

# SMLOUVA O PODNÁJMU

**FC ZBROJOVKA BRNO, a.s.**

se sídlem: Brno, Srbská 2838/47a, PSČ 612 00

IČ: 25332457

DIČ: CZ25332457

registrace: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2218

zastoupená: Václavem Bartoňkem, předsedou představenstva

Alešem Kolářem, místopředsedou představenstva

(dále jen jako „nájemce“)

a

**Slezský fotbalový club Opava a.s.**

se sídlem: Opava, Lípová 105/2, Předměstí, PSČ 746 01

IČ: 25835912

DIČ: CZ25835912

registrace: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2192

zastoupena: Ing. Markem Hájkem, předsedou představenstva

(dále jen jako „podnájemce“)

(nájemce a podnájemce dále jen jako „smluvní strany“)

vzhledem k tomu, že smluvní strany dospěly ke vzájemné a úplné shodě o všech níže uvedených skutečnostech, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu (dále jen jako „Smlouva“):

## II.

### Úvodní prohlášení

1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněným nájemcem následujících nemovitostí v areálu Městského fotbalového stadionu na ulici Srbská 47a (dále jen jako „Stadion“):

- pozemku parc. č. 2394/1 (hlavní hrací plocha – H1)
- části pozemku parc. č. 2394/10 v rozsahu nezbytném pro zajištění přístupu diváků k tribunám (rozsah je vymezen plochami s turnikety)
- pozemku parc. č. 2394/38 (sektor hosté)
- část pozemku parc. č. 2394/36
- pozemku parc. č. 2395/1 (hlavní tribuna A, B, tribuna VIP)
- pozemku parc. č. 2394/40, jehož součástí je budova bez č.p. nebo evidenčního (VIP prostory)
- pozemku parc. č. 2394/51 jehož součástí je budova bez č.p. nebo evidenčního (prostory komentátorského stanoviště)

nacházejících se v areálu Městského fotbalového stadionu na ulici Srbská 47a, v obci Brno, v k.ú. Královo Pole, zapsané na v katastrálním úřadu vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – mesto.

(nemovitosti uvedené v odst. 1 tohoto článku jsou dále označovány v této Smlouvě jen jako „Nemovitosti“).

2. Nemovitosti má nájemce pronajaty na podkladě platné a účinné nájemní smlouvy uzavřené dne 7.10.2001, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.12.2004, se Statutárním městem Brno, IČ: 44992785, se sídlem: Brno, Dominikánské nám. 1, jakožto pronajímatelem (dále jen jako „Nájemní smlouva“).
3. Nájemce prohlašuje, že je provozovatelem fotbalového klubu FC ZBROJOVKA BRNO. Nájemce prohlašuje, že k provozování činnosti, zejména konání domácích zápasů fotbalového klubu FC ZBROJOVKA BRNO, v areálu užívá uvedené Nemovitosti.
4. Podnájemce prohlašuje, že je provozovatelem fotbalového klubu SFC Opava (dále jen jako „Opava“) Podnájemce prohlašuje, že Opava se stala v kategorii muži účastníkem nejvyšší fotbalové ligy ČR, počínaje ročníkem 2018/2019. Podnájemce prohlašuje, že městský stadion v Opavě neodpovídá podmínkám pro konání utkání v nejvyšší fotbalové lize ČR, tj. neodpovídá požadavkům Fotbalové asociace ČR (dále jen jako „FAČR“), UEFA a FIFA, a nyní probíhá na městském stadionu v Opavě rekonstrukce. Předpokládané ukončení rekonstrukce je v termínu 7.9.2018 Podnájemce prohlašuje, že se souhlasem Licenční komise FAČR je oprávněn po dobu rekonstrukce městského stadionu v Opavě hrát domácí zápasy na náhradním stadionu. Na základě těchto skutečností si smluvní strany sjednaly následující ujednání této Smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že zaslal pronajímateli - Statutární město Brno ve smyslu čl. VI odst. 5 Nájemní smlouvy, žádost o písemný souhlas s přenecháním nemovitostí do podnájmu. Tento souhlas nebyl zatím udělen, neboť pronajímatel vyžaduje k udělení souhlasu předložení této podepsané podnájemní smlouvy. Z tohoto důvodu strany smlouvu uzavírají s tím, že odkládací podmínkou pro nabytí účinnosti této Smlouvy je právě udělení souhlasu ze strany pronajímatele, tj. Statutárního města Brno.

### III.

#### Předmět Smlouvy

1. Nájemce přenechává touto Smlouvou do podnájmu podnájemci Nemovitosti uvedené v čl. II odst. 1 této Smlouvy (dále jen jako „**předmět podnájmu**“), aby je po sjednanou dobu a za úplatu užíval, a to způsobem a za podmínek dále dohodnutých.
2. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce bude užívat předmět podnájmu po dobu platnosti této smlouvy, a to výhradně a pouze ve dnech konání domácích zápasů podnájemce v soutěžním ročníku 2018/2019 nejvyšší fotbalové ligy ČR, a to dle platného rozpisu utkání od FAČR, včetně jednoho předzápasového tréninku. Ve zbývajících dnech, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, podnájemce není oprávněn předmět podnájmu užívat a vykonávat podnájemní právo k Nemovitostem. V ostatních dnech předmět podnájmu užívá a nakládá s ním podle vlastního uvážení a neomezeně nájemce, bez jakýchkoliv překážek.

### IV.

#### Účel podnájmu

1. Účelem podnájmu je pronájem předmětu podnájmu a jeho užívání výlučně k provozování sportovní činnosti, a to ve sjednané době hřiště fotbalovým domácím soutěžním utkáním podnájemce, ohledně nebytových prostor uvedených v čl. I odst. 1 této Smlouvy jejich užívání jako šatny družstev v souvislosti s domácími soutěžními utkáními podnájemce a tribun pro diváky fotbalového utkání, vše v rámci nejvyšší fotbalové ligy FAČR.
2. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu pouze ke sjednanému účelu podnájmu.

## V. Doba podnájmu

1. Podnám se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.7.2018 do 30.6.2019.
2. Pro účely této Smlouvy je rozpis domácích zápasů Opavy v podzimní části soutěžního ročníku 2018/2019 dle Rozpisu soutěží pro 1. Ligu SR 2018/2019, stanovený na základě losovacího aktu ze dne 20.6.2018. A případné zařazení do přímých televizních přenosů.
3. Smluvní strany si sjednávají, že rozpis zápasů Opavy pro jarní část soutěžního ročníku 2018/2019 soutěžního ročníku 2018/2019 nejvyšší fotbalové ligy ČR se stane nedílnou součástí této Smlouvy po Losování aktiv FAČR ligového ročníku 2018/2019.
4. Tento podnájemní vztah skončí uplynutím doby podnájmu sjednané dle této Smlouvy nebo písemnou dohodou smluvních stran. Nájemce je v souladu s odst. 3. tohoto článku oprávněn tento podnájemní vztah ukončit i před uplynutím sjednané doby.
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu, jestliže:
  - a) podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu se Smlouvou,
  - b) podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením podnájemného či úhrady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu,
  - c) podnájemce nedodrží povinnosti uvedené v této Smlouvě a neodstraní závadný stav vzniklý nedodržením povinností ve lhůtě stanovené nájemcem dle jeho písemné výzvy.
  - d) podnájemce začne užívat Městský stadion v Opavě. V takovém případě tato Smlouva končí s okamžitou účinností.

Výpovědní lhůta pro výpověď dle tohoto odstavce činí jeden měsíc a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena podnájemci.

6. V případě ukončení této Smlouvy dle odst. 3 písm. b) a c) této Smlouvy je však podnájemce povinen nahradit veškerou škodu a uhradit veškeré náklady vzniklé nájemci v souvislosti s plněním dle této Smlouvy.

## VI. Podnájemné

1. Smluvní strany si ujednaly, že podnájemné činí 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) bez DPH za jeden domácí zápas Opavy. Nájemce je oprávněn k podnájemnému dle předchozí věty přičíst DPH dle platných a účinných právních předpisů ke dni fakturace.
2. Ve sjednaném podnájemném jsou zahrnuty poplatky spojené s užíváním předmětu podnájmu za základní služby specifikované v čl. VIII odst. 3 této Smlouvy a užívání Nemovitostí dle čl. II odst. 1 této Smlouvy.
3. Ve sjednaném podnájemném nejsou zahrnuty poplatky, spojené s užíváním předmětu podnájmu za měřitelné služby (umělé osvětlení hrací plochy, vyhřívání hrací plochy, elektrická energie, vodné a stočné). Smluvní strany si ujednaly, že výše úplaty za měřitelné služby bude zúčtována vždy po jednotlivém odehraném domácím zápase Opavy dle skutečné spotřeby na účet nájemce, a to na základě faktury vystavené nájemcem. Každá faktura bude mít náležitosti daňového

dokladu stanovené platnými a účinnými právními předpisy. V případě vyhřívání hrací plochy je sjednáno, že bude vyhřívání započato ne dříve než čtyři pracovní dny předcházející před příslušným utkáním Opavy.

4. Smluvní strany si sjednaly, že podnájemce je oprávněn požadovat zajištění i dalších dodatečných servisních služeb nájemcem po vzájemné dohodě smluvních stran. V takovém případě se smluvní strany zavazují uzavřít o těchto dodatečných servisních službách dodatek.
5. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné podle této Smlouvy bude podnájemcem uhrazeno na bankovní účet nájemce, a to způsobem zálohových faktur. První zálohová faktura (daňový doklad) bude vystavena nájemcem do 28.7.2018 se splatností 10 dnů ode dne doručení za podnájemné za konání 2., 5. a 7. kola nejvyšší fotbalové soutěže ročník 2018/2019, tj. za konání 3 domácích utkání Opavy na Stadionu.
6. Smluvní strany si sjednaly, že nájemce je oprávněn vystavit zálohovou fakturu vždy před konáním dalšího příslušného kola nejvyšší fotbalové soutěže ročník 2018/2019, se splatností do 10 dnů ode dne doručení za podnájemné za konání tří kol nejvyšší fotbalové soutěže ročník 2018/2019, tj. za konání 3 domácích utkání Opavy na Stadionu.
7. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury.
8. Po ukončení této Smlouvy provede pronajímatel závěrečné vyúčtování. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce zaplatí nájemci veškeré úhrady sjednané v této Smlouvě, které nebyly pokryty (započteny) zálohami či řádně uhrazeny dle vystavených daňových dokladů, to nejpozději do 15 dnů ode konání posledního zápasu Opavy na Stadionu.
9. V případě prodlení podnájemce s platbou záloh a doplatku sjednaných úhrad dle této Smlouvy je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Uhrazení smluvní pokuty nezabavuje nájemce domáhat se ostatních jeho práv a náhrady škody; ustanovení § 2050 nového občanského zákoníku se nepoužije.

## VII.

### Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy.
2. Podnájemce je povinen hradit podnájemné dle ustanovení této Smlouvy.
3. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním podnájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností nájemci vznikla.
4. Jakékoliv zasahování do nájemních, podnájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v předmětu podnájmu, v němž se nachází předmět podnájmu, je nepřipustné. Stejně tak je nepřipustné v prostorách podnájmu provozovat jakoukoliv činnost, jež by mohla být považována za činnost v rozporu s dobrými mravy a zásadami mravnosti a/nebo by mohla obtěžovat ostatní osoby užívající nemovitosti.
5. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v podnajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce. Podnájemce

odpovídá nájemci za škody, které vznikly na předmětu podnájmu činností jeho a osob, kterým umožnil přístup k předmětu podnájmu; takové škody je podnájemce povinen nájemci nahradit, pokud možno uvedením do původního stavu.

6. Podnájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu žádné stavební ani jiné úpravy.
7. Podnájemce prohlašuje, že je způsobilý a odpovědný za pořádání a průběh zápasů fotbalového klubu Opava dle Licenčních pravidel FAČR.
8. Podnájemce dále prohlašuje, že má sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a osob u  jistná částka je .
9. Podnájemce je oprávněn užít reklamní bannery (plachtové) svých partnerů, a to pouze překrytím stávajících reklamních bannerů nájemce. Překrytí je zajišťováno podnájemcem a to vždy v den příslušnému zápasu do dne dvou hodin po konání příslušného zápasu.
10. Zástupcem podnájemce ve věcech plnění této Smlouvy je pan Ing. Marek Hájek, předseda představenstva

#### VIII.

##### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této Smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje udržovat fotbalové plochy ve stavu odpovídajícím užívání sjednanému v této Smlouvě, zejména udržovat ve způsobilém stavu hrací plochu hřiště (údržba povrchu a zařízení hřiště, sekání trávy, lajnování a vytápění hrací plochy v případě potřeby před každým soutěžním utkáním apod.) a zajišťovat běžnou údržbu, opravy a úklid nebytových prostor.
3. Nájemce prohlašuje, že pro podnájemce zajistí následující základní servisní služby ke každému domácímu utkání:
  - zajištění hrací plochy a její pravidelnou údržbu v rámci dočasného užívání Nemovitosti
  - zajištění bezpečnosti a pořadatelské služby
  - zajištění hasičské a záchranné služby
  - zajištění navýšení provozu MHD (podpora DPMB)
  - zajištění hlasatele a obsluha světelné tabule
  - zajištění Městské policie Brno.

#### IX.

##### Závěrečné ujednání

1. Právní vztahy mezi nájemcem a podnájemce touto Smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Pokud jakékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení (závazků) této smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit takovéto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým,

platným a vymahatelným ustanovením, jehož znění bude nejlépe odpovídat záměru zamýšlenému touto Smlouvou.

3. Pro účely této Smlouvy se smluvní strany dohodly, že místem pro doručování písemností každé ze smluvních stran bude adresa uvedená u smluvní strany v záhlaví této smlouvy. Jestliže se při doručování nepodaří písemnost doručit na výše uvedené adresy, považuje se třetí den od vrácení nedoručené zásilky odesílateli za den doručení, a to i když se o tom adresát nedozvěděl.
4. Tuto Smlouvu lze měnit, doplnit nebo zrušit pouze písemnými průběžně číslovanými smluvními dodatky. Smluvní dodatky musí být jako takové označeny a platně podepsány oběma smluvními stranami.
5. Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
6. Smluvní strany prohlašují, že jednotlivá ustanovení této Smlouvy odpovídají jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.
7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti nabývá smlouva dnem udělení souhlasu ze strany pronajímatele – Statutárního města Brna s touto Smlouvou, resp. s oprávněním podejmout předmět podnájmu (viz čl. II. odst. 2 smlouvy).

Nájemce:

V Brně dne 5.6.2018

.....  
FC ZBROJOVKA BRNO, a.s.  
Václav Bartoněk  
předseda představenstva

.....  
FC ZBROJOVKA BRNO, a.s.  
Aleš Kolář  
místopředseda představenstva

FC ZBROJOVKA BRNO, a.s.  
Sokolá 2820/171, 612 00 Brno  
IČO: 25332457  
SPORTOVNÍ ÚSEK

Podnájemce:

V Opavě dne 1.6.2018

.....  
Slezský fotbalový klub Opava a.s.  
Ing. Marek Hájek  
předseda představenstva

SLEZSKÝ FOTBALOVÝ  
CLUB OPAVA a.s. ④  
746 01 Opava, Lipová 2  
IČ: 25833912 DIČ: CZ25833912