

Smlouva o nájmu
č. SSPZ/NAJ/001868/2025/Foj
uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Statutární město Olomouc

IČ: 00299308, DIČ: CZ00299308

se sídlem Horní náměstí 583, 779 11 Olomouc

zastoupené primátorem města Mgr. Miroslavem Žbánkem, MPA a Mgr. Miroslavou

Ferancovou, náměstkyní primátora

(dále jen pronajímatel)

a

SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s.

IČ: 00534013, DIČ: CZ00534013

se sídlem Legionářská 1165/12, 779 00 Olomouc – Nová Ulice

zastoupen předsedou výboru spolku Mgr. Jakubem Benešem

(dále jen nájemce)

(společně pronajímatel a nájemce dále jako „**smluvní strany**“)

tuto nájemní smlouvu k souboru nemovitých a movitých věcí v areálu Androva stadionu v Olomouci (dále také jen „Smlouva“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem souboru věcí v obci Olomouc, k.ú. Nová Ulice, které tvoří Andrův stadion jako jednotný celek, přičemž vymezená část tohoto souboru je Předmětem nájmu dle této Smlouvy.
2. Movité věci tvoří příslušenství věcí nemovitých.
3. **Předmětem nájmu** jsou následující věci:

a) ZÁPADNÍ TRIBUNA

- **jednotka číslo 1165/2** jiný nebytový prostor – klubovna I o výměře 182,4 m², klubovna II. vč. kuchyňky a sociálního zázemí o výměře 85,5 m², sklad o výměře 7,5 m² a sociální zařízení II. o výměře 7,6 m², výměra jednotky celkem 283 m² ve II. NP v budově (stavba pro shromažďování většího počtu osob) - vymezený v pozemku parc. č. st. 1666 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1165 v části obce Nová Ulice, vše v katastrálním území Nová Ulice, obci Olomouc, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, přičemž jednotka zahrnuje jiný nebytový prostor a podíl na společných částech nemovité věci o vel. 2830/23382

- **jednotka číslo 1165/3** jiný nebytový prostor - zázemí pro sportovní klub sestávající v I. NP z vstupní haly s recepcí (mix zóna) o výměře 165,1 m², chodeb o výměře 61,9 m², vstupu na hrací plochu o výměře 2,2 m²., sociální zázemí hosté o výměře 21,1 m²., šatna hosté o výměře 52,4 m², sklad sušárna o výměře 29,3 m²., kancelář 1 o výměře 14,6 m²., prádelna o výměře 23,2 m², čekárna + vyšetřovna + umývárna se sprchou a WC (antidoping) o výměře 20,8 m²., šatna B spolu s umývárnou, sprchami, pisoáry, skladem SLP a 2x WC o výměře 68,8 m², místnost pro fyzioterapeuta s čekárnou a WC invalid. o výměře 59,3 m², zázemí pro rozhodčí s umývárnou, se sprchami, pisoáry a WC o výměře 43 m², zázemí pro delegáta s umývárnou a WC o výměře 18,6 m², úklidová místnost o výměře 2,3 m², sklad o výměře 1,5 m², toaleta ženy s předsíní o výměře 3,2 m², šatna domácí se skladem o výměře 91,7 m², sociální zázemí domácí o výměře 26,8 m², předsíní o výměře 3,7 m², točité schody do II. NP o výměře 6,1 m², kancelář 2 o výměře 33,2 m², kancelář 3 o výměře 25,6 m², sociální zázemí - sprchy, pisoáry a 2x WC o výměře 17,5 m², šatna o výměře 24,7 m², technická místnost pro wellness o výměře 5,2 m², chodba o výměře 4,6 m², místnost pro maséra o výměře 29,1 m², chodba o výměře 15,2 m², wellness o výměře 130,4 m², schodiště do II. NP o výměře 8 m², ve II. NP chodba o výměře 51,2 m², kancelář 1 o výměře 31 m², kancelář 2 o výměře 21,4 m², kancelář 3 o výměře 18,6 m², kancelář 4 – sekretariát o výměře 20,8 m², kancelář 5 o výměře 8,8 m², kancelář 6 o výměře 29,8 m², kancelář 7 o výměře 20 m², kancelář 8 o výměře 19,9 m², kancelář 9 o výměře 27 m², sklad o výměře 4,1 m², kuchyňka o výměře 4,2 m², sklad o výměře 4,5 m², umývárna a WC ženy o výměře 3,8 m², umývárna a WC s pisoáry muži 1 o výměře 5,8 m², příruční sklad o výměře 11,2 m², úklidová komora s výlevkou o výměře 10,1 m², sklad o výměře 7,6 m², kopírka o výměře 4,8 m² a tiskové centrum se zázemím o výměře 208,6 m² (celková podlahová plocha jednotky je 1.522,30 m²) - vymezený v pozemku parc. č. st. 1666 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1165 v části obce Nová Ulice, vše v katastrálním území Nová Ulice, obci Olomouc, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, přičemž jednotka zahrnuje jiný nebytový prostor a podíl na společných částech nemovité věci o vel. 15223/23382

K jednotce dále patří i obě kryté rozsviřovací plochy a krytý přístupový koridor ke hrací ploše. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky,

sanitární technika (výlevky, umyvadla, WC, pisoáry, madla), vstupní i vnitřní dveře a další pevně zabudované vybavení jednotky.

- **jednotka číslo 1165/4** jiný nebytový prostor – zázemí pro diváky, bezpečnostní složky, obsluhu rozhlasu, kamerového systému, časomíry umístěné na sloupu umělého osvětlení, 2 fotbalové branky, LED stěny a média sestávající a tvořená z I. NP o výměře 135,3 m², 2 bufety, 2 WC pro muže a 2 WC pro ženy ve III. NP o celkové výměře 269,1 m², respiria ve II. NP o výměře 16,2 m², kabinkami a řídicími a bezpečnostními prostory o celkové výměře 93,1 m², v budově tribuny č. 1165 (stavba pro sport a tělovýchovu) postavené na pozemku p. č. 2691/28 – západní tribuna s celkovou zastavěnou plochou 269,1 m², 2 bufety, 2 WC pro muže a 2 WC pro ženy ve III. NP o celkové výměře 150,6 m², kabinkami a řídicími a bezpečnostními prostory o celkové výměře 93,1 m² (stavba pro sport a tělovýchovu) - vymezený v pozemku parc. č. st. 1666 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1165 v části obce Nová Ulice, v katastrálním území Nová Ulice, obci Olomouc, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, přičemž jednotka zahrnuje nebytový prostor a podíl na společných částech nemovité věci o vel. 2691/23382.
- **pozemek parc. č. 2193** ostatní plocha, o výměře 286 m² v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

b) SEVERNÍ TRIBUNA

- **jednotka č. 1212/1** jiný nebytový prostor – hala-bufet, kuchyňka, zázemí, WC s předsíňkami pro muže, ženy, personál, invalidy, úklidová místnost, koridor, komunikační rampa – vše o výměře 364,3 m² v I. PP budovy severní tribuny v budově čp. 1212 obč. vyb. postavené na pozemcích parc. č. st. 2269, st. 2283, st. 2284, vše zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 3643/40519 na společných částech budovy čp. 1212 obč. vyb. na pozemcích parc. č. st. 2269, st. 2283, st. 2284 vše zast. pl. a nádv. a spoluvlastnickým podílem o velikosti 3643/40519 na pozemcích parc. č. st. 2269, st. 2283, st. 2284 vše zast. pl. a nádv. vše v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc**
- **jednotka č. 1212/2** jiný nebytový prostor – sklad o výměře 115,8 m² v I. PP budovy severní tribuny v budově čp. 1212 obč. vyb. v části obce Nová Ulice postavené na pozemcích parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 1158/40519 na společných částech budovy čp. 1212 obč. vyb. na pozemcích parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv. a spoluvlastnickým podílem o velikosti 1158/40519 na pozemcích parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv., vše v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc**

- **jednotka č. 1212/14** jiný nebytový prostor – o výměře 443,2 m² ve IV. NP, tvořený 2 bufety, WC s předsíněmi pro ženy, invalidy, 2 pro muže, místností pro úklid, 2 příruční sklady, další sklad, otevřená nástupní hala, 2 přístupová schodiště pro diváky, 4 vstupy do hlediště ve IV. NP budovy tribuny, včetně 2 pokladen v I. NP přístaveb schodišť a vlastní severní strany budovy tribuny vč. mobiliáře (konstrukcí, sedaček apod.) a výtahu ve společných prostorech, vše v budově čp. 1212 obč. vyb. postavené na pozemcích parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 4432/40519 na společných částech budovy čp. 1212 obč. vyb. na pozemcích parc. č. st. 2269, st. 2283, st. 2284 zast. pl. a nádv. a spoluvlastnickým podílem o velikosti 4432/40519 na pozemcích parc. č. st. 2269, st. 2283, st. 2284 zast. pl. a nádv., vše v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc**
- **parc. č. 2125** ostatní plocha, ostatní dopravní plocha, o výměře 86 m², **parc. č. 2126** ostatní plocha, ostatní dopravní plocha o výměře 296 m², **parc. č. 452/9** ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 1663 m², **parc. č. 452/20** ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 48 m² a **parc. č. 452/21** ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 90 m², **vše v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc**

c) BUDOVA „FAN SHOP“

pozemek parc. č. st. 1425 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře dle katastru nemovitostí 268 m², jehož součástí je budova bez č. p./č. ev. občanská vybavenost, včetně sociálního zázemí pracovníků údržby stadiónu, kanceláře vedoucího údržby a místnosti tvořící zázemí 4 pokladnám, **vše v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc**

d) VÝCHODNÍ TRIBUNA

pozemek parc. č. st. 1697 zastavěná plocha a nádvoří o výměře dle katastru nemovitostí 1671 m², jehož součástí je budova bez č. po./č. ev. umístěné na tomto pozemku, s tím, že předmětem pronájmu nebude ubytovací zařízení hotelu Gól, které je vestavěno v I. NP východní tribuny, tedy předmětem pronájmu bude jen vymezená část nemovité věci, jejíž součástí jako předmětu nájmu jsou ve II. NP 2 WC pro muže, 2 WC pro ženy, 2 bufety, a v oddělené části pro hostující fanoušky WC pro muže, WC pro ženy a bufet, a dále přístupová schodiště, divácké prostory ve II. a III. NP, výstupy do hlediště a vlastní hlediště s konstrukcemi a sedačkami a ve IV. NP velín pro obsluhu umělého osvětlení, **vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc**

e) POZEMEK parc. č. 452/1

pozemek parc. č. 452/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře dle katastru nemovitostí 12492 m², jehož součástí je travnaté hřiště se zavlažováním, odkanalizované a s vyhříváním, a dále topný kanál, který ji spojuje s topným potrubím vyhřívání pod povrchem hřiště, vodní hospodářství vč. studny a kumulace vody v zabudované nádrži, 4 stožáry umělého osvětlení, pomocná svítidla, kabelové rozvody, rozvaděče a napojení na trafostanici, rozhlasové zařízení, rozvody pro kamerový systém, 3 pokladny umístěné v jihovýchodním rohu pozemku, oplocení vč. vjezdových bran, přístavba hráčských střídaček, konstrukce za brankami a konstrukce pro umístění reklamních panelů, LED stěny, časomíry a zpevněné plochy příslušenství - předávací stanice, umístěná v budově sportovní haly na pozemku parc. č. st. 1695, vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc.

f) JIŽNÍ TRIBUNA

- **jednotka č. 1319/28** jiný nebytový prostor – kancelář v V. NP o výměře 21,6 m² v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 216/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 216/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.** ,vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc
- **jednotka č. 1319/43** jiný nebytový prostor – kancelář v VI. NP o výměře 21,11 m² budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 211/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 211/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.** ,vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc
- **jednotka č. 1319/56** jiný nebytový prostor – kancelář v VII. NP o výměře 21,36 m² v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 214/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 214/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.** ,vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc
- **jednotka č. 1319/58** jiný nebytový prostor – kancelář, klubovna v VII. NP o výměře 175,1m², jejíž součástí je i WC muži a WC ženy, v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 1751/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 1751/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.** ,vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc

- **jednotka č. 1319/102** jiný nebytový prostor – sklad údržby v I. NP o výměře 486,8m² v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 4868/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb. na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a spoluvlastnickým podílem o velikosti 4868/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. ,vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc**

- **jednotka č. 1319/103** jiný nebytový prostor - sklad údržby v I. NP o výměře 15 m² v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc.č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 151/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb. na pozemku parc.č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 151/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb. na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv., vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc**

- **jednotka č. 1319/104** jiný nebytový prostor - sklad v I. NP o výměře 25,8 m² v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 258/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb. na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a spoluvlastnickým podílem o velikosti 258/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. ,vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc**

- **jednotka č. 1319/105** jiný nebytový prostor – technický prostor v I. NP o výměře 17,65 m² v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 177/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb. na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a spoluvlastnickým podílem o velikosti 177/67987 na pozemku parc.č. st. 1699 zast. pl. a nádv., přičemž součástí pronájmu jsou přístupová schodiště a divácké prostory v hledišti vč. sedaček a to vč. sedaček a hlediště na balkónech, konstrukce v hledišti a právo užívat k pronajímaným jednotkám výtah, vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc**

- **jednotka č. 1319/106** dílna nebo provozovna – divácké zázemí tribuny, umístěné v suterénu tribuny, který tvoří WC muži, WC ženy, bufet, vstupní a propojovací koridor a dále prostor ve IV. NP, kde je zázemí pro tělesně postižené diváky, o výměře 279,83 m² celkem v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 2798/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb. na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a spoluvlastnickým podílem o velikosti 2798/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv., přičemž součástí pronájmu jsou přístupová schodiště a divácké prostory v hledišti vč. sedaček a to vč. sedaček a hlediště na balkónech, konstrukce v hledišti a právo užívat k pronajímaným jednotkám výtah,vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc**

(dále také jen „**Předmět nájmu**“).

II.

Nájemní vztah a jeho účel

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci dočasně Předmět nájmu k užívání a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.
2. Předmět nájmu nájemce přejímá s tím, že s ohledem na dosavadní dlouholetý nájemní vztah, kdy nájemce ke dni podpisu této smlouvy Předmět nájmu nepřerušeně užívá na základě nájemní smlouvy, nebude Předmět nájmu fakticky předáván.
3. Účelem nájmu je nejen užívání Předmětu nájmu, ale i zajištění řádného provozu, údržby, oprav a rozvoje Předmětu nájmu a vytváření podmínek pro sportovní, kulturní, výchovnou, vzdělávací, prezentační, spolkovou a klubovou činnost nájemce a dalších osob. Podmínky této Smlouvy byly ujednány tak, aby byl naplněn zájem pronajímatele na zachování fotbalového sportu na profesionální, tj. ligové úrovni, v Olomouci, dále na zachování a dalším rozvoji mládežnického fotbalu a ostatních sportů organizovaných v rámci spolku, jakož i obecně sportu v Olomouci, na prezentaci pronajímatele, ale i zajištění uspokojení veřejné potřeby části občanů - fanoušků, jako jednu z žádaných možností volnočasových aktivit s tím, že nájemce umožňuje užívání Předmětu nájmu i dalším osobám a pro další činnosti v rámci možností multifunkce v souladu s účelem nájmu.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu podrobně znám rozsah a stav Předmětu nájmu, s tímto stavem výslovně souhlasí a prohlašuje, že tento stav je způsobilý k užívání Předmětu nájmu v souladu se shora popsaným účelem nájmu.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou ode dne účinnosti této Smlouvy.
2. Po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce umožnil na základě samostatného smluvního vztahu užívání Předmětu nájmu společností SK Sigma Olomouc, a.s. se sídlem 779 00 Olomouc, Nová Ulice, Legionářská 1165/12, IČ 61974633, která je oprávněna Předmět nájmu užívat v dohodnutém rozsahu k zajištění provozu společnosti včetně sportovní činnosti a dále k pořádání a

organizování kulturních, vzdělávacích a sportovních akcí, zejména fotbalových soutěží řízených LFA, FAČR, UEFA a FIFA dle rozpisu konání utkání soutěží, a to zejména pro vlastní kolektivy a kolektivy reprezentačních celků České republiky. Pronajímatel souhlasí s tím, že při organizování a provozování těchto akcí je SK Sigma Olomouc, a. s. v souladu s předpisy organizátorem těchto akcí a zastupuje nájemce i vlastníka při správě, údržbě, opravách, provozu a řádném užívání Předmětu nájmu pro tyto účely.

3. Pronajímatel jako vlastník Předmětu nájmu se zavazuje vydávat souhlasy pro účely licenčního řízení SK Sigma Olomouc, a. s. v jednotlivých letech.

IV.

Nájemné a způsob jeho úhrady

1. Strany se dohodly na nájemném za užívání Předmětu nájmu ve výši **1.325.000,-Kč** + DPH za rok splatné ve 12měsíčních splátkách.
2. Nájemné bude placeno tak, že pronajímatel ode dne účinnosti této Smlouvy vystaví měsíčně daňový doklad se splatností do 14 kalendářních dnů od jeho vystavení. Datem uskutečnění zdanitelného plnění strany sjednávají poslední kalendářní den měsíce, za který je fakturováno měsíční nájemné.
3. Nájemce bere na vědomí, že shora uvedené nájemné bude platit pronajímateli nejméně do 31.12.2026. Dále se ujednává, že pronajímatel je oprávněn provést nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2027 přepočet dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočet proveden, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem, a nájemce se zavazuje platit takto upravené nájemné. Sdělení o provedení přepočtu nájemného na příslušný kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31. 3. tohoto roku, jako přílohu této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu řádně pečovat o Předmět nájmu, provozovat jej a užívat jej s náležitou odbornou péčí v souladu s účelem nájmu.

2. Nájemce je povinen zajistit užívání a provoz Předmětu nájmu prostřednictvím řádně kvalifikovaných, proškolených, odborně a zdravotně způsobilých zaměstnanců nájemce či podnájemce, popř. odborných firem, jakož i řádné zpracování veškeré provozní a bezpečnostní dokumentace, nezbytné ke splnění veškerých požadavků dle této Smlouvy a obecně závazných právních předpisů. Nájemce odpovídá pronajímateli za dodržování bezpečnostních, hygienických, ekologických, protipožárních a jiných obecně závazných předpisů. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která na Předmětu nájmu vznikne v důsledku neodborného užívání, nebo v důsledku porušení povinností nájemce či v důsledku jednání třetích osob či jiných událostí. Nájemce je povinen podniknout veškerá opatření, která zajistí, aby na Předmětu nájmu či v souvislosti s jeho užíváním nedocházelo ke vzniku škod na zdraví či majetku.

3. Pronajímatel má Předmět nájmu pojištěn a zavazuje se udržovat pojištění.

4. Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu zajišťuje provoz, údržbu a opravy Předmětu nájmu. Nájemce v rámci zajištění provozu, údržby a oprav zajišťuje veškerý potřebný materiál, včetně pohonných hmot pro technologická vozidla a prostředky, řádný úklid a odstraňování odpadu, požární zabezpečení, ostrahu (včetně elektronické ostrahy), parkování klubu v rámci Předmětu nájmu, jakož i veškeré další služby, média a energie (např. voda na zavlažování, teplo na vyhřívání hrací plochy, el. energie na osvětlení včetně osvětlení hřiště, el. energie pro náhradní zdroj a bezpečnostní osvětlení a osvětlení diváckých prostor, vodu pro toalety v diváckých prostorách, vodu, plyn a elektrickou energii pro provoz a údržbu Předmětu nájmu a pro prostory využívané pro zajištění činnosti a údržby). Nájemce působí jako zaměstnavatel pracovníků údržby a provozu vč. jejich manažerského řízení.

5. Nájemce je povinen předložit vždy do 30.8. každého kalendářního roku pronajímateli návrh rámcového ročního plánu investic a technických zhodnocení, a dále rámcový roční plán údržby, oprav a revizí zajišťovaných nájemcem.

6. Nájemce je povinen předkládat pronajímateli čtvrtletní přehledy skutečně realizované údržby, oprav a revizí Předmětu nájmu, popř. skutečně realizovaných investic a technických zhodnocení, a to vždy k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. kalendářního roku.

7. Nájemce a pronajímatel se dohodli tak, že pro zabezpečení plnění povinností nájemce zajišťovat provoz, údržbu a opravy Předmětu nájmu, nahradí pronajímatel nájemci část nákladů s tím spojených, a to tak, že nájemce je oprávněn část těchto nákladů pronajímateli vyúčtovat a přefakturovat, avšak pouze do předem ujednané maximální výše těchto provozních nákladů a nákladů na údržbu a opravy Předmětu nájmu, která je limitována maximální celkovou částkou **8.553.000,-Kč + DPH/rok**, pokud nedojde k jiné písemné

dohodě. Výjimkou budou plnění podléhající přenesené daňové povinnosti ve smyslu zákona o DPH, kdy ke sjednané částce nebude DPH připočtena. Toto ujednání vychází z Odborného posouzení – Referenční cenové srovnání nájemních vztahů mezi statutárním městem Olomouc a SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. zpracované Grant Thornton Czech Republic s.r.o. ze dne 16.4.2025.

Úhrada v této výši za shora sjednaných podmínek bude pronajímatelem poskytována nejméně do 31.12.2026 s tím, že nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2027 bude proveden pronajímatelem přepočet s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočet proveden, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem. Sdělení o provedení přepočtu na příslušný kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31. 3. tohoto roku, jako přílohu této smlouvy.

8. Dle shora uvedených ustanovení, bude pronajímatelem nájemci poskytována ode dne účinnosti této smlouvy měsíční záloha ve výši 1/12 ročního plnění, nejpozději do 5. kalendářního dne v měsíci, za který se platí, nedojde-li k jiné písemné dohodě (např. v případě větší spotřeby energií nebo větší plánované opravy v ročním plánu oprav, havárie nebo v případě zvýšených nákladů spojených s vyhříváním hrací plochy v zimním období) s tím, že následně dojde ke krácení dalších měsíčních záloh po písemné dohodě nájemce s pronajímatelem. Vyúčtování bude provedeno a předloženo nájemcem pololetně a to vždy 30.6. a 31.12. kalendářního roku nejpozději do 20.8. a 20.2. kalendářního roku za uplynulé pololetí s tím, že náklady na energie a média budou dokládány dílčími měřeními spotřeby, v případech, kdy měření nebude technicky možné zajistit, bude podíl nákladů stanoven procentem po dohodě pronajímatele s nájemcem. Spolu s vyúčtováním se nájemce zavazuje předkládat pronajímateli rozpočet nákladů na další období. DPH u záloh bude řešeno dle obecně závazných právních předpisů.

9. Nájemce je povinen kdykoliv po dobu trvání nájemního vztahu umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám provedení kontroly stavu Předmětu nájmu, způsobu jeho užívání a plnění účelu této Smlouvy. V případě zjištění nesouladu s povinnostmi sjednanými touto smlouvou je nájemce povinen po písemném upozornění pronajímatele bezodkladně dle pokynů pronajímatele zjednat na vlastní náklady odpovídající nápravu.

10. Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečných odkladů zpřístupnit Předmět nájmu a umožnit mu kontrolu plnění smlouvy.

11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele o veškerých zásadních skutečnostech týkajících se Předmětu nájmu či souvisejících s Předmětem nájmu a jeho užíváním, včetně případného zásahu třetích osob do výkonu nájemního práva sjednaného touto smlouvou.
12. Nájemce je oprávněn při dodržení všech předpisů umístit na Předmětu nájmu na své náklady a v přiměřeném rozsahu svoje označení a další označení nezbytné pro provoz klubu.
13. Nájemce je oprávněn při dodržení všech předpisů umístit na Předmětu nájmu na své náklady reklamní tabule a jiné reklamní prostředky svoje, klubové i smluvních partnerů (včetně Pronajímatele) v rámci provozu klubu a zejména pořádaných sportovních utkání.
14. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli veškeré okolnosti, které by mohly pro případ plnění čl. V. odst. 7 znamenat jeho posouzení jako nedovolené veřejné podpory a dále se zavazuje oznámit pronajímateli tyto okolnosti týkající se podnájemce.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání Předmětu nájmu dle účelu a v rozsahu sjednaném touto Smlouvou s tím, že se zavazuje, že bez řádných důvodů nebude bránit provedení investic a technického zhodnocení Předmětu nájmu, ani nezbytně nutným opravám, pokud slouží ke zvýšení bezpečnosti diváků nebo aktérů sportovních fotbalových utkání, k naplnění obecně závazných právních předpisů či k naplnění požadavků a předpisů fotbalových orgánů. Veškeré investice a technická zhodnocení Předmětu nájmu a veškeré náklady s tím spojené předem písemně schvaluje pronajímatel, který také předem písemně schvaluje zejména zadání, rozsah a způsob realizace, financování, zaúčtování, odepisování a vypořádání, a to vše na základě písemné žádosti nájemce.
2. Pronajímatel se zavazuje, že neopomene ani nebude činit nic, co by způsobilo nebo mohlo způsobit, že by Předmět nájmu nemohl sloužit k ujednanému účelu nebo že by Předmět nájmu (Andrův stadion) přestal splňovat podmínky nejvyšší kategorie licence dle licenčního řádu FAČR, do které je Předmět nájmu v době uzavření této Smlouvy zařazen.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost k řešení případných havarijních situací bez zbytečných odkladů.

4. Pronajímatel v žádném případě neodpovídá a nenese jakékoliv škody, které po dobu trvání nájmu vzniknou na majetku či zdraví jakýchkoliv třetích osob v nebo na Předmětu nájmu či v souvislosti s jeho užíváním.

VII.

Zánik nájmu

1. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, a to
 - bez výpovědního důvodu ve výpovědní době 24 měsíců od doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - výpovědí pronajímatele ve výpovědní době 6 měsíců v případě nenaplnění účelu nájmu – viz čl. II. Nájem a jej účel a v případě porušení této Smlouvy podstatným způsobem, za který se považuje podstatné porušení některé z povinností nájemce sjednaných v čl. IV. a čl. V. této smlouvy. V takovém případě je pronajímatel povinen po písemné výzvě stanovit písemně nájemci ke zjednání nápravy lhůtu 30 dnů před tím, než přistoupí k podání výpovědi,
 - výpovědí nájemce ve výpovědní době 6 měsíců v případě porušení této Smlouvy podstatným způsobem, za které se považuje porušení některé z povinností pronajímatele sjednaných v čl. VI. Smlouvy. V takovém případě je nájemce povinen stanovit písemně pronajímateli ke zjednání nápravy lhůtu 30 dnů před tím, než přistoupí k podání výpovědi,
 - výpovědí nájemce ve výpovědní době 6 měsíců v případě, že nájemce nebo podnájemce pozbuje licenci či jiné oprávnění pro provozování profesionálního, resp. prvoligového nebo druholigového fotbalu, popř. jiné odpovídající soutěže.
 - pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že se plnění poskytované pronajímatelem dle článku V. odst. 7 této smlouvy stane nedovolenou veřejnou podporou (tj. např. dnem, kdy dojde k ovládnutí nájemce a podnájemce třetí osobou). V takovém případě jsou smluvní strany povinny vypořádat si vzájemně poskytnuté plnění resp. jeho alikvótní část, které bylo poskytnuté v měsíci, kdy tato skutečnost nastala.
2. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen Předmět nájmu (včetně případných technických zhodnocení) odevzdat zpět pronajímateli v tom stavu, v jakém byl předán do užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a dodatečným změnám, které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději následující den po skončení nájmu.
3. Pokud by mělo dojít k ukončení nebo zániku nájmu dle této smlouvy jsou pronajímatel i nájemce povinni postupovat tak, aby nedošlo majetkové újmě a zbytečným škodám.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem **1.7.2025**, přičemž nezbytnou podmínkou účinnosti této smlouvy je její uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
2. Dnem předcházejícím nabytí účinnosti této smlouvy se ukončuje stávající smlouva o nájmu č. OVVI/002707/2018/Nas ze dne 4. 10. 2018 ve znění pozdějších dodatků uzavřená mezi stejnými účastníky.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech příloh a případných dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené v této smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, a dále že tato smlouva včetně všech příloh a případných dodatků bude uveřejněna Pronajímatelem v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
4. Ve věcech touto Smlouvou neupravených se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v účinném znění (dále jen „NOZ“).
5. Případné spory vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní se zavazují strany řešit především smírnou cestou.
6. Je-li kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se neplatným či nevynutitelným v budoucnu nebo bude za takové prohlášeno rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nezpůsobí to neplatnost nebo nevykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany si tímto ujednávají, že bez zbytečného odkladu nahradí takto vadné ustanovení ustanovením novým, platným a vynutitelným, které svým obsahem bude co nejlépe odpovídat obsahu a účelu původního, vadného ustanovení.
7. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
8. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu této Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této Smlouvě ujednat, a které

považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si text této Smlouvy řádně přečetly a na důkaz souhlasu s jejím obsahem, jemuž náležitě porozuměly, tuto Smlouvu níže podepisují. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Podepsaní zástupci smluvních stran rovněž výslovně prohlašují, že jsou oprávněni k podpisu této Smlouvy.

9. Smlouva se pořizuje v 5 vyhotoveních, po dvou pro každou smluvní stranu a 1 vyhotovení bude uloženo do spisu ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE KONEČNÝ s.r.o. se sídlem Olomouc, Na Střelnici 1212/39
10. Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit toto právní jednání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne **31.3.2025** a z úřední desky sejmut dne 16.4.2025, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce statutárního města Olomouce v rubrice „úřední deska“.
11. Uzavření této Smlouvy schválila Rada města Olomouce dne 22.4.2025 usnesením č. 32.

Mgr. Jakub Beneš
předseda výboru spolku
za SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s.

Mgr. Miroslav Žbánek, MPA
primátor
za statutární město Olomouc

Mgr. Miroslava Ferancová
náměstkyně primátora
za statutární město Olomouc