

Příloha č. 1
Pachtovní smlouva

SMLOUVA O PACHTU ZÁVODU

SMLUVNÍ STRANY:

(1) **Sportovní areál Ještěd a.s.**

IČO: 254 37 941

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

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddílu B, vložce č. 1390

Zastoupená: Jan Svatoš, na základě plné moci

Číslo bankovního účtu: 7572132/0800

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

(2) **Tatry mountain resorts CR, a.s.**

IČO: 060 80 413

Se sídlem: Praha 10 Hostivař, Průmyslová 1472/11, PSČ: 102 00

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze, spis. zn. B 22459

Zastoupená: Čeňkem Jílkem, MBA, statutárním ředitelem

Číslo bankovního účtu: 2228308/5800

(dále jen „**Pachtýř**“)

(Propachtovatel a Pachtýř jsou dále společně označováni jako „**Strany**“ nebo jednotlivě jako „**Strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě úplného a vzájemného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních a v souladu s ustanovením § 2349 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto

SMLOUVU O PACHTU ZÁVODU

(dále jen „**Smlouva**“)

čl. I.

Prohlášení stran

1. Propachtovatel je majitel závodu sportovní areál Ještěd (dále jen „**Závod**“), který dosud provozoval v rámci výkonu své podnikatelské činnosti. Závod je rozčleněn na dvě samostatné účetní jednotky: (i) Ski Areál Ještěd a (ii) Skokanský Areál Ještěd.

Součástí Závodu není následující bankovní účet:

- č. 7572132/0800, vedený u společnosti Česká spořitelna, a.s.

Pachtýř má zájem o pacht Závodu tak, jak je v této Smlouvě a jejích přílohách definován, s čímž Propachtovatel souhlasí.

2. Pachtýř je obchodní společností mající k dispozici dostatečné finanční, materiálové i personální zdroje, včetně rozsáhlého know-how a zkušeností s podnikáním v oblasti provozování sportovních zařízení v horských střediscích včetně znalosti specifických podmínek Závodu, a to zejména prostřednictvím Ručitele (jak je tento pojem definován níže), který je mateřskou společností Pachtýře.
3. Pachtýř je založen výlučně za účelem dlouhodobého provozování Závodu. Díky unikátnímu know-how, týmu zkušených expertů a unikátním zkušenostem s lokálním trhem při zapojení nejnovějších trendů a technologií je Pachtýř ve spolupráci s Ručitelem, který je mateřskou společností Pachtýře, schopen zajistit dlouhodobý rozvoj Závodu s cílem vytvoření moderního, špičkového a efektivního lyžařského areálu, včetně jeho využití pro účely sportovního lyžování.
4. Pachtýř nabídl dne 31.5.2017 Propachtovateli možnost dlouhodobé správy Závodu formou pachtu Závodu za účelem jeho dalšího rozvoje při využití nových trendů, technologií a know-how tak, aby (i) byly zajištěny stálé výnosy ze Závodu formou sjednaného Pachtovného (jak je tento pojem definován dále v textu) a zároveň aby (ii) byl zajištěn další rozvoj Závodu prostřednictvím investic do Závodu realizovaných Pachtýřem podle smlouvy o spolupráci uzavřené mezi Pachtýřem a Propachtovatelem. Nabídka Pachtýře včetně jejího pozdějšího doplnění tvoří **Přílohu č. 12**.
5. Pachtýř bere na vědomí současný stav Závodu dle specifikací obsažených v této Smlouvě a jejích přílohách a s přihlédnutím k prohlášením Propachtovatele garantujícím stav Závodu bere za podmínek sjednaných v této Smlouvě Závod do pachtu.
6. Propachtovatel nabídku Pachtýře ze dne 31.5.2017 (ve znění jejího pozdějšího doplnění) akceptoval, a proto Strany uzavírají tuto Smlouvu ve znění a za podmínek dále v ní výslovně sjednaných.
7. Strany berou na vědomí, že současně s touto Smlouvou se uzavírá mezi Pachtýřem jako nájemcem a statutárním městem Liberec, IČO: 00262978, adresa nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec (dále jen „SML“) jako pronajímatelem nájemní smlouva na movitý a nemovitý majetek ve vlastnictví SML, jejímž předmětem je nájem majetku úzce a bezprostředně souvisejícího s provozem Závodu (dále jen „Nájemní smlouva“). Strany jsou si vědomy, že bez existence této Nájemní smlouvy by pacht Závodu byl znemožněn a zavazují se, že ponechají jak tuto Smlouvu tak Nájemní smlouvu v platnosti, a jinak než na základě sjednaných či zákonných důvodů jednu nebo druhu smlouvu neukončí. Strany berou dále na vědomí, že současně s touto Smlouvou se uzavírá mezi Pachtýřem, jako příkazníkem, a statutárním městem Liberec, IČO: 00262978, adresa nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec (dále jen „SML“), jako příkazcem, smlouva o správě a údržbě souboru majetku, jejímž předmětem je správa a údržba movitého a nemovitého majetku ve vlastnictví SML pořízeného primárně z dotací Ministerstva školství a tělovýchovy (dále jen „Ministerstvo“) (dále jen „Smlouva o správě souboru majetku“). Strany jsou si vědomy, že bez existence této Smlouvy o správě souboru majetku by pacht Závodu byl znemožněn a zavazují se, že ponechají jak tuto Smlouvu, tak Nájemní smlouvu, tak i Smlouvu o správě souboru majetku v platnosti, a jinak než na základě sjednaných či zákonných důvodů žádnou z těchto smluv neukončí.
8. Dále se Strany dohodly, že veškeré dluhy Pachtýře vůči Propachtovateli vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou zajištěny ručením společností Tatry mountain resorts, a.s., IČO: 31 560 636, se sídlem Slovenská republika, Liptovský Mikuláš, Demänovská Dolina 72, PSČ: 031 01 (dále jen „Ručitel“).

Pachtýř předá současně s podpisem této Smlouvy Propachtovateli podepsané ručitelské prohlášení, jehož vzor tvoří **Přílohu č. 6** této Smlouvy.

V případě uplatnění garance v podobě ručení budou jednotlivé nároky Propachtovatele vůči vyzvanému Ručiteli uhrazeny následujícím způsobem:

- a) dluh z dlužného Pachtovného nebo smluvní pokuty za podstatné porušení Smlouvy uvedené v článku XII. bod 3 této Smlouvy ve výši odpovídající výši součtu maximální

výše smluvní pokuty dle článku XII odst. 3 této Smlouvy a Pachtovného za příslušný rok do 30 dnů od doručení písemné výzvy Propachtovatele, přičemž ručení bude každý rok automaticky obnovováno;

- b) dluh ze smluvní pokuty za zadlužení uvedené v článku XII. odst. 5 a dluhy z vypořádání dle článku XII. odst. 7 této Smlouvy způsobem, aby úhrada tohoto závazku sledovala dluhovou službu z předmětného zadlužení Závodu, do 30 dnů od doručení písemné výzvy Propachtovatele;

V případě, že Pachtýř bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, zejména v případě, že bude řádně hradit Pachtovné, zavazuje se Propachtovatel po uplynutí 10 let od uzavření této Smlouvy zrušit ručení uvedené pod písm. a) tohoto čl. I odst. 8.

9. Pachtýř prohlašuje, že jej Propachtovatel před podpisem této Smlouvy seznámil se všemi dluhy náležejícími k Závodu k 31.10.2017 této Smlouvy, v rozsahu čl. III odst. 2.

čl. II. Předmět Smlouvy

1. Pachtýř se na základě této Smlouvy a za podmínek v ní sjednaných zavazuje provozovat Závod s odbornou péčí a hradit Propachtovateli sjednané Pachtovné.
2. Propachtovatel se na základě této Smlouvy a za podmínek v ní sjednaných zavazuje přenechat Závod Pachtýři, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky.
3. Strany se zavazují si poskytovat vzájemnou součinnost v dohodnutém či pro řádné plnění této Smlouvy nezbytném rozsahu.

čl. III. Závod

1. Propachtovatel prohlašuje a potvrzuje, že je výhradním a neomezeným vlastníkem Závodu, který tvoří organizovaný soubor jmění vytvořený Propachtovatelem z jeho vůle a sloužící k provozování jeho činností. K Závodu náleží vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. Propachtovatel se zavazuje, že do 40 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy předá Pachtýři veškeré účetnictví, vztahující se k Závodu s údaji k datu účinnosti této Smlouvy, kde budou vyčísleny všechny položky uvedené zejména v odst. 2 písm. a) až k) a p) až r) níže tohoto článku, a jehož předání bude součástí předávacího protokolu uvedeného v čl. IV. odst. 8.
2. Závod se skládá zejména, nikoliv však výlučně, z následujícího:
 - (a) Dlouhodobého nehmotného majetku;
 - (b) Dlouhodobého hmotného majetku, včetně pozemků ve vlastnictví Propachtovatele uvedených na listu vlastnictví č. 127, pro k.ú. Světlá pod Ještědem, obec Světlá pod Ještědem, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec;
 - (c) Zásob;
 - (d) Dlouhodobých pohledávek;
 - (e) Krátkodobých pohledávek;
 - (f) Časového rozlišení –aktivního;
 - (g) Rezerv;
 - (h) Dlouhodobých závazků;
 - (i) Krátkodobých závazků;
 - (j) Bankovních úvěrů a výpomocí;
 - (k) Časového rozlišení – pasivního;

- (l) Smluv uzavřených Propachtovatelem v rámci provozu Závodu nebo sloužícím provozu Závodu;
 - (m) Práv a povinností k zaměstnancům, kteří náležejí k Závodu a podílí se na jeho provozu;
 - (n) Bankovních účtů;
 - (o) Soudních sporů;
 - (p) Soupisu majetku evidovaného v podrozvahové evidenci;
 - (q) Seznamu „podrozvahových dluhů“;
 - (r) Seznamu „podrozvahových aktiv“.
3. Propachtovatel do **Přílohy č. 1** Smlouvy uvede údaje o dlouhodobém majetku, zásobách, dlouhodobých a krátkodobých pohledávkách, dlouhodobých a krátkodobých závazcích, bankovních úvěrech a výpomocích k 31.10.2017.
 4. Propachtovatel do **Přílohy č. 2** Smlouvy uvede aktuální přehled smluv uzavřených Propachtovatelem v rámci provozu Závodu a sloužící provozu Závodu.
 5. Propachtovatel uvede aktuální seznam zaměstnanců k 31.10.2017, kteří náležejí k Závodu a podílí se na jeho provozu v **Příloze č. 3**. **Příloha č. 4** bude obsahovat bankovní účty a jejich stavy k 31.10.2017, **Příloha č. 5** Seznam soudních sporů vedených Propachtovatelem nebo proti Propachtovateli nebo hrozících Propachtovateli a **Příloha č. 9** list vlastnictví č. 127, pro k.ú. Světlá pod Ještědem, obec Světlá pod Ještědem, vedený u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.
 6. Strany sjednávají, že smlouva o finančním leasingu č. 2150168 s právem koupě (opcí) předmětu leasingu uzavřená dne 3.3.2015 mezi Propachtovatelem, jakožto nájemcem, a společností UNILEASING a.s., IČO: 25205552, se sídlem Randova 214, 339 01 Klatovy I, jakožto pronajímatelem, jejímž předmětem je mimo jiné leasing čtyřkolky Bombarider CanAm Outlander 1000 Max LTD, je vyloučena z pachtu Závodu.

IV.

Předání provozu a provozování Závodu

1. Pachtýř je oprávněn samostatně provozovat Závod a související zařízení na svoji zodpovědnost, pod svou obchodní firmou a na svůj účet.
2. Pachtýř je povinen propachtovaný Závod provozovat s odbornou péčí. Strany sjednaly, že podle § 2349 Občanského zákoníku je Pachtýř oprávněn změnit předmět činnosti provozované v Závodu za následujících podmínek. Pachtýř je oprávněn bez souhlasu Propachtovatele předmět činnosti Závodu rozšířit. Změnu předmětu činnosti je Pachtýř povinen Propachtovateli předem písemně sdělit. Nedá-li Propachtovatel Pachtýři ve lhůtě 14 dnů od doručení sdělení písemné stanovisko, kterým změnu předmětu činnosti buď schválí, nebo odmítne, má se za to, že Propachtovatel se změnou předmětu činnosti Závodu souhlasí. Propachtovatel má právo odmítnout změnu předmětu činnosti Závodu Pachtýřem jen ze závažných a spravedlivých důvodů, kterými je zejména rozšíření předmětu činnosti o činnosti, které ani nepřímo nesouvisí s provozováním lyžařského areálu. Změny předmětu činnosti vyvolané změnou právních předpisů souhlasu Propachtovatele nepodléhají, podléhají pouze oznamovací povinnosti.
3. Dnem nabytí účinnosti této Smlouvy přechází na Pachtýře všechna práva a závazky náležející k propachtovanému Závodu, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům Závodu. Pachtýř je oprávněn po dobu trvání Smlouvy přijímat nové zaměstnance Závodu do pracovního poměru, jakož je i oprávněn se stávajícími zaměstnanci Závodu ukončit pracovní poměr. V období nejméně 12 měsíců před koncem účinnosti Smlouvy je Pachtýř oprávněn uzavírat pracovní smlouvy či smlouvy o pracích vykonávaných mimo pracovní poměr s novými zaměstnanci, případně uzavírat dodatky k pracovní smlouvám nebo smlouvám o pracích vykonávaných mimo pracovní poměr a jinak aktualizovat smluvní vztahy se stávajícími zaměstnanci toho času, na období delší než je datum konce účinnosti této Smlouvy, pouze

s výslovným souhlasem Propachtovatele. Pracovní smlouvy nebo smlouvy o pracích vykonávaných mimo pracovní poměr uzavřené před 12 měsíci před koncem účinnosti této Smlouvy zůstávají zachované.

4. Strany se výslovně dohodly, že nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy společně písemně oznámí všem dlužníkům a věřitelům, jejichž vztah k Propachtovateli vznikl v souvislosti či přímo při provozování Závodu, přechod pohledávek a převzetí závazků Pachtýřem.
 5. Obdobně Strany nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy společně písemně oznámí všem smluvním partnerům náležejícím k Závodu, že došlo k uzavření Smlouvy a o změnách souvisejících se změnou řízení Závodu Pachtýřem.
 6. Propachtovatel prohlašuje, že mu dle jeho nejlepšího vědomí není známo, že by uzavření této Smlouvy mohlo založit důvod či titul pro kteréhokoliv ze smluvních partnerů Závodu pro vypovězení či odstoupení od smlouvy související či potřebné pro provoz Závodu. Stejně tak Propachtovatel prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy není třeba souhlasu žádného ze smluvních partnerů, respektive v případě, kdy tato potřeba existuje, byl souhlas ze strany všech příslušných partnerů již udělen s výjimkou souhlasu České spořitelny a.s., s níž dosud probíhá jednání o udělení souhlasu České spořitelny a.s. s pachtěním Závodu a převzetím dluhů Propachtovatele vůči České spořitelně a.s. z příslušných úvěrových smluv Pachtýřem.
 7. Zároveň Propachtovatel prohlašuje, že mu ke dni uzavření této Smlouvy není známo, že by v rámci Závodu existoval havarijný stav nebo urgentní potřeba podstatných okamžitých oprav či výměny zařízení používaných při provozu Závodu.
 8. O předání Závodu Pachtýři bude mezi Pachtýřem a Propachtovatelem do 40 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy vyhotoven písemný předávací protokol, jehož účelem bude mimo jiné ověřit soulad stavu Závodu se stavem uvedeným v této Smlouvě a jejích přílohách. Po předání Závodu Pachtýři, bude rovněž mezi Pachtýřem a Propachtovatelem provedeno vzájemné vypořádání, s údaji aktuálními ke dni účinnosti této Smlouvy, a to tak, že všechny pohledávky a dluhy Závodu (s výjimkou dluhu vůči společnosti Česká spořitelna a.s. do výše 15.000.000 Kč, který se Pachtýř zavazuje řádně a včas splatit) ke dni účinnosti této Smlouvy budou Stranami vyčísleny v jejich nominální hodnotě. Budou-li dluhy Závodu převažovat nad pohledávkami Závodu, pak zjištěný rozdíl uhradí Propachtovatel Pachtýři na jeho bankovní účet nejpozději do 180 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy. Budou-li pohledávky Závodu převažovat nad dluhy Závodu, pak se Pachtýř zavazuje uhradit zjištěný rozdíl Propachtovateli na jeho bankovní účet nejpozději do 180 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy. Strany se mohou dohodnout na započtení částek podle tohoto odstavce.
- Strany zároveň jmenují každá jednu pověřenou osobu, jejímž úkolem bude nejpozději do 40 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy protokolárně předat současně s účetnictvím i smluvní a související dokumentaci, IT vybavení v aktuálním stavu a veškerý hmotný majetek vztahující se k Závodu. Pachtýř povede účetnictví konzistentně s účetní praxí.
9. Pachtýř bude v rámci provozu propachtovaného Závodu pokračovat ve vedení účetní a jiné standardní evidence způsobem a v rozsahu korespondujícím se současným provozem Závodu. Pokud bude mít Pachtýř důvodně za to, že změnou využívaných systémů a nástrojů může dojít k významnému zlepšení nebo k provozním úsporám, je oprávněn takovou změnu provést, avšak vždy s tím, že nový systém či nástroj musí přiměřeným způsobem plnit stejnou funkci jako nahrazovaný systém.
 10. Propachtovatel konstatuje, že ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy dává ve smyslu § 32b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, Pachtýři souhlas s odepisováním majetku.
 11. Pachtýř není oprávněn Závod jako celek přenechat do podnájmu, ve smyslu § 2215 a § 2341 Občanského zákoníku jakékoliv třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele. Uvedené omezení se však nevztahuje ve vztahu k Závodu na krátkodobý podnájem, jehož doba trvání nepřesahuje 30 dnů, a dlouhodobý podnájem sjezdovek nebo

pozemků přináležejícím ke sjezdovkám či jiných zařízení nebo budov souvisejí-li takové podnájemy, bezprostředně s provozováním lyžařského areálu. V případě jiných dlouhodobých podnájmů, než dlouhodobých pronájmu souvisejících s provozováním lyžařského areálu, je Pachtýř povinen Propachtovateli záměr uzavřít takový dlouhodobý podnájem předem písemně sdělit. Nedá-li Propachtovatel Pachtýři ve lhůtě 14 dnů od doručení sdělení souhlasné písemné stanovisko, má se za to, že s podnájemem Propachtovatel nesouhlasí. Podnájem uzavřený dle tohoto článku IV odst. 12 v každém případě nepřekročí dobu účinnosti této Smlouvy.

V. Práva a povinnosti Stran

1. Propachtovatel se zavazuje:
 - (a) přenechat Závod Pachtýři ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy, a to ve stavu popsaném v této Smlouvě a jejích přílohách;
 - (b) zajistit, aby Závod v okamžiku jeho přenechání Pachtýři v podstatných ohledech odpovídal a byl v souladu se stavem popsaným v této Smlouvě, včetně jejích příloh s tím, že Pachtýř bere na vědomí, že stav popsaný v této Smlouvě, včetně jejích příloh se může od okamžiku vyhotovení uvedených příloh do doby skutečného předání Závodu změnit, a to pouze v rozsahu a s ohledem na běžný provoz Závodu. Obsah příloh této Smlouvy se tak může v uvedeném rozsahu lišit od stavu zjištěného v předávacím protokolu dle článku IV. bodu 8 této Smlouvy.
 - (c) umožnit Pachtýři ze strany Propachtovatele nerušený provoz propachtovaného Závodu po celou dobu pachtu bez přerušení a v souladu s podmínkami této Smlouvy, za podmínky že Pachtýř (příp. Ručitel) řádně a včas plní závazky, jež na sebe převzal touto Smlouvou;
 - (d) poskytovat Pachtýři součinnost v rozsahu a za podmínek zde sjednaných, včetně nikoliv však výlučně včasného vydávání stanovisek a vyjádření a součinnosti potřebné k vyřešení možných problémů souvisejících s převzetím provozu Závodu Pachtýřem a pro naplnění účelu této smlouvy ve smyslu čl. I odst. 4 této Smlouvy;
 - (e) Propachtovatel se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy nebude jakýmkoli způsobem konkurovat Pachtýři v oblasti provozování lyžařského areálu, a tím znemožňovat provozování činností souvisejících se Závodem.
 - (f) Zajistit udělení souhlasu Pachtýři s umístěním sídla společnosti na adrese: Liberec 5, Jablonecká 41, PSČ 46001, a Pachtýř se zavazuje přemístit své sídlo na uvedenou adresu do 3 měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy;
 - (g) poskytnout Pachtýři veškerou součinnost, kterou lze po Propachtovateli spravedlivě požadovat, k získání příslušných úředních povolení pro provozování lanových drah: „Horní Hanychov – Černý Vrch“, „Horní Hanychov dojezd – Horní Hanychov Můstky“, „Horní Hanychov – Skalka“ a „sedačková lanová dráha Nové Pláně“, zejména poskytne Pachtýři veškeré potřebné doklady prokazující technickou způsobilost všech výše uvedených lanových drah k jejich provozování, které má k dispozici, případně učiní další kroky vůči příslušným drážním úřadům nezbytné k získání příslušných úředních povolení, zejména zažádá o zrušení účinnosti dosavadních úředních povolení Propachtovatele nejpozději ke dni nabytí právní moci nových úředních povolení Pachtýře.
2. Pachtýř se zavazuje:
 - (a) platit Pachtovné v souladu s touto Smlouvou;
 - (b) spravovat propachtovaný Závod tak, aby byla zvyšována jeho hodnota a došlo k jeho dalšímu rozvoji a zlepšení lyžařských podmínek i dalších navazujících služeb a činností,

- (c) užívat a provozovat Závod k obvyklým účelům a zajistit dodržování všech technických norem a zákonných ustanovení pro provoz Závodu, včetně dopravy osob a doplňkového prodeje,
 - (d) dodržovat veškeré smluvní a zákonné podmínky a povinnosti vztahující se k provozu Závodu a související s ním, včetně vedení účetnictví a dalších souvisejících činností,
 - (e) zajistit plnění veškerých povinností i výkon veškerých práv ve vztahu ke všem zaměstnancům náležejícím k Závodu,
 - (f) podporovat výkonnostní a vrcholový sport po celou dobu trvání pachtu Závodu v souladu s čl. VIII. této Smlouvy,
 - (g) zajišťovat na své náklady celoroční údržbu Závodu,
 - (h) udržovat nemovitosti Závodu v provozuschopném stavu a předcházet havarijnímu stavu jednotlivých složek Závodu, zejména nemovitých věcí uvedených na LV č. 127 pro k.ú. Světlá pod Ještědem, obec Světlá pod Ještědem, vedené Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, které je Přílohou č. 9 této Smlouvy,
 - (i) ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy plnit povinnosti náležející provozovateli Závodu v oblasti požární ochrany a zabezpečení objektu vůči příslušným orgánům. Za tímto účelem je povinen zajišťovat zejména plnění, funkčnost a kontroly hasicích přístrojů umístěných v Závodu,
 - (j) v Závodu zajišťovat na své náklady a nebezpečí pro všechny osoby, které se s jeho vědomím na předmětu pachtu zdržují, bezpečnost a ochranu zdraví při práci (dále jen „BOZP“) ve smyslu obecně závazných právních předpisů,
 - (k) zajistit provádění revizí, periodických kontrol a technických kontrol dle příslušných norem všech technických zařízení užívaných Závodem, a to jak pevně spojených s nemovitostmi Závodu, tak i nespojených, ať pohyblivých či stacionárních, a to vše řádně a včas v souladu s příslušnými dotčenými předpisy a zákony. Pachtýř je povinen kopie revizních zpráv řádně archivovat,
 - (l) řádně monitorovat a udržovat v platnosti všechna povolení a souhlasy příslušných orgánů státní správy nutná k provozu Závodu a zajistit dodržování všech platných předpisů, zejména v oblasti BOZP, požární ochrany, hygieny, ochrany životního prostředí atd.,
 - (m) zajistit, že jeho audit bude prováděn renomovanou auditorskou společností,
 - (n) zajistit, že smlouvy o poskytnutí služeb mezi Pachtýřem a jeho společníky nebo spřízněnými osobami mohou být uzavřeny pouze za standardních tržních podmínek,
 - (o) umožnit Propachtovateli nejméně 1x ročně, po předchozí písemné výzvě zaslané Pachtýři alespoň 10 dní předem, provedení kontroly řádného plnění povinností Pachtýře dle čl. V. odst. 2 této Smlouvy, a za tímto účelem umožnit Propachtovateli řádný přístup tak, aby mohl kontrolu provést,
 - (p) zajistit, aby vlastní provoz zasněžování do doby vybudování nových nádrží nevedl k vyšší spotřebě pitné vody, než do doby uzavření této Smlouvy,
 - (q) zajistit přípravu areálu na zimní sezónu, včetně včasného zasněžování sjezdovek, provozu lanovek, úpravy sjezdovek a zpřístupnit všechny prostory pronajatého majetku veřejnosti minimálně v rozsahu v jakém byly zpřístupněny v období před uzavřením této Smlouvy.
 - (r) zajistit na své náklady údržbu svěřeného majetku tvořícího Závod, jeho opravy a obnovu, tak aby se jeho hodnota nesnižovala a byl vždy v provozuschopném stavu,
 - (s) zajistit příměstský charakter areálu Ještěd a tomu přizpůsobit strukturu a ceny předplatních jízdenek, (např. pro žáky, studenty, zdravotně znevýhodněné či seniory).
3. Strany se zavazují si po celou dobu trvání této Smlouvy poskytovat vzájemnou součinnost, zejména v rozsahu odpovědného, včasného a efektivního dodržování závazků v této Smlouvě

sjednaných a dále v případech, kdy efektivní a včasné poskytnutí součinnosti či poskytnutí stanoviska či udělení rozhodnutí je podmínkou pro zajištění řádného provozu či rozvoje Závodu. Zejména se Propachtovatel zavazuje poskytnout Pachtýři součinnost pro provedení přeregistrace či přehlášení všech movitých věcí, zařízení a vybavení náležejících k Závodu. Propachtovatel tímto výslovně zmocňuje Pachtýře k provádění těchto úkonů ve vztahu ke všem částem a věcem náležejícím k Závodu s výjimkou nemovitostí, a to výslovně včetně správy, údržby i dispozice se všemi věcmi náležejícími k Závodu. Pro tyto účely Propachtovatel vystaví na žádost Pachtýře plnou moc prokazující vůči třetím osobám oprávnění Pachtýře disponovat a spravovat věci, práva a jiné majetkové hodnoty náležející k Závodu, a to nejdéle na dobu trvání této Smlouvy. Ukáže-li se to potřebným a Pachtýř o to Propachtovatele požádá, Propachtovatel bez zbytečného odkladu vystaví Pachtýři plnou moc dokládající jeho oprávnění vůči dílčím věcem tvořícím součást Závodu nebo k ní náležející. Obdobně Propachtovatel vystaví Pachtýři, vždy na jeho žádost, plnou moc pro účely jednání se smluvními partnery či pro jednání se správními, samosprávnými či jinými veřejnými institucemi a dalšími obdobnými subjekty.

4. Strany jsou si vědomy skutečnosti, že Závod může v průběhu doby trvání této Smlouvy doznat určitých změn, zejména vlivem úkonů a rozhodnutí třetích stran, jejichž majetek či jim poskytovaná plnění jsou využívána pro provoz Závodu. Jelikož riziko nenadálého nebo externího ohrožení provozu Závodu přechází nabytím účinnosti této Smlouvy na Pachtýře, Propachtovatel se zavazuje na písemnou žádost Pachtýře poskytnout bezodkladně požadovanou součinnost potřebnou či vhodnou k vyřešení takto vzniklých rizik a ohrožení za účelem zajištění stavu odpovídajícímu stavu Závodu a jeho vztahům s třetími osobami ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. V rámci této součinnosti Propachtovatel zejména udělí Pachtýři nebo jím určené osobě plnou moc k realizaci potřebných úkonů směřujících k odvrácení či minimalizaci hrozících škod a zároveň vyvine maximální možné úsilí k nalezení a zajištění řešení a učiní všechny účelné úkony směřující k ochraně Závodu a zachování jeho stavu, a to v rozsahu, v jakém je toto možno po Propachtovateli rozumně považovat. Není-li v konkrétním případě dohodnuto jinak, platí, že Propachtovatel je povinen poskytnout požadovanou součinnost nejpozději do 14 dnů ode dne doručení žádosti Pachtýře.
5. Strany se dohodly, že pokud Propachtovateli vznikne na základě zmocnění uděleného Pachtýři podle čl. V. odst. 3 a/nebo 4 této Smlouvy jakákoliv újma, pak se Pachtýř zavazuje bez zbytečného odkladu po výzvě Propachtovatele tuto újmu Propachtovateli nahradit, a to v peněžní formě.
6. Pachtýř se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k tomu, aby bylo zamezeno poškozením a ztrátám na majetku v rámci Závodu, a v případě, že k nim dojde zaviněním Pachtýře, jeho zaměstnanců, zákazníků nebo v jiné souvislosti s provozem Závodu, tyto obvyklým způsobem odstranit a udržovat či zlepšit stávající pojistné krytí Závodu v souladu s podmínkami této Smlouvy.
7. Pachtýř bude mít hospodářský rok od 1.11. příslušného kalendářního roku do 31.10. následujícího kalendářního roku, s tím Propachtovatel souhlasí.
8. Pachtýř se zavazuje po dobu trvání Smlouvy zdržet se jakékoli další podnikatelské nebo jiné činnosti nebo investic nesouvisejících s provozováním Závodu nebo s jeho rozvojem.
9. Pachtýř se zavazuje k tomu, že neposkytne ručení či jiné zajištění za závazky jakékoliv třetí osoby.
10. Pachtýř se zavazuje, že neuzavře smlouvu o řízení společnosti ani jinou obdobnou smlouvu bez písemného souhlasu Propachtovatele a smlouvy o poskytnutí ostatních služeb mezi Pachtýřem a jeho akcionáři nebo spřízněnými osobami mohou být uzavřeny pouze za standardních tržních podmínek.
11. Pachtýř se zavazuje do 3 měsíců od uzavření Smlouvy zajistit, aby měl Propachtovatel po celou dobu trvání Smlouvy svého zástupce v kontrolním orgánu Pachtýře.

VI. Pachtovné

1. Strany se dohodly, že Pachtýř bude Propachtovateli hradit za pacht Závodu pachtovné za každý rok trvání pachtu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) bez DPH/ročně (dále jen „**Pachtovné**“).
2. Pachtýř a Propachtovatel sjednali, že Pachtovné bude zvýšeno na částku 3.000.000 Kč (slovy tři miliony korun českých ročně), a to s účinností od čtvrtletí, které bude následovat po čtvrtletí, ve kterém dojde k nabytí právních mocí všech stavebních povolení na výstavbu pro zahájení investic ve II. fázi („**Stavební povolení**“). Pachtýř se zavazuje postupovat v souvislosti se získáváním Stavebních povolení s maximálním urychlením tak, aby Stavební povolení byla vydána a nabyta právní moci bez zbytečného odkladu, a to zejména v souladu s harmonogramem postupu, který tvoří **Přílohu č. 8**. Pachtovné se zvyšuje dle tohoto článku, tj. na částku 3.000.000 Kč ročně, i v případě, že všechna Stavební povolení nenabydou právní moci do 30.9.2022, a to počínaje 1.10.2022. Bližší definice Fáze I a Fáze II je součástí **Přílohy č. 10**
3. Pachtovné bude na základě dohody Stran každoročně zvyšováno o tolik procent, kolik činí „*Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za poslední kalendářní rok proti průměru předchozího kalendářního roku v %*“ vyhlášená Českým statistickým úřadem (www.czso.cz), případně jiným subjektem, který roli Českého statistického úřadu za dobu trvání této Smlouvy převezme (dále jako „**Míra inflace**“). Poprvé může být inflační navýšení zrealizováno počínaje 1.1.2019. Účinnost zvýšení Pachtovného nastává prvním termínem splatnosti Pachtovného následujícím po 1.1. probíhajícího kalendářního roku. Základem pro každoroční zvyšování Pachtovného je vždy částka pachtovného roku předcházejícího, v případě navýšení Pachtovného dle článku VI odst. 2, bude základem pro zvýšení Pachtovného dle Míry inflace již Pachtovné ve zvýšené podobě, tj. 3.000.000 Kč.
4. Pachtovné bude splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši ¼ ročního Pachtovného, splatných vždy k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí, za které je poměrná část Pachtovného hrazena, nedohodnou-li se Strany písemně jinak. Strany sjednávají, že první splátka Pachtovného za období ode dne účinnosti této Smlouvy do 1.1.2018 činí částku 83.333,- Kč (slovy: osmdesát tři tisíc tři sta třicet tři korun českých), tj. 1/12 ročního Pachtovného dle článku VI. odst. 1 této Smlouvy.
5. Propachtovatel se zavazuje Pachtýři vystavit a doručit daňový doklad (fakturu) na pachtovné a to tak, aby byl Pachtýři vždy doručen nejméně 30 dní přede dnem splatnosti příslušné splátky Pachtovného;
6. Případná DPH vyúčtovaná na daňovém dokladu bude uhrazena bezhotovostním převodem ve splatnosti daňového dokladu. Veškeré ceny sjednané v této Smlouvě jsou cenami bez DPH. Příslušná DPH bude připočtena a uvedena na faktuře tak, jak stanoví účetní a daňové předpisy.
7. Pro odstranění pochybností se sjednává, že po celou dobu trvání této Smlouvy je Pachtýř povinen platit veškeré platby vyplývající z provozu Závodu či v souvislosti s ním z vlastních prostředků včetně prostředků získaných provozem Závodu. Propachtovatel po dobu trvání této Smlouvy nehradí v souvislosti se Závodem žádné platby, s výjimkou svých daňových povinností.
8. Pachtýř a Propachtovatel výslovně potvrzují, že sjednané Pachtovné obsahuje a reflektuje taktéž převod vlastnického práva ke zboží na skladě, materiálům určeným ke zpracování, náhradním dílům a jiným věcem určeným dle druhu, které se spotřebovávají v souvislosti s provozem Závodu. Zboží ve skladě, materiál určený ke zpracování, náhradní díly a jiné věci určené dle druhu přecházejí na Pachtýře za ceny vedené v účetnictví Propachtovatele (účetní ceny).
9. V případě prodloužení Pachtýře s úhradou Pachtovného či jakékoliv jeho části je Pachtýř povinen uhradit Propachtovateli na jeho písemnou výzvu úrok z prodloužení dle příslušného právního

předpisu, který bude v daném čase regulovat úrok z prodlení, v případě, že žádný takový předpis nebude, pak úrok v čase a místě obvyklý, z dlužné částky Pachtovného či jeho části za každý započatý den prodlení s úhradou Pachtovného či jakékoliv jeho části.

10. Pachtýř a Propachtovatel potvrzují, že v případě porušení závazku Pachtýře platit včas a řádně sjednané Pachtovné se jedná o podstatné porušení této Smlouvy s důsledky uvedenými v článku XI. níže.

VII. Investice do Závodu

1. Strany potvrzují, že jedním z důvodů pro uzavření této Smlouvy je zajištění dalšího komplexního rozvoje Závodu při využití know-how a zkušeností Pachtýře, resp. Ručitele, který je mateřskou společností Pachtýře, s provozem horských lyžařských středisek.
2. Investicemi podle této Smlouvy se rozumí investice do reprodukce majetku Závodu (dále jen „Investice“) s cílem zkvalitnění a zlepšení podmínek v Závodu.
3. Strany se dohodly, že Pachtýř je oprávněn provést Investice podle podmínek smlouvy o spolupráci uzavřené mezi Pachtýřem a SML.
4. Při provádění Investic se Pachtýř zavazuje postupovat vždy účelně a hospodárně tak, aby byly realizovány za tržních podmínek. V souladu s touto Smlouvou je účelnou taková Investice, která je realizována za obvyklých tržních podmínek. Mimořádné Investice, tj. Investice, u nichž je zřejmé, že s nimi Závodu vzniknou dlouhodobé, dobu trvání pachtu dle této Smlouvy přesahující, závazky a omezení, podléhají souhlasu Propachtovatele. Pachtýř předloží Propachtovateli k odsouhlasení formou písemné zprávy se specifikací a zdůvodněním navrhované Investice, přičemž Propachtovatel se v takovém případě vyjádří, zda souhlas uděluje, nejpozději do 2 měsíců ode dne doručení zprávy; pokud Propachtovatel nezašle Pachtýři do 2 měsíců ode dne doručení zprávy žádné vyjádření, platí, že s navrhovanou mimořádnou Investicí nevyslovil souhlas.
5. Pachtýř je oprávněn provádět po dobu trvání této Smlouvy v rámci Investic stavební úpravy Závodu, budování nových staveb a provádění technických zhodnocení, včetně obnovy stávajícího vybavení náležejícího Závodu a jeho nahrazení novým. Pachtýř se zavazuje po dobu trvání této Smlouvy při realizaci Investic postupovat tak, aby jejich realizace neměla negativní daňový dopad na Propachtovatele.
6. Pro odstranění pochybností se sjednává, že Investicemi pro účely této Smlouvy nejsou výdaje Pachtýře na zajištění běžné údržby a běžných oprav Závodu, stejně tak Investicemi nejsou výdaje Pachtýře na konzultace, poradenství, reklamu a marketing Závodu.
7. Za Investici se pro účely této Smlouvy považuje také nákup pozemků realizovaný Propachtovatelem, a to způsobem, že Pachtýř, po předchozí písemné dohodě s Propachtovatelem ohledně specifikace pozemku a výše kupní ceny, uhradí Propachtovateli mimořádné pachtovné ve výši odpovídající kupní ceně + dani z nabytí nemovitých věcí, kterou bude hradit Propachtovatel + takovému navýšení, aby po uhrazení daně z příjmu z této splátky zůstala Propachtovateli částka odpovídající kupní ceně.
Pachtýř je oprávněn koupit nebo jinak nabýt pozemky vlastněné třetími osobami i jinak, než za podmínek uvedených v tomto bodu Smlouvy, v takovém případě se však nákup pozemků nepovažuje za Investici pro účely této Smlouvy a takový nákup není považován za porušení této Smlouvy. Pachtýř se však zavazuje, že pozemky takto nabyté za dobu trvání této Smlouvy, na písemnou výzvu Propachtovatele převede bezodkladně na Propachtovatele způsobem uvedeným v první části tohoto článku.
8. Informaci o všech Investicích zajišťovaných Pachtýřem a uskutečněných po uzavření této Smlouvy (včetně přehledu realizační dokumentace), bude Pachtýř předkládat Propachtovateli formou písemné zprávy vždy za každý uplynulý kalendářní rok, a to vždy nejpozději do konce

- dubna následujícího kalendářního roku, přičemž finanční vyjádření Investic bude v souladu s účetní závěrkou Pachtýře za předchozí účetní období ověřenou auditorem.
9. Propachtovatel se zavazuje poskytnout Pachtýři veškerou potřebnou součinnost při realizaci Investic, zejména se zavazuje vyvinout úsilí a součinnost potřebnou k získání souhlasů, kladných stanovisek a dalších potřebných úkonů ze strany státních a samosprávných institucí a smluvních partnerů Závodu.
 10. Jak technické zhodnocení, tak jakákoliv nová Investice do Závodu pořízená z prostředků zajištěných Pachtýřem bude po dobu trvání této Smlouvy jako součást spravovaného Závodu odepisována Pachtýřem.
 11. Při skončení této Smlouvy budou provedené Investice vypořádány v rámci celkového vypořádání Stran v souladu s článkem XII. níže, přičemž ke dni platného zániku Smlouvy se Investice vždy stávají majetkem Propachtovatele jako součást navráceného Závodu.
 12. V souvislosti s prováděním Investic je Pachtýř oprávněn realizovat za obvyklých tržních podmínek a v souladu s touto Smlouvou prodej zbytného majetku náležejícího k Závodu, přičemž je však oprávněn prodat takový majetek pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele. Propachtovatel se zavazuje k žádosti o schválení prodeje movitého majetku náležejícího k Závodu vyjádřit do 15 dnů ode dne doručení písemné žádosti Propachtovatele o udělení takového souhlasu. Marným uplynutím této lhůty se má za to, že Propachtovatel souhlas neudělil. V případě prodeje nemovitostí náležejících k Závodu je Pachtýř i Propachtovatel oprávněn písemně navrhnout prodej takového nemovitého majetku. K prodeji takového nemovitého majetku může však dojít pouze na základě písemné dohody Stran. Pachtýř je povinen výnos z prodeje majetku Závodu dle tohoto bodu využít k rozvoji Závodu. Pachtýř je povinen 30. 4. každého roku trvání pachtu předložit Propachtovateli seznam zbytného majetku, který hodlá prodat v nadcházejícím kalendářním roce, včetně navržené minimální kupní ceny, a předložit ho Propachtovateli ke schválení. Nebude-li Propachtovatel souhlasit s prodejem, bude takový majetek považovaný za vyčleněný z pachtu Závodu a Propachtovatel převezme takový majetek zpět do vlastní správy, o čemž Strany sepíší písemný doklad. Bez ohledu na toto ustanovení, je Pachtýř oprávněn nakládat s movitým majetkem, s výjimkou technologických zařízení nezbytných k provozování Závodu (zejména lanovek, vleků, jejich součástí a příslušenství), pořízeným z vlastních prostředků nebo z prostředků získaných úvěrem nebo zápůjčkou bank nebo třetích osob v průběhu trvání této Smlouvy dle vlastního uvážení.
 13. V souvislosti s financováním provedení Investic a provozu Závodu se Strany dohodly, že Pachtýř je oprávněn provoz Závodu i Investice financovat vedle vlastních zdrojů za podmínek běžných v obchodním styku nebo lepších taktéž (i) úvěry od standardních komerčních bank v České republice, (ii) dodavatelskými úvěry anebo leasingem anebo (iii) úvěry společníků. Strany se dohodly, že Pachtýř splatí veškeré financování podle předchozí věty, přesahující míru přípustného zadlužení uvedeného v této Smlouvě v čl. XII odst. 7, nejpozději ke skončení doby trvání této Smlouvy a toto financování nebude tvořit součást Závodu.

VIII.

Zajištění podmínek pro rozvoj sportu

1. Pachtýř bude při provozování Závodu postupovat tak, aby umožnil za obvyklých nebo lepších ekonomických podmínek s přihlédnutím k celkovému provozu Závodu naplnění předpokladů pro využití Závodu pro výkonnostní a vrcholový lyžařský sport.
2. V **Příloze č. 8** jsou v plném rozsahu stanoveny dohodnuté parametry a rozsah využití Závodu pro výkonnostní a vrcholový sport. Pachtýř se v tomto rozsahu zavazuje vyvinout maximální úsilí, aby bylo každoročně umožněno využití Závodu. Pro odstranění pochybností však Strany potvrzují, že skutečné využití Závodu je závislé také na řadě nezávislých faktorů, zejména pak na počasí a stavu sněhové pokrývky.

3. Strany mohou kdykoliv po dobu trvání této Smlouvy s ohledem na aktuální potřeby upravit písemnou dohodou podmínky pro využití Závodu pro výkonnostní a vrcholový sport, do doby uzavření takové dohody však platí podmínky zde sjednané.

IX.

Prohlášení Propachtovatele ohledně Závodu

1. Propachtovatel podpisem této Smlouvy prohlašuje, že ke dni jejího podpisu a dále až do dne nabytí účinnosti pachtu Závodu:
- (a) je k uzavření a plnění této Smlouvy oprávněn,
 - (b) uzavření, účinnost za podmínek v této Smlouvě uvedených ani plnění této Smlouvy nebude mít za následek porušení jakékoliv smlouvy, která se vztahuje k Závodu nebo jejíž předmět slouží k provozu Závodu,
 - (c) je výlučným a neomezeným vlastníkem Závodu, a na základě této Smlouvy Pachtýři vznikne výlučný pacht Závodu,
 - (d) majetek náležející Závodu není zatížen zástavním právem, věcným břemenem, nájemním právem nebo jakýmkoliv jiným právem ve prospěch jakékoliv třetí osoby s výjimkou těch práv, která jsou evidována na příslušném listu vlastnictví,
 - (e) informace, které Propachtovatel poskytl Pachtýři v souvislosti s touto Smlouvou, jsou pravdivé, dostačující a umožňují tak získat úplný a správný přehled o celkové finanční, majetkové a podnikatelské situaci Závodu,
 - (f) účetní závěrka Propachtovatele sestavená ke dni 31.3.2017, jejíž kopie byla Propachtovatelem poskytnuta Pachtýři (dále jen „Výroční zpráva“) byla ve vztahu k Závodu přesná a úplná a dávala pravdivý a úplný obraz finanční situace a stavu účetních záležitostí Závodu ke dni jejího sestavení,
 - (g) Výroční zpráva, jakož i účetní závěrka, která je její součástí, byly ve vztahu k Závodu sestaveny v souladu s příslušnými právními předpisy a účetními principy, standardy a postupy obecně uznávanými v České republice,
 - (h) účetní závěrka uvádí veškeré závazky Závodu, ať již skutečné nebo podmíněné, existující ke dni jejího sestavení,
 - (i) seznam smluv tvořící **Přílohu č. 2** a pracovní smlouvy zaměstnanců uvedené v **Příloze č. 3** této Smlouvy, představují úplný výčet existujících smluv, které souvisejí se Závodem; neexistuje žádná jiná smlouva, která by jakékoliv třetí straně dávala práva či oprávnění nebo zakládala pohledávky či nároky vztahující se k Závodu.
2. Propachtovatel odpovídá dle tohoto článku Pachtýři, pokud se prokáže částečná či úplná nepravdivost některého z prohlášení uvedených v odstavci 1 výše. V takovém případě vznikne Pachtýři vůči Propachtovateli nárok na peněžitou kompenzaci ve výši nákladů, jež Pachtýř prokazatelně a účelně vynaloží na to, aby byl Závod uveden do stavu, ve kterém by byl, pokud by k tomuto porušení nedošlo.
3. Jakékoli nároky dle odstavce 2 výše je Pachtýř povinen uplatnit vůči Propachtovateli formou písemného oznámení, jež bude specifikovat, ve vztahu ke kterému prohlášení došlo k porušení ze strany Propachtovatele, jakož i výši uplatněného nároku, který Pachtýř s ohledem na dané skutečnosti v souladu s odstavcem 2 výše uplatňuje. Zároveň platí, že před splatností nároku běží Propachtovateli 3 měsíční lhůta, jež počíná běžet dnem doručení oznámení o vzniku nároku Propachtovateli, kdy je Propachtovatel oprávněn odstranit a napravit následky porušení ve vztahu k Závodu. Pachtýř je povinen poskytnout Propachtovateli veškerou součinnost za účelem odstranění a napravení porušení ve vztahu k Závodu.

X. Doba trvání Smlouvy

1. Pachtovní vztah založený touto Smlouvou se uzavírá na dobu určitou v délce 10 (deset) let počínaje ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.
2. V souladu s ustanovením § 2350 Občanského zákoníku nabývá pacht Závodu účinnosti zveřejněním údaje, že Pachtýř uložil doklad o pachtu Závodu do sbírky listin. Strany prohlašují, že před uzavřením této Smlouvy byl jediným akcionářem příslušné Strany vysloven souhlas s uzavřením této Smlouvy. Strany pověřují své statutární orgány k tomu, aby bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy byl podán návrh na zveřejnění údaje, že Pachtýř uložil doklad o pachtu Závodu do sbírky listin.
3. Strany se výslovně dohodly, že žádná z nich není oprávněna tuto Smlouvu vypovědět či jinak jednostranně ukončit bez udání důvodu. Stejně tak se Strany dohodly, že od této Smlouvy není možné odstoupit s výjimkou podstatného porušení Smlouvy definovaného v tomto článku.
4. Tuto Smlouvu lze na základě dohody Stran ukončit výlučně jedním z následujících způsobů:
 - (a) písemnou dohodou Stran,
 - (b) uplynutím sjednané doby, pokud Pachtýř neuplatní u Propachtovatele právo na prodloužení doby pachtu v souladu s odstavcem 9 tohoto článku,
 - (c) ukončením Nájemní smlouvy,
 - (d) ukončením Smlouvy o správě souboru majetku,
 - (e) odstoupením z důvodu podstatného porušení Smlouvy Pachtýřem nebo Propachtovatelem tak, jak je podstatné porušení definováno v odstavci 5 tohoto článku, přičemž odstoupení je účinné doručením písemného projevu odstoupení druhé Straně.
5. Podstatným porušením Smlouvy se pro účely této Smlouvy rozumí jen a výlučně:
 - (a) prodlení Pachtýře s úhradou Pachtovného trvajícím déle než 1 měsíc, za podmínky, že Pachtýř takové prodlení zcela nenapraví (včetně úhrady eventuálního nároku Propachtovatele na smluvní pokutu vzniklou takovým prodlením) ani na základě dodatečné písemné výzvy Propachtovatele obsahující přesné vyčíslení dlužné částky a upozornění na možnost odstoupení, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne doručení takové výzvy Pachtýři; anebo
 - (b) prodlení Propachtovatele s poskytnutím součinnosti podstatné pro zajištění řádného provozu Závodu ve smyslu článku V. odst. 3 a 4 výše trvajícím déle než 3 měsíce a za podmínky, že Propachtovatel takové prodlení zcela nenapraví ani na základě dodatečné písemné výzvy Pachtýře obsahující specifikaci prodlení s příslušnou součinností a upozornění na možnost odstoupení, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení takové výzvy Propachtovateli; anebo
 - (c) porušení prohlášení učiněných Propachtovatelem v článku IX. odst. 1, které v podstatném ohledu ohrožuje provozuschopnost Závodu Pachtýřem v rozsahu sjednaném v této Smlouvě, jehož hodnota na Závodu vyjádřena v penězích přesahuje 10.000.000,- Kč a za podmínky, že Propachtovatel takové porušení zcela nenapraví ani na základě dodatečné písemné výzvy Pachtýře obsahující specifikaci porušení a upozornění na možnost odstoupení, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení takové výzvy Propachtovateli; anebo
 - (d) vůči Pachtýři byl zjištěn úpadek dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů; anebo
 - (e) provozování Závodu je zcela znemožněno po dobu delší než 1 zimní sezonu nesouhlasem třetích stran - vlastníků nemovitostí potřebných k provozu Závodu, s užíváním jejich nemovitostí k účelu dle této Smlouvy; anebo

- (f) Provozování Závodu je zcela nebo podstatně znemožněno nebo omezeno po dobu delší než 1 zimní sezonu nesouhlasem nebo neudělením souhlasu jiných třetích stran než těch uvedených v písm. e) shora tohoto článku, nezbytných k provozu Závodu, s užíváním jejich nemovitostí či movitých věcí k účelu dle této Smlouvy, přičemž takovým podstatným znemožněním nebo omezením se nerozumí případné neschválení změny územního plánu města Liberec potřebného k získání Stavebních povolení, nezískání Stavebních povolení, či jiných souhlasů či povolení nezbytných pro vstup do Fáze II Investic dle Přílohy č. 10; anebo
- (g) v důsledku porušení závazku Pachtýře dle článku V odst. 2 nebo z jiného důvodu (s výjimkou případů nedostatečných sněhových podmínek) nedojde k otevření areálu tvořícího Závod po dobu alespoň 14 dnů v rámci kterékoli ze sezón trvání pachtu dle této Smlouvy.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že ke dni ukončení této Smlouvy, je vždy automaticky ukončena platnost i Nájemní smlouvy i Smlouvy o správě souboru majetku i Smlouvy o spolupráci.
 7. V případě zániku Smlouvy v důsledku odstoupení od smlouvy Strany sjednávají, že Smlouva nezaniká s účinností od samého počátku, ale až od okamžiku doručení odstoupení od Smlouvy druhé Straně.
 8. Tato Smlouva zaniká taktéž v případě, že nenabude účinnosti nejpozději dne 28.2.2018.
 9. Pachtýř je oprávněn po 7. výročí nabytí účinnosti této Smlouvy a nejpozději do konce 8. roku trvání této Smlouvy doručit Propachtovateli písemné oznámení, kterým uplatňuje své jednorázové právo na prodloužení doby trvání Smlouvy o dalších 10 let, přičemž v takovém případě se tato Smlouva automaticky prodlužuje o dalších 10 let za podmínek platných v posledním roce první základní desetileté doby trvání. Stejně se doba trvání Smlouvy prodlužuje o dalších 10 let, jestliže Pachtýř učiní tento úkon po 17. výročí (27., 37. atd. výročí) a nejpozději do konce 18. roku (28., 38. atd. roku). Nedohodnou-li se Strany jinak, bude výše pachtovného po dobu prodloužení doby trvání této Smlouvy navyšována každoročně o Míru inflace. Strany mohou výši pachtovného na základě písemné dohody Stran upravit jinak.
 10. Strany se výslovně dohodly, že Propachtovatel je oprávněn písemným oznámením doručeným Pachtýři nejdříve ke dni 5. výročí (případně 15., 25. atd. výročí) a nejpozději ke dni 6. výročí (případně 16., 26. atd. výročí) nabytí účinnosti této Smlouvy jednostranně zrušit právo Pachtýře na jednostranné prodloužení trvání této Smlouvy sjednané v předchozím odstavci. Dojde-li v důsledku tohoto zrušení práva k ukončení Smlouvy uplynutím první základní desetileté doby, zavazuje se Propachtovatel nejpozději do 3 měsíců ode dne ukončení Smlouvy převzít od Pachtýře veškeré dluhy po odečtení pohledávek, uhradit hodnotu doposud realizovaných Investic ve výši zůstatkové ceny a uhradit Pachtýři smluvní pokutu ve výši čtyřnásobku EBITDA za předcházející hospodářský rok, v takovém případě se neuplatní ustanovení v článku XII odst. 2 této Smlouvy.
 11. Pachtýř předá Propachtovateli Závod s přiměřeným pracovním kapitálem nezbytným pro zajištění dalšího fungování Závodu.
 12. V případě, že ze strany Pachtýře nebude uplatněno právo na prodloužení doby trvání této Smlouvy, Strany prohlašují, že i přes to chtějí nadále spolupracovat na poli rozvoje provozování sportovních zařízení v horských střediscích na území České republiky.

XI. Zvláštní ujednání

1. Propachtovatel konstatuje, že ke dni 30.10.2012 uzavřel se Sportovním klubem JEŠTĚD, IČO: 640 40 577, se sídlem Ovocná 157/2, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, zapsaným ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl L, vložka 2431 (dále

- jen „SKJ“), dohodu o narovnání, o splátkách a o další spolupráci, dle které je Propachtovatel povinen mimo jiné k postupným finančním splátkám odměny až do roku 2038 a dále je povinen spolupracovat s SKJ na společné podpoře sportovního areálu Ještěd (dále jen „**Dohoda o narovnání**“). Dohoda o narovnání byla uzavřena na podkladě smluv historicky uzavřených mezi SML a SKJ. Vedlejším účastníkem Dohody o narovnání je SML. Propachtovatel konstatuje, že Dohoda o narovnání, jakož i veškeré předchozí smlouvy uzavřené mezi Propachtovatelem a SKJ, byly ke dni uzavření této Smlouvy nahrazeny novým ujednáním mezi stranami Dohody o narovnání a z těchto smluv Propachtovateli nevznikají žádné povinnosti ani závazky, a to jakéhokoli charakteru.
- Propachtovatel konstatuje, že pohledávky ze smlouvy o půjčce uzavřené mezi Propachtovatelem a SML ze dne 15. 7. 2010, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „Smlouva o půjčce“) zanikly před účinností této Smlouvy, a nepřechází tedy v rámci této Smlouvy na Pachtýře. Na Pachtýře ze Smlouvy o půjčce nepřecházejí žádné povinnosti ani závazky vůči SML, a to jakéhokoli charakteru.
 - Pachtýř konstatuje, že si je vědom, že v souvislosti s propachtováním Závodu na Pachtýře nepřechází odběratelská smlouva ve smyslu zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), uzavřená mezi Propachtovatelem, jakožto odběratelem, a společností Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., se sídlem Teplice, Přítkovská 1689, PSČ 41550, IČO: 490 99 451, jakožto provozovatelem, o dodávkách pitné vody. Pro zajištění dodávek pitné vody do propachtovaného Závodu bude Propachtovatel nadále hradit náklady za odebrané dodávky pitné vody na základě výše uvedené odběratelské smlouvy poskytovateli, které bude následně na základě Propachtovatelem vystavených faktur hradit Propachtovateli Pachtýř, a to do 15 dnů od vystavení příslušné faktury Propachtovatelem. Pojme-li Pachtýř záměr uzavřít vlastní smlouvu o dodávkách pitné vody, oznámí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu Propachtovateli tak, aby Propachtovatel mohl zajistit ukončení dosud uzavřené odběratelské smlouvy dle věty první tohoto článku XI odst. 3, s účinností ke dni nabytí účinnosti smlouvy o dodávkách pitné vody uzavřené Pachtýřem.

XII.

Ukončení Smlouvy a vypořádání Stran

- V případě, že dojde k zániku Smlouvy dohodou, vypořádají Strany dohodou i všechny vzájemné vztahy, včetně finančních a k dohodnutému dni přejde Závod zpět z Pachtýře na Propachtovatele.
- V případě, že dojde k zániku Smlouvy uplynutím celé sjednané doby, přejde Závod zpět z Pachtýře na Propachtovatele včetně provedených Investic a Pachtýři z titulu provedených Investic nebude náležet žádné dodatečné vyrovnání.
- V případě, že dojde k zániku Smlouvy odstoupením od této Smlouvy Propachtovatelem z důvodu podstatného porušení Smlouvy Pachtýřem, případně k zániku této Smlouvy v důsledku skončení Nájemní smlouvy a/nebo Smlouvy o správě souboru majetku z důvodu jejich porušení ze strany Pachtýře nebo z jiného důvodu na straně Pachtýře, zavazuje se Pachtýř nejpozději do 3 měsíců ode dne ukončení Smlouvy předat Závod zpět Propachtovateli. O tomto předání bude vyhotoven písemný předávací protokol. Na základě dohody Stran nemá Pachtýř v případě ukončení Smlouvy odstoupením Propachtovatele nárok na úhradu Investic do Závodu a provedeného zhodnocení Závodu. Vedle toho je Propachtovatel oprávněn na Pachtýři uplatnit smluvní pokutu ve výši 3.000.000,- Kč, za podstatné porušení Smlouvy Pachtýřem. Na Propachtovatele přejdou dluhy Pachtýře, za podmínek dle odst. 5 tohoto článku níže, v maximální výši 2násobku průměru EBITDA, kterými byly realizovány Investice zajištěné Pachtýřem, o které se zvýšila hodnota Závodu.
- V případě, že dojde k zániku Smlouvy odstoupením od této Smlouvy Pachtýřem z důvodu podstatného porušení Smlouvy Propachtovatelem nebo z důvodu ležícího na straně

Propachtovatele, zavazuje se Propachtovatel nejpozději do 3 měsíců ode dne ukončení Smlouvy převzít od Pachtýře dluhy, za podmínek dle odst. 5 tohoto článku níže, v maximální výši 2násobku průměru EBITDA, kterými byly realizovány Investice zajištěné Pachtýřem, o které se zvýšila hodnota Závodu.

5. Strany se výslovně dohodly a Pachtýř se zavazuje, že ke dni zániku této Smlouvy bude celková výše dluhů Závodu nižší či maximálně stejná (po očištění od inflace za dobu trvání Smlouvy) jako celková výše dluhů Závodu ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. Toto neplatí o dlužích spočívajících v bankovních závazcích, závazcích z leasingů nebo jiných úvěrů či zápůjček, uzavřených za podmínek v obchodním styku běžných nebo lepších, které mohou být (včetně narostlého úroku) do 2násobku průměru EBITDA určeného dle vzorce, který tvoří **Přílohu č. 11** za tři účetní období bezprostředně předcházející zániku této Smlouvy, zjištěného na základě příslušných auditovaných účetních závěrek Pachtýře, které Propachtovatel přebírá. Zanikne-li Smlouva dříve než po uplynutí tří let od jejího uzavření, bude výše přípustného zadlužení odpovídat 2násobku průměrného EBITDA za všechna ukončená účetní období Pachtýře, zjištěného na základě příslušných auditovaných účetních závěrek Pachtýře. V případě porušení tohoto závazku je Propachtovatel oprávněn celou částku zjištěného rozdílu jako smluvní pokutu požadovat od Pachtýře a Pachtýř se zavazuje Propachtovateli tuto částku uhradit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy Propachtovatele. Hodnota celkové výše dluhů Závodu ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy bude Stranami zjištěna a potvrzena formou písemného souhlasného prohlášení nejpozději do 90 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy. Ke dni zániku této Smlouvy bude rovněž součástí Závodu přiměřená provozní hotovost (vč. prostředků na bankovních účtech).
6. Pachtýř předá Závod zpět Propachtovateli v řádném a provozuschopném stavu, tj. Závod bude předán jako nedělitelný a celistvý soubor majetku, který umožní bez dalších kroků, úkonů či jednání Propachtovatele, třetí osoby či Pachtýře, s výjimkou těch kroků, úkonů či jednání vyplývajících z této Smlouvy a právních předpisů, kontinuální plnohodnotné a nerušené provozování Závodu, a poskytne Propachtovateli veškerou součinnost nezbytnou pro řádné převzetí Závodu Propachtovatelem. Součinnost bude Pachtýřem poskytnuta v takovém rozsahu, jaký poskytl Propachtovatel Pachtýři při předání Závodu dle této Smlouvy. O předání Závodu zpět Propachtovateli bude mezi Pachtýřem a Propachtovatelem vyhotoven písemný předávací protokol, jehož účelem bude mimo jiné ověřit soulad stavu Závodu se stavem uvedeným v této Smlouvě a jejích přílohách s ohledem na dobu trvání této Smlouvy a běžné opotřebení jednotlivých složek Závodu jejich provozem a rovněž s ohledem na Investice provedené Pachtýřem.
7. Po předání Závodu zpět Propachtovateli, bude rovněž mezi Pachtýřem a Propachtovatelem provedeno vzájemné vypořádání, s údaji aktuálními ke dni skončení pachtu dle této Smlouvy, a to tak, že všechny pohledávky a dluhy Závodu ke dni ukončení této Smlouvy budou Stranami vyčísleny v jejich nominální hodnotě. Budou-li dluhy Závodu převažovat nad pohledávkami Závodu, pak zjištěný rozdíl uhradí Pachtýř Propachtovateli na jeho bankovní účet nejpozději do 90 dnů od skončení této Smlouvy. Budou-li pohledávky Závodu převažovat nad dluhy Závodu, pak se Propachtovatel zavazuje uhradit zjištěný rozdíl Pachtýři na jeho bankovní účet nejpozději do 90 dnů od skončení této Smlouvy; to neplatí pro případ ukončení uvedený v odstavci 3 výše. Toto ujednání se nevztahuje na bankovní dluhy, závazky z leasingových smluv a z úvěrů od třetích stran a zápůjček od třetích stran, které budou Propachtovatelem převzaty do výše uvedené v čl. XII odst. 5. Pachtýř se dále zavazuje zajistit, že nejpozději jeden kalendářní rok přede dnem skončení této Smlouvy předá Propachtovateli seznam všech účinných smluv a ujednání, které tvoří součást Závodu a měly by tedy přejít v souvislosti s vrácením Závodu na Propachtovatele (dále jen „**Vybrané smlouvy**“). Propachtovatel je oprávněn nejpozději do 6 měsíců přede dnem skončení této Smlouvy doručit Pachtýři seznam Vybraných smluv, které mají být ze strany Pachtýře ukončeny před skončením této Smlouvy. V případě, že Pachtýř Vybrané smlouvy neukončí do doby ukončení této Smlouvy, pak bude Propachtovatel oprávněn ukončit Vybrané smlouvy sám. Pachtýř se zavazuje zcela uhradit veškeré náklady, které mu vzniknou v souvislosti s ukončením Vybraných smluv (včetně nikoliv však výlučně nákladů na

právní zastoupení a/nebo odborné poradenství). V případě, že by v souvislosti s ukončením Vybraných smluv došlo ke vzniku povinnosti, která by v důsledku skončení této Smlouvy přešla na Propachtovatele, pak se Pachtýř zavazuje Propachtovatele odškodnit za veškeré náklady a/nebo újmu, která Propachtovateli vznikne v souvislosti se splněním nebo ukončením této povinnosti. Obdobně bude postupováno, rovněž v případě, že Pachtýř neuvede do seznamu Vybraných smluv některé smlouvy či ujednání, které by v důsledku skončení této Smlouvy přešly na Propachtovatele. Toto ustanovení o Vybraných smlouvách se nevztahuje na smlouvy úvěrové, o zápůjčce a o leasingu uzavřené, za podmínek běžných v obchodním styku nebo lepších, s bankami a s třetími osobami, z nichž budou Závodu vyplývat dluhy do celkové výše stanovené v článku XII odst. 5.

8. Pachtýř se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele, nebude po dobu 12 měsíců od skončení trvání Smlouvy, uzavírat či nabízet či se snažit uzavřít či nabízet zaměstnanecký poměr či obdobný vztah k jakékoli osobě, která byla či je zaměstnancem Závodu. Porušením povinnosti dle předchozí věty není případ, kdy bude s takovou osobou ukončen pracovněprávní vztah či obdobný vztah jednostranně v době po skončení této Smlouvy ze strany Propachtovatele či bude tento vztah ukončen dohodou po skončení této Smlouvy, popř. takový vztah zanikne uplynutím času. Každým porušením povinnosti dle první věty vzniká Propachtovateli vůči Pachtýři právo na smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.
9. Strany se dohodly, že článek IV odst. 4 a článek IV odst. 9 se přiměřeně použijí i v případě předání Závodu Pachtýřem zpět Propachtovateli v souvislosti s ukončením této Smlouvy.
10. Pachtýř a Propachtovatel výslovně potvrzují, že množství zboží ve skladě, materiálu určeného ke zpracování, náhradních dílů a jiných věcí určených dle druhu, jež se spotřebovávají v důsledku provozu Závodu, bude ke dni skončení této Smlouvy minimálně srovnatelné se stavem ke dni účinnosti Smlouvy, a tyto věci přejdou po skončení Smlouvy na Propachtovatele bez nároku Pachtýře na jakoukoli další kompenzaci.
11. Pachtýř se v souvislosti s výše uvedeným zavazuje zajistit řádné vedení účetnictví Pachtýře v souladu s platnými účetními a daňovými zákony České republiky, kontinuálně a v řádném termínu sestavovat účetní závěrku a zajistit její ověření renomovanou auditorskou společností. Bude-li Pachtýř provozovat i jiné podnikání, které nesouvisí s provozem Závodu, musí účetnictví Pachtýře zahrnovat oddělenou účetní analytickou evidenci provozu Závodu, včetně řádného vykázání nepřímých nákladů. Pro výpočet EBITDA dle článku XII odst. 5 bude relevantní ta oddělená účetní analytická evidence týkající se Závodu.

XIII.

Pojištění

Pachtýř se zavazuje udržovat přiměřené pojistné krytí Závodu a nemovitého a movitého majetku náležejícího k Závodu po celou dobu trvání této Smlouvy na svůj účet a svým nákladem, a výslovně se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností na a v Závodu v souvislosti s jeho užíváním.

Pojištění musí zajišťovat úhradu škod ve výši nejméně 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých); tuto minimální výši pojištění dodrží Pachtýř souhrnně i pro pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v rámci Nájemní smlouvy a Smlouvy o správě a údržbě majetku;

XIV.

Doručování

1. Oznámení na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou (dále jen „Oznámení“):
 - (a) budou v písemné formě;

- (b) budou doručena osobně nebo zaslána poštou s předplaceným poštovním (pokud má být doručeno v České republice, potom se jedná o doporučenou zásilku) nebo faxem Straně, která je příjemcem Oznámení, na adresu nebo faxové číslo uvedené níže nebo na jinou adresu či faxové číslo uvedené touto Stranou v písemném oznámení doručeném druhé Straně.

Adresa zní:

- (a) pro Propachtovatele

Adresa: **Sportovní areál Ještěd a.s.**, Liberec 5, Jablonecká 41, PSČ: 460 01

K rukám předsedy představenstva

- (b) pro Pachtýře

Adresa: **Tatry mountain resorts CR, a.s.**, Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10, příp. nová adresa jež bude uvedena ve výpisu z obchodního rejstříku Pachtýře

K rukám Čeňka Jílka, MBA

XV.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami, účinnosti v den zveřejnění údaje, že doklad o pachtu Závodu byl uložen do sbírky listin.
2. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnou formou, a to ve formě dodatků, které musí být číslovány vzestupnou řadou a podepsány oprávněnými zástupci Stran. Bez dodržení písemné formy si Strany nepřijí být vázány.
3. Strany se výslovně dohodly, že tuto Smlouvu jako celek ani práva z ní vyplývající nelze postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
4. Strany se dohodly, že následující ustanovení Občanského zákoníku se na tuto Smlouvu nepoužijí: § 556-558, § 1740 odst. 3, § 1766, § 1978 – 1979, § 2002 - § 2005, § 2050, § 2207 odst. 1 věta druhá, § 2208, § 2210 odst. 2 a 3, § 2212 odst. 2 a 3, § 2226 – 2227 a § 2337.
5. Strany se výslovně dohodly, že žádná ze Stran není v souladu s ustanovením § 2913 odst. 2 Občanského zákoníku odpovědná za prodlení či nemožnost plnění, která nastala v důsledku působení okolností mimo jejich kontrolu, nezávisle na působení této Strany a které příslušná Strana objektivně nemohla předvídat a využít alternativního a zároveň ekvivalentního způsobu splnění příslušného závazku.
6. Smlouva je vyhotovená ve čtyřech výtiscích, z nichž po dvou obdrží každá ze Stran.
7. Tato Smlouva se řídí českým právem.
8. Pro účely § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku se ujednává, že Pachtýř na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
9. Strany se zavazují případné spory vyplývající z této Smlouvy řešit nejdříve smírnou cestou. Každá ze Stran je oprávněna zahájit smírná jednání písemným oznámením. Pokud by ve lhůtě dvou měsíců od takového oznámení nebylo dosaženo smíru, je kterákoli ze Stran oprávněna obrátit se na obecný soud.
10. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů, upravujících danou otázku vzájemného vztahu Stran.

11. Strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají v dobré víře, svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

Následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

- Příloha č. 1 - dle článku III. odst. 3;
- Příloha č. 2 - Smlouvy uzavřené Propachtovatelem v rámci provozu Závodu nebo sloužící jeho provozu;
- Příloha č. 3 - Seznam zaměstnanců, kteří náleží k Závodu a podílí se na jeho Provozu;
- Příloha č. 4 - Seznam bankovních účtů;
- Příloha č. 5 - Seznam soudních sporů;
- Příloha č. 6 - Ručitelské prohlášení;
- Příloha č. 7 - Popis využívání Závodu pro organizovaný trénink a pořádání závodů;
- Příloha č. 8 - Harmonogram postupu;
- Příloha č. 9 - LV vztahující se k Závodu;
- Příloha č. 10 - Specifikace Fáze I a Fáze II;
- Příloha č. 11 - Vzorový výpočet EBITDA;
- Příloha č. 12 - Nabídka TMR včetně jejího pozdějšího doplnění

Propachtovatel

za **Statutární město Liberec**

V Liberci dne 21.12.2017

Pachtýř

za **Tatry mountain resorts CR, a.s.**

V Liberci dne 21.12.2017

Jan Svatoš, na základě plné moci

Čeněk Jílek, MBA, statutární ředitel

Příloha č. 2
Specifikace Fáze I a Fáze II investic

Příloha č. 2 Definice fází investic

Definice fáze I

Realizace investic v časovém horizontu 5 let od podpisu Pachtovní smlouvy, které jsou v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a byly vymezeny v nabídce TMR CR, a.s. do veřejné soutěže o nejlepší nabídku ve spolupráci se společností Sportovní areál Ještěd, a.s., zejména se jedná o:

- Modernizace skiareálu spočívající v modernizaci stávající zasněžovacího systému + zasněžování sjezdovky Skalka
- Výstavba nové sjezdovky Skalka
- Modernizace gastroslužeb, samoobslužné restaurace – rekonstrukce interiéru, mobiliář*
- Kiosek Skalka, úpravy, mobiliář*
- Kiosek Pod Lany, úpravy, mobiliář*
- Restaurace Mošner – úpravy*
- Modernizace skiareálu v oblasti motion, Central Parking Shop&Rental&Servis*
- Kids SkiSchool Central Parking*
- Souvenir Shop u DS kabiny*
- Biker Rental*
- Koloběžková dráha z Ještědu.*

***některé investice v oblasti Motion a Gastro mohou být svou realizací posunuty do období i více než 5 let po podpisu Pachtovní smlouvy**

Definice fáze II

Realizace fáze II možná až po právní moci změny příslušného územního plánu, v odhadovaném časovém období do 2/3 let od nabytí právních mocí jednotlivých stavebních povolení k realizaci níže uvedených investic, zejména se jedná o

- rozšíření sjezdovek 2, 4;
- výstavba nové 6 sedačkové lanovky Černý vrch ;
- výstavba nové 6 sedačkové lanovky podél kabinkové lanovky ;
- výstavba 2 nových modrých sjezdovek se zasněžováním , se šířkou do 60m a trasováním, které vzejde z konkrétního projektu Pachtýře a ostatních potřebných propojení mezi sjezdovkami;
- prodloužení lanovky Pláně na vrchol Skalky ;
- výstavba zasněžovacího systému a všech souvisejících staveb (akumulační nádrže, rozvodny, technologie apod.);
- výstavba veškerých potřebných inženýrských sítí, infrastruktury, reklamních ploch.

****některé investice mohou být posunuty do období i více než 2/3 roky po nabytí právních mocí shora uvedených stavebních povolení**

V celém průběhu platnosti Pachtovní smlouvy, se průběžně realizují i další nezbytné a účelově určené investice do areálu, jako např. technologické a strojové vybavení skiareálu, nutné investice vyvolané právními předpisy, jakož i investice do majetku SML.

Příloha č. 3

Parametry a rozsah využití lyžařského areálu Ještěd pro výkonnostní a vrcholový sport

Příloha č. 3

Parametry a rozsah využití lyžařského areálu Ještěd pro výkonnostní a vrcholový sport

Spolupráce se Sportovním klubem Ještěd, spolupráce se SLČR

- Pachtýř garantuje 20% slevu z ceníkových cen skipasů pro lokální sportovní kluby (se sídlem v Liberci) a sportovní kluby registrované pod SLČR;
- Pachtýř poskytne po předchozí písemné domluvě vjezd do areálu pro zajištění závodní, tréninkové a další činnosti členů oddílu Sportovního klubu Ještěd (dále jen „SKJ“) (při závodech v omezené míře);
- Pachtýř bude respektovat majetek SKJ a umožní přístup SKJ k objektům ve vlastnictví SKJ – konkrétní přístupy budou řešeny v závislosti na dalším rozvoji areálu, rovněž umístění reklam sponzorů a partnerů SKJ a samotného SKJ v Areálu bude řešeno s předchozím souhlasem Pachtýře v závislosti na dalším rozvoji areálu a s ohledem na zamezení možné kolize zájmů partnerů Pachtýře s partnery SKJ;
- Pachtýř poskytne SKJ během zimní sezóny buňku na skladování materiálu (v prostoru skokanského areálu) – náklady na energie a další služby poskytované SKJ, nese SKJ paušálním nákladem, umístění buňky závisí na dalším rozvoji Areálu;
- Pachtýř zajistí, aby obsluha lanových drah byla nápomocna při organizaci nasedání dětí na lanovku při jejich výcviku v lyžařské škole SKJ; Pachtýř odpovídá za děti, kterým je poskytován výcvik v lyžařských školách, nepřebírá;
- SKJ bude zasílat písemný požadavek na tréninky členů SKJ, závody, eventy atd. řediteli Pachtýře jeden týden dopředu, odpověď ředitele bude rovněž v písemné formě a bude se odvíjet i od plánovaných eventů a závodů pořádaných Pachtýřem. SKJ na počátku sezóny stanoví termíny dvou konkrétních závodů, které bude organizovat v zimní sezóně, a pokud nebudou závody v termínech hlavní sezóny a nebudou kolidovat s jinými plánovanými akcemi Pachtýře, Pachtýř termín pro SKJ zarezervuje. Další závody v dalších sportovních disciplínách budou řešeny operativně;
- Pachtýř v době závodů umožní organizátorům závodu ze SKJ prostory zázemí, event.. materiál (sítě, oplůtky, ploty), SKJ po závodě vrátí v bezvadném stavu, jinak nese odpovědnost za jejich poškození během závodu, během závodů se nepočítá s přednostním využitím LD a LV závodníky, ani doprovodem, ledaže dojde k předchozí písemné dohodě, Pachtýř během závodů neposkytuje lidské zdroje;
- V případě rozšíření sjezdovek v Areálu budou dosavadní (starší) sjezdovky primárně sloužit k tréninkovým účelům členů SKJ, veřejnost bude využívat nové sjezdovky;
- Pachtýř umožní za příznivých sněhových podmínek vytvoření „boulové trati“ pro veřejnost ve spodní části sjezdovky Pod lany, trať bude k dispozici i členům SKJ k tréninkovým účelům;
- Pachtýř umožní využití skokanských můstků pro tréninkové účely členů SKJ opět po předchozí písemné domluvě zástupců SKJ s ředitelem Pachtýře na konkrétních termínech;

- Po předchozí dohodě se SKJ, Pachtýř podpoří stavbu letního tréninkového můstku do retenční nádrže, Pachtýř neodpovídá za dodržení bezpečnostní opatření při výstavbě můstku a trénincích, za které odpovídá SKJ;
- Pachtýř umožní na skokanských můstcích konání republikových a mezinárodních závodů, náklady s tím spojené nese organizátor takového závodu;
- Pachtýř vyhradí osoby k údržbě skokanských můstků;
- Pachtýř poskytne SLČR na 14 dní ročně využití skokanských můstků, vše po předchozí písemné domluvě ohledně termínů;
- Pachtýř bude spolupracovat s lyžařskou školou SKJ v sezóně nadcházející po uzavření smlouvy o pachtu závodu, po první sezóně spolupráce bude učiněno vyhodnocení této spolupráce a nastaveny parametry další spolupráce a rozvoje lyžařské školy;
- Pachtýř bude obdobným způsobem postupovat při rezervaci termínů akcí či závodů organizovaných jinými lokálními sportovními kluby. Budou upřednostňovány termíny mimo hlavní sezonu (vánoce, silvestr, jarní prázdniny v ČR).