JUDr. DANA MENCLEROVÁ NOTÁ