

Pachtovní smlouva

uzavřená v souladu s § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění
pozdějších předpisů

Obsah:

I.	Smluvní strany	2
II.	Definice.....	2
III.	Předmět a účel Smlouvy	4
IV.	Pachtovné	5
V.	Práva a povinnosti Smluvních stran	5
VI.	Zvláštní ustanovení k provedení Technického zhodnocení Pachtýřem	8
VII.	Součinnost ve vztahu k plnění dotačních povinností Propachtovatele	9
VIII.	Spolupráce Smluvních stran.....	9
IX.	Smluvní pokuty.....	9
X.	Odpovědnost za škodu	10
XI.	Pojištění	11
XII.	Udržitelnost Podmínek vyplývajících z poskytnutých dotací na předmětu pachtu	11
XIII.	Ukončení Smlouvy	12
XIV.	Předávací proces při ukončení Smlouvy.....	12
XV.	Doba trvání Smlouvy	12
XVI.	Způsob doručování.....	13
XVII.	Řešení Sporů.....	13
XVIII.	Ochrana osobních údajů.....	13
XIX.	Závěrečná ustanovení	13

I. Smluvní strany

Statutární město Jihlava

Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava

IČO: 002 86 010

DIČ: CZ 002 86 010

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

Zastoupené: Mgr. Petrem Ryškou, primátorem

dále jen **Propachtovatel** na straně jedné

Horácká multifunkční aréna, s.r.o.

Masarykovo náměstí 97/1, 58/6 01 Jihlava

IČO: 213 60 774

DIČ: 213 60 774

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 138557

Zastoupení: Mgr. Martinem Lindovským, jednatelem

dále jen **Pachtýř** na straně druhé

(Pachtýř a Propachtovatel společně dále jako „**Smluvní strany**“ nebo každý jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Pachtovní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

II. Definice

Akce zvláštního zřetele

Znamená takové kulturní, sportovní či jiné akce, které budou pod záštitou Statutárního města Jihlava nebo podpořeny veřejným subjektem a dále akce, které budou neziskového charakteru, či podporující místní region.

Areál HMA

Areál Horácké multifunkční arény je tvořen objekty A, B, C, D a veřejně přístupnými plochami mezi těmito objekty:

- Objekt A – Multifunkční aréna;
- Objekt B – Polyfunkční nárožní objekt;
- Objekt C – Veřejné sportoviště pro lední sporty v ul. Tyršova;
- Objekt D – Administrativní budova.

Havárie

Znamená jakoukoli neplánovanou událost, která způsobí ztrátu funkčnosti majetku, přičemž dojde k přerušení nebo omezení funkčnosti zařízení, technologie, které mají významný vliv na provoz, nebo ohrožení života, nebo ohrožení zdraví, nebo ohrožení majetku nebo ohrožení životního prostředí. Jedná se o stav, po kterém je možný pouze omezený, nouzový nebo žádný provoz v postiženém místě a v navazujících úsecích, případně je doprovázený únikem média z technologií s případným následným porušením životního prostředí.

Investice

Znamená pořízení nového majetku nebo změna technických parametrů stávajícího majetku.

Majetek

Znamená jakýkoli majetek Propachtovatele, který je Pachtýř oprávněn užívat a požívat na základě této Smlouvy, jak je specifikován v čl. III této smlouvy a blíže specifikován v příloze č. 1-3.

Odstranění havárie nebo poruchy

Znamená činnost Pachtýře v souladu s touto Smlouvou odstraňující důsledky Havárie nebo Poruchy a obnovující funkčnost zařízení nebo Majetku.

Oprava

Znamená činnost, která odstraňuje účinky častého fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedení do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k Technickému zhodnocení. Opravou jsou např.: opravy oplocení, nátěry, výmalby, drobné opravy truhlářských a klempířských prvků, opravy podlah, drobné opravy zdravotně technických instalací, drobné opravy, servis a údržbu instalací, rozvodů, veškerých technologických a technických zařízení předmětu pachtu (např. vzduchotechnické systémy, klimatizační systémy, chladicí systémy, systémy a prvky požární ochrany, zdroje a rozvody tepla, kogenerační jednotky, systémy měření a regulace elektronického zabezpečovacího systému, silnoproudých a slaboproudých rozvodů el. instalace, výtahů, dieselagregátů apod.), drobné opravy, servis a údržba veškerých technologických a technických zařízení v prostorách, aj.

Pachtovné

Ve smyslu § 2332 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění znamená částku placenou Pachtýřem Propachtovateli za užívání a požívání Majetku uvedeného v této Smlouvě určeného k užívání a požívání Pachtýřem za účelem provozování Horácké multifunkční arény dle příslušných ustanovení této Smlouvy.

Plán údržby

Znamená plán pravidelné Údržby propachtovaného Majetku pro každý kalendářní rok sestavený podle čl. V odst. 1 písm. i) vedený v softwaru Revisio.

Podstatné porušení Smlouvy

Má význam uvedený v čl. XIII odst. 4 této Smlouvy

Porucha

Znamená náhlé, nepředvídatelné a podstatné zhoršení technického stavu či funkčnosti zařízení, zabudovaných technologií, strojů a dalšího zařízení potřebného pro provozování Horácké multifunkční arény a dalšího Majetku svěřeného Pachtýři touto Smlouvou, přičemž tento stav či ztráta funkčnosti není Havárie.

Příloha

Znamená přílohu k této Smlouvě. Přílohy k této Smlouvě jsou její nedílnou součástí.

Revisio

Je software pro správu a údržbu majetku. Software je určen pro pasportizaci objektů, správu revizí, technických kontrol, evidenci požární ochrany, helpdesk, facility management aj.

Revize

Znamená periodickou/výchozí/mimořádnou revizi nebo kontrolu zařízení či systémů za účelem ověření jejich bezpečnosti a technického stavu. Revize je provedena oprávněnou osobou -

revizorem, který má pro dané/revidované zařízení odpovídající platné oprávnění udělené v souladu s právním řádem ČR.

Spor

Má význam uvedený v čl. XVII této Smlouvy.

Technické zhodnocení

Znamená výdaje na činnosti představující dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce nebo modernizace Majetku, které nepředstavují Opravu či Údržbu.

Údržba

Znamená soustavnou činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází Poruchám a odstraňují se drobnější závady. Údržba má zejména preventivní charakter a současně slouží ke kontrole stavu Majetku za účelem předcházení vzniku Poruch a Havárií

Zavedená odborná praxe

Znamená použití standardů, postupů, metod a procedur, které jsou v souladu s právními předpisy, veřejně dostupnými normami a technickými doporučeními obsahově zaměřenými na provozování zabudovaných technologií, strojů a zařízení potřebných pro provoz Horácké multifunkční arény, a vynaložení takového stupně dovednosti, péče, pečlivosti, opatrnosti a předvídatelnosti, která by byla běžně a rozumně očekávaná od odborně kvalifikované, schopné a zkušené osoby zabývající se příslušnou činností za stejných nebo podobných podmínek, včetně použití obecně rozšířených postupů, metod a procedur.

Zkušební provoz

Znamená dobu ode dne účinnosti této Smlouvy a vydání povolení ke zkušebnímu provozu až do dne vydání kolaudačního rozhodnutí.

III. Předmět a účel Smlouvy

1. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí uvedených v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, tvořící areál Horácké multifunkční arény (dále jen HMA). Přesná specifikace výše uvedených nemovitých věcí je obsažena v příloze č. 2 této Smlouvy a zakreslena na situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
2. Propachtovatel upozorňuje Pachtýře, že na pozemcích p. č. 3230/14, č. p. 3230/16 a p. č. 3230/17 je zřízeno věcné břemeno pro oprávněného CETIN, a.s., IČ: 04084063, Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha a u pozemku p. č. 3230/16 pro oprávněného EG.D, s.r.o. IČ: 21055050, Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, ve smyslu služebnosti spočívající v: a) právu užívání části pozemku ve prospěch oprávněného k zařízení a provozování stavby, b) právu vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním distribuční soustavy a přípojek (dále jen „věcné břemeno“).
3. Propachtovatel je vlastníkem movitých věcí umístěných v areálu HMA uvedených v příloze č. 3 této Smlouvy. Podpisem této smlouvy Pachtýř potvrzuje převzetí movitých věcí tak, jak jsou uvedeny v příloze č. 3 této Smlouvy.
4. Nemovité věci uvedené v odst. 1 tohoto článku a movité věci uvedené v odst. 3 tohoto článku tvoří předmět pachtu (dále jen „Předmět pachtu“ nebo „Majetek“).
5. Propachtovatel se zavazuje touto Smlouvou předat Pachtýři do užívání a požívání Majetek v rozsahu dle tohoto článku a to především **za účelem**:
 - provozování areálu HMA, popřípadě dalších činností v rozsahu dle platného kolaudačního souhlasu nebo povolení zkušebnímu provozu a na vlastní odpovědnost Pachtýře;

- konání sportovních a jiných pohybových a volnočasových aktivit sportovních klubů, vzdělávacích a volnočasových zařízení nebo široké veřejnosti;
- konání profesionálních a amatérských sportovních utkání,
- konání vícedenních sportovních akcí;
- konání jedno- či vícedenních kulturních nebo společenských akcí (např. koncerty, festivaly, workshopy, konference apod.);
- provozování placeného veřejného parkoviště pro stání osobních silničních motorových vozidel a motocyklů v areálu HMA pro potřeby uživatelů areálu HMA dle platného návštěvního řádu, za podmínky dodržení ceníkových cen parkovného a dále zajištění činnosti v oblasti poskytování služeb s tímto provozováním spojených;
- zajištění provozování ubytovacího zařízení;
- zajištění provozování gastronomických služeb;
- zajištění provozování expozice Síně slávy;
- zajištění provozování obchodních/komerčních jednotek;
- zajištění provozování veškerých technologických a technických zařízení za účelem pořádání akcí a poskytování služeb souvisejících s obchodní činností areálu HMA.

IV. Pachtovné

1. Pachtovné se skládá z:

- a) pachtovného pro předmět pachtu uvedený v čl. III. odst. 1 této Smlouvy stanoveného na základě znaleckého posudku, č. položky 077987/2024 ze dne 04. 10. 2024 pro období počínaje uvedením areálu HMA do zkušebního provozu a konče vydáním platného kolaudačního souhlasu, nejpozději však do konce roku 2027 činí ročně 30.100.000 Kč + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň;
- b) pachtovného pro předmět pachtu uvedený v čl. III. odst. 3 této Smlouvy stanoveného dohodou pro období počínaje rokem 2025 a konče nejpozději do roku 2027 činí ročně 10.000.000 Kč + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň;

a celková výše pachtovného tak činí částku 40.100.000 Kč bez DPH + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň.

2. Smluvní strany se dohodly, že pachtovné za období říjen – prosinec 2025 bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Propachtovatelem v poměrné výši ročního pachtovného + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že pachtovné bude aktualizováno dodatkem k této Smlouvě. První aktualizace bude po vydání kolaudačního souhlasu a to na období let 2027 – 2029, a další následně vždy po uplynutí tří let.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že pachtovné sjednané v odst. 1 tohoto článku bude Pachtýřem hrazeno jednorázově, nejdéle do 31. 3. příslušného pachtovního roku. Pachtovné bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Propachtovatelem. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet Propachtovatele.
5. Pachtovní rok je pro účely této smlouvy stanoven shodně s rokem kalendářním.

V. Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pachtýř se zavazuje a je povinen, a to zejména:

- a) užívat a požívat Majetek ode dne zahájení provozování areálu HMA do dne jeho skončení řádně, účelně a hospodárně a zajistit plynulé a bezpečné provozování areálu HMA

- v souladu s touto Smlouvou a platit Propachtovateli pachtovné ve výši dle této Smlouvy a vrátit Majetek Propachtovateli ke dni skončení této Smlouvy ve stavu dle této Smlouvy;
- b) užívat Majetek v souladu se závaznými právními předpisy, všemi příslušnými povoleními, touto Smlouvou a Zavedenou Odbornou Praxí;
- c) Pachtýř nesmí bez **předchozího písemného souhlasu** Propachtovatele uzavírat smlouvy o podnájmu, podpachtu či jiném užívání předmětu pachtu či jeho části s jinými subjekty, kdy výnosy z tohoto vyplývající jsou příjmem Pachtýře přesahující částku 2.000.000 Kč (slovy dva miliony korun českých). Toto platí obdobně i pro změnu těchto podpachtovních smluv. V případě, kdy Pachtýř propachtuje předmět pachtu další osobě, odpovídá vůči Propachtovateli pouze Pachtýř dle této Smlouvy, a to v celém rozsahu i za tuto třetí osobu. Obsah smlouvy upravující propachtování další osobě musí být v souladu s touto Smlouvou s tím, že její platnost skončí zároveň s ukončením pachtu;
- d) Pachtýř po dobu trvání této smlouvy vhodným způsobem zajistí zveřejnění možnosti podnájmu, podpachtu či jiného užívání předmětu nájmu či jeho části jiným subjektům včetně cenových sazeb dle platného ceníku tak, aby byl zabezpečen transparentní a nediskriminační přístup (tj. zajistí zveřejnění na internetových stránkách Pachtýře, popř. i dalším vhodným způsobem);
- e) Pachtýř je povinen vždy do 31. 01. následujícího kalendářního roku předložit Propachtovateli úplný seznam:
- podnájemních, podpachtovních či jiných smluv o užívání předmětu pachtu či jeho části s jinými subjekty uzavřených v předchozím kalendářním roce;
 - sjednaných a skutečně přijatých úhrad za podnájem, podpachtu či užívání předmětu pachtu nebo jeho části za předchozí kalendářní rok;
 - Akcí zvláštního zřetele;
- f) zajistit dodržování technické a provozní dokumentace (např. manuály, návody k použití, provozní a uživatelské příručky, instrukce pro údržbu, technické specifikace aj.), kterou Propachtovatel Pachtýři protokolárně předá v den uvedení areálu do provozu a sám Pachtýř je povinen se touto dokumentací řídit;
- g) předkládat Radě města Jihlavy při výkonu působnosti valné hromady ke schválení ceník za užívání a požívání pachtu a jeho jednotlivých částí včetně jeho změn;
- h) provádět na vlastní náklady údržbu a opravy Majetku k zajištění bezpečného provozování areálu HMA a všech jeho součástí;
- i) vypracovat a předložit Propachtovateli nejpozději do 31. 12. prvního roku provozování areálu HMA Plán údržby na následující kalendářní rok a každoročně jej aktualizovat a aktualizovaný předložit Propachtovateli v termínu do 15. 12. daného kalendářního roku. Plán údržby musí být v souladu s návody k Údržbě zařízení a se Zavedenou odbornou praxí. Plán údržby musí obsahovat jako dílčí části nejméně: - Plán Údržby významných zařízení, technologií, strojních částí aj.; - Plán revizí a kontrol stavebních, technických a technologických prvků předmětu pachtu;
- j) realizovat Odstranění Poruch a Havárií přednostně a v maximální možné míře formou zásahů mající charakter Oprav. Ve výjimečných situacích ve veřejném zájmu, kdy dle výkladu účetně-daňových předpisů ze strany Pachtýře nelze Odstranění Poruch a Havárií zajistit pouze formou zásahů majících charakter Oprav, Je Pachtýř oprávněn realizovat zásah při odstranění Poruch a Havárií formou Technického Zhodnocení bez souhlasu Propachtovatele, a to za podmínek uvedených v čl. V. Za výjimečnou situaci se považují povinnosti Pachtýře při odstranění Poruch a Havárií;
- k) sjednávat na vlastní náklady a svým jménem odběry energií vč. dodávky vodného, odvádění splaškových vod kanalizací pro veřejnou potřebu a odvádění srážkových vod;
- l) zajistit na vlastní náklady a svým jménem svoz komunálního odpadu;
- m) zajistit na vlastní náklady a svým jménem doplňování popř. výměnu veškerých provozních kapalin a látek;
- n) zajistit na vlastní náklady a svým jménem adekvátní likvidaci havárií;
- o) zajistit na vlastní náklady a svým jménem revize strojů, zařízení a vyhrazených technických zařízení, která jsou součástí strojního vybavení pomocí systému Revisio. Tyto revize je povinen Pachtýř archivovat v souladu s platnými právními předpisy a

předávat kopii Propachtovateli prostřednictvím Majetkového odboru, Magistrátu města Jihlavy;

- p) zajistit na vlastní náklady a svým jménem ochranu majetku, včetně kontroly všech objektů a zařízení, které tvoří areál HMA;
- q) řádně a včas uplatňovat práva z odpovědnosti za vady Majetku (včetně odpovědnosti zhotovitelů vyplývající z poskytnuté záruky), přičemž Propachtovatel je povinen poskytovat Pachtýři veškerou nezbytnou součinnost k řádnému a včasnému uplatnění práv vůči odpovědnému subjektu, včetně vystavení zvláštní plné moci. Pachtýř je oprávněn a povinen za tímto účelem zpřístupnit části Majetku příslušným zhotovitelům pro účely jeho opravy a strpět její řádnou opravu. O vzniku vady, její opravy a uplatnění práv Propachtovatele z odpovědnosti vůči zhotoviteli v záruční době je Pachtýř povinen průběžně informovat Propachtovatele. V případě, že v důsledku porušení povinností Pachtýře dle tohoto článku nebude možné uplatnit práva z odpovědnosti za vady vůči odpovědnému subjektu, odpovídá Pachtýř Propachtovateli za vzniklou škodu. Po dobu záruky lze v odůvodněných případech (zejména speciálních technických záležitostech) využít prostřednictvím Propachtovatele pro uplatnění práv z vadného plnění službu Správce stavby;
- r) plnit legislativní požadavky při nakládání s nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky. Pachtýř pro tyto účely vydává písemná pravidla o bezpečnosti, ochraně zdraví a životního prostředí při práci s těmito látkami a tato pravidla projedná s orgány ochrany veřejného zdraví. Na vyžádání předá Pachtýř Propachtovateli zprávu o uskladnění těchto látek a přípravků;
- s) nechat si svým jménem a na vlastní náklady zpracovat pro předmět pachtu objektový havarijní plán vč. jeho schválení u věcně a místně příslušného vodoprávního úřadu;
- t) zajistit a hradit na vlastní náklady vypracování a aktualizace návštěvních řádů, evakuačního plánu, požární poplachové směrnice, popř. dalších dokladů potřebných pro provoz předmětu pachtu. Pachtýř je dále povinen zajistit a hradit schválení těchto plánů u věcně a místně příslušných orgánů státní správy, vyžaduje-li to jejich povaha;
- u) umožnit pověřeným osobám provádějící kontrolní činnost (hygiena, ČOI) a ostatním osobám, o kterých to stanoví právní předpisy, vstup do částí kontrolovaného objektu a poskytnout jim podklady nezbytné k provedení kontroly a zajistit podmínky kontroly provést;
- v) je povinen hájit zájmy Propachtovatele při povolování prací třetím osobám, při nichž budou či mohou být dotčeny práva Propachtovatele;
- w) v případě vzniku jakékoliv havárie na předmětu pachtu bezodkladně informovat propachtovatele o vzniku havárie vč. popisu jejích charakteru a činnostech pachtýře vedoucích k jejímu odstranění.
- x) plnit další povinnosti Propachtovatele dle této Smlouvy.

Shora uvedený výčet je výčtem demonstrativním.

2. Pachtýř je jako zadavatel povinen při výběrových řízeních postupovat v souladu a dodržovat veškeré povinnosti vyplývající ze zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek v platném znění
3. Pachtýř bude pro Propachtovatele provozovat i Majetek uvedený do předčasného užívání nebo zkušebního provozu; avšak podmínky takového provozu mohou být tímto režimem omezeny/ovlivněny.
4. Pachtýř není oprávněn užívat předmět pachtu v rozporu z čl. III odst. 5 této Smlouvy k jinému než sjednanému účelu. Změna ve způsobu či účelu užívání může být dohodnuta pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
5. Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele přerušit provoz areálu HMA. Toto ustanovení se nevztahuje na přerušování provozu ledových ploch za účelem pravidelné „letní“ odstávky, popř. technických a technologických zařízení předmětu pachtu za účelem provedení jejich kontrol, údržby a revizí.
6. Pachtýř má právo:

- Požadovat od Propachtovatele objektivně dostupnou technickou dokumentaci, právní doklady a atesty a doklady o zkouškách zařízení začleněných v areálu HMA, aby se ubezpečil o jejich správném provedení;
- Nepřevzít do pachtu Majetek, který je vybudovaný v rozporu s právními a technickými předpisy, resp., jejichž provoz nesplňuje požadavky stanovené právními a technickými předpisy; Propachtovatel poskytne řádnou součinnost pro uvedení nepřevzatých věcí/Majetku do řádného technického stavu včetně prozatímního provozu, a to až do doby převzetí do pachtu. K této činnosti mohou být mezi Pachtýřem a Propachtovatelem uzavřeny speciální smlouvy mimo režim této Smlouvy;
- Rozhodnout individuálně o ceně vstupného mimo platný ceník při Akcích zvláštního zřetele, a to až do výše 50% slevy z ceny stanovených ceníkem za podmínky, že výsledná cena po slevě nesmí být pod cenou nákladovou.

7. Propachtovatel je povinen:

- Realizovat na své náklady plánované a schválené investice v areálu HMA;
- Poskytnout Pachtýři nezbytnou součinnost při plnění závazků Pachtýře vyplývajících z této Smlouvy, kterou lze od Propachtovatele rozumně požadovat;

8. Propachtovatel má právo:

- Provádět kontrolu stavu Majetku a plnění povinností Pachtýře vyplývajících z této Smlouvy. Pachtýř se zavazuje umožnit Propachtovateli či určenému správci nebo jimi pověřeným osobám na jejich požádání a za účasti Pachtýře přístup do všech prostor a součástí Majetku za účelem výkonu kontroly, výlučně však v době a způsobem, který nenaruší provozování Majetku;
- Nahlížet do veškeré provozní dokumentace (např. revizní zprávy, zprávy o kontrolách a údržbě jednotlivých stavebních, technologických a technických zařízení, apod.), která se vztahuje k předmětu pachtu;
- Požadovat po Pachtýři součinnost při pravidelné (min. 1 x ročně) inventarizaci propachtovaného soupisu movitého majetku, jehož výčet je uveden v příloze č. 3 této smlouvy, a to v rozsahu a dle písemných pokynů propachtovatele.

VI. Zvláštní ustanovení k provedení Technického zhodnocení Pachtýřem

1. Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu pachtu, Technické zhodnocení a Opravy nad rámec běžné údržby předmětu pachtu, může Pachtýř provádět **pouze s předchozím písemným souhlasem** Propachtovatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených.
2. Pachtýř se zavazuje, že záměr provést na předmětu pachtu Technické zhodnocení či Opravy nad rámec běžné údržby, projedná předem písemně s Propachtovatelem prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy. Pro tento účel předloží Propachtovateli jednoduchý nákres (půdorys, příp. pohledy, aj.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran. Propachtovatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno realizovat.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě Technického zhodnocení předmětu pachtu prováděného Pachtýřem, bude před zahájením prací **uzavřena samostatná smlouva o technickém zhodnocení** předmětu pachtu, kde budou specifikovány podmínky, za nichž bude Pachtýř úpravy provádět a upřesněn režim vzájemného vypořádání obou stran. Jako podklad k uzavření této smlouvy předloží Pachtýř Propachtovateli: 1x projektovou dokumentaci zamýšlených prací (v rozsahu: výkresová část, technická zpráva, rozpočet), vypracovanou v souladu s obecně závaznými předpisy, platnými technickými normami

a předchozími požadavky Propachtovatele, včetně návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran.

4. Pokud má zásah při Odstranění Poruch a Havárií charakter Technického Zhodnocení a Pachtýř zásah provede, je Propachtovatel povinen uhradit odůvodněné náklady Pachtýře, a to na základě daňového dokladu vystaveného ze strany Pachtýře. Takovýto zásah je Pachtýř povinen oznámit písemně Propachtovateli bez zbytečného odkladu, tj. první následující pracovní den po vzniku Poruchy nebo Havárie.

VII. Součinnost ve vztahu k plnění dotačních povinností Propachtovatele

1. Pachtýř bere na vědomí, že tato Smlouva může být posuzována z hlediska jejího souladu v rámci dotačních podmínek s podmínkami poskytnutých finančních prostředků na výstavbu HMA z Kraje Vysočina, Národní sportovní agentury a podmínek Comfort Letter dle příloh č. 4, 6 a 7.
2. Pachtýř se dále zavazuje, že bude respektovat podmínky dle Dohody o rozsahu publicity ze dne 23. 4. 2023 dle přílohy č. 5, Smlouvy o poskytnutí dotace ze dne 12. 5. 2023 dle přílohy č. 6 a dle Podmínek a pokynů pro čerpání a použití investiční dotace jako nedílné součásti Registrace akce a Rozhodnutí o poskytnutí dotace dle přílohy č. 7 a podmínky Comfort Letter dle přílohy č. 4.
3. Propachtovatel se zavazuje informovat Pachtýře o případných budoucích záměrech podání žádostí o poskytnutí dotace na předmět pachtu, a o podmínkách z poskytnutých dotací vyplývajících. Propachtovatel se dále zavazuje poskytnout Pachtýři veškeré podklady v souvislosti s poskytnutými i budoucími dotacemi a podmínky poskytnutých dotací respektovat.

VIII. Spolupráce Smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují, že budou spolupracovat na dosažení maximální účinnosti a hospodárnosti provozovaného Majetku, na jeho správě a jeho rozvoji.
2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při plnění práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy.
3. Pachtýř je jako zadavatel povinen při výběrových řízeních postupovat v souladu a dodržovat veškeré povinnosti vyplývající ze zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek v platném znění.
4. Propachtovatel se zavazuje předávat Pachtýři veškeré informace týkající se dispozic s Majetkem, zejména podklady o přírůstcích a úbytcích majetku a údajů o zatížení Majetku věcnými právy (věcná břemena, zástavní právo apod.).
5. Každá ze Smluvních stran se dále zavazuje, že na základě písemné výzvy doručené nejméně 10 pracovních dní předem se dostaví na jednání s druhou Smluvní stranou, a zodpoví její dotazy či podá vysvětlení, a to za účasti zástupců Smluvních stran, jež jsou schopni podat relevantní odpovědi či vysvětlení.

IX. Smluvní pokuty

1. Pachtýř je povinen uhradit veškeré veřejnoprávní sankce, které mu byly uloženy v souladu s provozováním Majetku dle této smlouvy.
2. Smluvní strany si ujednaly, že smluvní pokuty za porušení povinností Pachtýře nebo Propachtovatele dle tohoto článku se nebudou uplatňovat v případě uvedeném v čl. X odst. 1.

3. Smluvní strany sjednávají následující pokuty za porušení povinností dle této Smlouvy:

3.1. Při porušení povinností Pachtýře:

- a) čl. V odst. 1 písm. d) – zveřejnění podpachtu;
 - b) čl. V odst. 1 písm. e) – předložení seznamů;
 - c) čl. V odst. 1 písm. i) – Plán údržby;
- činí smluvní pokuta za každé jednotlivé porušení **5 tis. Kč.**

3.2. Při porušení povinností Pachtýře:

- a) čl. V odst. 1 písm. w) – oznámení havárií
 - b) čl. X odst. 4 – oznámení škodní události;
- činí smluvní pokuta za každé jednotlivé porušení **10 tis. Kč.**

3.3. Při porušení povinností Pachtýře:

- a) čl. V odst. 2 – zadávání veřejných zakázek;
 - b) čl. XI odst. 2 – oznámení o pojištění
 - c) čl. XII odst. 3 – udržitelnost projektu;
- činí smluvní pokuta za každé jednotlivé porušení **25 tis. Kč.**

3.4. Při porušení povinností Pachtýře:

- a) čl. V odst. 1 písm. c) – souhlas s podpachtem;
 - b) čl. V odst. 1 písm. o) – Revize;
 - c) čl. VI odst. 1 – souhlas s technickým zhodnocením
 - d) čl. XVIII odst. 1 – ochrana osobních údajů
 - e) čl. XVIII odst. 2 – ochrana osobních údajů;
- činí smluvní pokuta za každé jednotlivé porušení **50 tis. Kč.**

3.5. Při porušení povinností Pachtýře:

- a) čl. V odst. 1 písm. q) – uplatnění práv při odpovědnosti za vady;
 - b) čl. V odst. 1 písm. r) – nakládání s chemickými látkami;
 - c) čl. V odst. 4 – sjednaný účel;
 - d) čl. V odst. 5 – přerušení provozu
 - e) čl. XI odst. 1 – sjednání Pojištění;
- činí smluvní pokuta za každé jednotlivé porušení **100 tis. Kč.**

- 4. V případě prodlení Pachtýře s placením sjednaných úhrad dle článku IV odst. 4 (pachtovné), je Propachtovatel oprávněn účtovat Pachtýři úrok z prodlení ve výši stanovené podle platných právních předpisů s tím, že nebude-li úrok z prodlení upraven právním předpisem, zaplatí Pachtýř obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě sídla Pachtýře, v době uzavření Smlouvy.**
- 5. Smluvní pokuty je povinná Smluvní strana zaplatit na základě písemné výzvy oprávněné Smluvní strany bezhotovostní platbou na účet oprávněné Smluvní strany se splatností 30 kalendářních dnů od zaslání výzvy.**
- 6. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost, jejíž plnění bylo smluvní pokutou zajištěno. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok na náhradu škody způsobené porušením smluvních povinností ani na její výši. Právo na zaplacení smluvní pokuty zůstává zachováno i po ukončení této Smlouvy.**

X. Odpovědnost za škodu

1. Pachtýř neodpovídá za škody, které na Majetku vzniknou v důsledku okolností vylučujících odpovědnost dle § 2913 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pachtýř zajistí po dohodě s Propachtovatelem odstranění těchto škod a náklady na toto odstranění budou hrazeny Propachtovatelem.
2. Pachtýř odpovídá za škody vzniklé na jednotlivých zařízeních krádeží a úmyslným poškozením třetími osobami. Pachtýř je povinen bezprostředně po zjištění škod o této

skutečnosti informovat Propachtovatele. Pachtýř je povinen neprodleně učinit oznámení příslušným orgánům činným v trestním řízení či jiným příslušným orgánům.

3. S výjimkami výše uvedenými odpovídá Pachtýř za škody způsobené třetími osobami na Majetku Propachtovateli a hradí vzniklé škody.
4. Pachtýř se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně oznámit Propachtovateli jakoukoli škodní událost, která ovlivní provozování propachtovaného Majetku. Oznámení bude vždy obsahovat minimálně popis škodní události a její rozsah.
5. Nestanoví-li obecně závazný předpis jinak, Smluvní strany neodpovídají za plnění povinností dle této Smlouvy, pokud jejich splnění brání událost vyšší moci.
6. Pachtýř je odpovědný za škodu vzniklou jeho činností podle této Smlouvy Propachtovateli i třetím osobám v rozsahu daném právními předpisy.

XI. Pojištění

1. Pachtýř je povinen svým jménem a na svůj účet sjednat a po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat Pojištění odpovědnosti za škodu, a to v následujícím minimálním rozsahu:
 - a) obecná odpovědnost za škodu na zdraví, životě nebo věci, včetně odpovědnosti za škodu na pronajatém Majetku;
 - b) odpovědnost za následnou majetkovou újmu vzniklou následkem škody na zdraví, životě nebo věci, tzv. následné finanční škody;
 - c) odpovědnost za následnou majetkovou újmu vzniklou jinak než následkem škody na zdraví, životě nebo věci, tzv. čisté finanční škody.
2. Pachtýř je povinen do 30 dnů ode dne uzavření této Pachtovní smlouvy prokázat bez zbytečného odkladu splnění povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku.
3. Pachtýř je oprávněn uzavřít i jiné druhy pojistných smluv, než stanoví tento článek Smlouvy, avšak s tím, že pojistné smlouvy uzavřené Pachtýřem nad rámec tohoto článku nesmí v žádném ohledu omezit práva Propachtovatele vyplývající z pojistných smluv uzavřených Pachtýřem dle předcházejícího odstavce. Pachtýř je povinen u těchto pojistných smluv písemně informovat Propachtovatele, a to nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů po jejich uzavření, a to včetně podmínek tohoto (těchto) pojištění.

XII. Udržitelnost Podmínek vyplývajících z poskytnutých dotací na předmětu pachtu

1. Propachtovatel prohlašuje, že v souvislosti s výstavbou Horácké multifunkční arény v Jihlavě je příjemcem účelové veřejné finanční podpory (dále jen „dotace“) od Kraje Vysočina, IČO 70890749, a dále je příjemcem investiční dotace (dále též „dotace“) z Programu č. 162 54 Nadregionální sportovní infrastruktura 2020-2024 poskytnuté Národní sportovní agenturou, IČO 07460121 na výstavbu stavebního objektu A.
2. Propachtovatel prohlašuje, že v důsledku čerpání dotací uvedených v odst. 1 tohoto článku se zavázal, že **po dobu deseti let** od ukončení realizace stavby Horácká multifunkční aréna v Jihlavě, stavební objekt A - je povinen dodržovat podmínky stanovené dotačními tituly (dále též jako „udržitelnost“) a nesmí zejména Majetek pořízený z poskytnutých dotací po dobu deseti let od ukončení realizace stavby prodat, převést na třetí osobu, zcizit, darovat nebo použít jako zástavu na půjčku či úvěr.
3. Pachtýř je povinen v souvislosti s udržitelností:
 - umožnit subjektům uvedeným v odst. 1 tohoto článku kontrolu Majetku podpořeného dotací;
 - poskytnout součinnost Propachtovateli při plnění povinností v souvislosti s poskytnutou dotací;

- respektovat pravidla publicity poskytovatelů dotací v souladu s dokumenty uvedenými v čl. VII odst. 2 (přílohy č. 6 a 7) a dále odpovídající Dohodě o rozsahu publicity a grafickému znázornění uvedeném v příloze č. 5,
- respektovat pravidla veřejné podpory dle Smlouvy o fungování EU v čl. 107 odst. 1, která je popsána v programu NSA – viz https://nsa.gov.cz/wp-content/uploads/2023/07/1.-aktualizace_Program-162-54_Nadregiona%CC%81ni%CC%81-SI_FINAL1171554900.pdf a pravidla uvedená v příloze č. 4.

XIII. Ukončení Smlouvy

1. Smlouva může být ukončena dohodou Smluvních stran.
2. Každá ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět, a to s 12 (slovy: dvanácti) měsíční výpovědní dobou bez uvedení důvodu.
3. Výpovědní doba počíná běžet 1. dnem kalendářního roku následujícího po roce, kdy byla výpověď prokazatelně doručena druhé Smluvní straně.
4. Propachtovatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Pachtýř poruší tuto Smlouvu podstatným způsobem. Za podstatné porušení této Smlouvy ze strany Pachtýře se považuje:
 - a) Pachtýř ztratí trvale nebo dlouhodobě podnikatelské oprávnění nezbytné k výkonu činnosti, k nimž se touto Smlouvou zavazuje;
 - b) Pachtýř bude povinen zaplatit smluvní pokutu v kumulované výši více než 2.000.000 Kč za období bezprostředně předcházejících 36 měsíců;
 - c) vůči majetku Pachtýře probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, pokud to právní předpisy umožňují;
 - d) insolvenční návrh na Pachtýře byl zamítnut proto, že majetek Pachtýře nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení.
5. Pachtýř je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Propachtovatel poruší tuto Smlouvu podstatným způsobem. Za podstatné porušení této Smlouvy ze strany Propachtovatele se považuje skutečnost, kdy se propachtovaný Majetek nebo jeho podstatná část, aniž by Pachtýř porušil svoji povinnost, stane nezpůsobilým ke smluvenému nebo obvyklému účelu užívání dle této Smlouvy.

XIV. Předávací proces při ukončení Smlouvy

Pachtýř se zavazuje:

- předat Majetek zpět Propachtovateli na základě provedené inventury propachtovaného Majetku ke dni skončení této Smlouvy a ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení při řádném provozování Údržby, není-li Smluvními stranami sjednáno jinak;
- poskytnout Propachtovateli při převzetí veškerou potřebnou součinnost tak, aby došlo k bezproblémovému převzetí Majetku;
- splnit po předání Majetku své smluvní závazky vůči Propachtovateli.

XV. Doba trvání Smlouvy

Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

XVI. Způsob doručování

Všechna oznámení, sdělení apod., která dle této Smlouvy vyžadují písemnou formu, budou doručována následujícími způsoby:

- a) datovou schránkou;
- b) osobním doručením a potvrzením převzetí zástupcem druhé Smluvní strany.

XVII. Řešení Sporů

1. Smluvní strany jsou si vědomy svých závazků v této Smlouvě obsažených.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré Spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, budou řešeny smírnou cestou a teprve nedojde-li ke smíru, jsou Smluvní strany oprávněny řešit spor soudní cestou.

XVIII. Ochrana osobních údajů

1. V případě, že při plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy bude Pachtýř zpracovávat osobní údaje ve smyslu zákona o ochraně osobních údajů a GDPR, Pachtýř se zavazuje:
 - postupovat v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, a se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění. V případě, že je v souvislosti se zpracováním osobních údajů třeba souhlas subjektu, jejichž osobní údaje jsou Pachtýřem zpracovávány, je Pachtýř povinen zajistit souhlas těchto subjektů dle platné právní legislativy tak, aby s těmito osobními údaji bylo možné nakládat pro účely Pachtýře;
 - zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se v souvislosti s plněním závazků získaných vlastní činností dozví;
 - přijmout dostatečná technická opatření k zabezpečení zpracování osobních údajů, která jsou nebo se stanou součástí plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy;
 - v případě zapojení třetí osoby do plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy, takovou osobu zavázat k přijetí nejméně stejných technických opatření k zabezpečení zpracování osobních údajů;
 - v případě ukončení této Smlouvy všechny osobní údaje, včetně jejich kopií, smazat nebo fyzicky zničit, případně archivovat, pokud takovou povinnost stanoví platné právní předpisy;
 - poskytnout Propachtovateli všechny informace k doložení splnění povinnosti správce osobních údajů.
2. Pachtýř není oprávněn k předání osobních údajů třetímu subjektu.
3. Zpracování osobních údajů bude trvat po dobu platnosti této Smlouvy a následně po dobu stanovenou platnými právními předpisy.
4. Porušení platných právních předpisů týkajících se ochrany osobních údajů při zpracování osobních údajů Pachtýřem je považováno za porušení této Smlouvy.

XIX. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky v platném znění a dalšími právními normami.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech v českém jazyce. Pachtýř obdrží 1 (slovy: jedno) vyhotovení, Propachtovatel obdrží 2 (slovy: dvě) vyhotovení. Přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

3. Změny této Smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu v podobě postupně číslovaných dodatků.
4. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany postoupit kterékoli z práv vyplývajících z této Smlouvy třetí osobě.
5. Smluvní strany se zavazují v případě, že některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným či zdánlivým, neplatnost, neúčinnost či zdánlivost tohoto usnesení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné, neúčinné či zdánlivé ustanovení oddělitelné od zbytku této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové neplatné, neúčinné či zdánlivé ustanovení nahradit novým, platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení a účelu této Smlouvy.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem 3. 10. 2025, není-li ve Smlouvě stanovena účinnost pozdější.
7. Tato Smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, její uveřejnění v registru smluv zajistí statutární město Jihlava.
8. Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že veškeré ustanovení a podmínky této Smlouvy byly dohodnuty mezi Smluvními stranami svobodně, vážně a určitě, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka: Tato Smlouva byla schválena na své 72. schůzi Rady města Jihlavy dne 30. 4. 2025, usnesením č. 3649/25-RM a Radou města Jihlavy při výkonu působnosti valné hromady obchodní společnosti Horácká multifunkční aréna, s.r.o. dne 30. 4. 2025, usnesením č. 3686/25-RM.

V Jihlavě dne: 5. 5. 2025

V Jihlavě dne: 5. 5. 2025

.....
Za Propachtovatele
Mgr. Petr Ryška, primátor

.....
Za Pachtýře
Mgr. Martin Lindovský, jednatel

Seznam příloh:

- | | |
|--------------|--|
| Příloha č. 1 | Zákres areálu HMA |
| Příloha č. 2 | Soupis nemovitého majetku |
| Příloha č. 3 | Soupis movitého majetku |
| Příloha č. 4 | Comfort letter |
| Příloha č. 5 | Dohoda o rozsahu publicity, Grafické znázornění umístění loga Kraje Vysočina a NSA |
| Příloha č. 6 | Smlouva o poskytnutí dotace |
| Příloha č. 7 | Rozhodnutí o poskytnutí dotace a Podmínky a pokyny pro čerpání a použití investiční dotace |